GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ / İZMİT / KARAABDULBAKİ
123 ADA, 145 PARSEL

COUNTRY AKMEŞE

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

RAPOR TARİHİ: 12.06.2025
RAPOR NO: GYOMK-202500006



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER
1.1. Sözleşme Tarihi 2
1.2. Değerleme Tarihi 2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası 2
1.4. Rapor Türü 2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler 2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri 3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri 3

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

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI
4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.2. Piyasa Kira Değeri 6
4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri 7
4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) 7
4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler 7
4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 7
4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı 8
4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER
5.1. Demografik Veriler[1] 9
5.2. Ekonomik Veriler 13

6. ÖZEL VERİLER
6.1. Kocaeli İli 24
6.2. İzmit İlçesi 27
6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı 30

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

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI
8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler 44
8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler 44
8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, ...45
8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar 45
8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 45
8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı 49
8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 51

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 53
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç 57

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

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

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 08.04.2025 tarihinde başlanmış olup, 12.06.2025 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 12.06.2025 tarih GYOMK-202500006 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 123 ada 145 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 35 Blok 35 villa nitelikli bağımsız bölümden oluşan Country Akmeşe projesinin **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

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

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 123 ada 145 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 35 Blok 35 villa nitelikli bağımsız bölümden oluşan Country Akmeşe projesinin **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

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

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerleme 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 değerleme 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 tartışılsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme 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 değerleme 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
Becayiş Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H_{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

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

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 123 ada 145 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 35 Blok 35 villa nitelikli bağımsız bölümden oluşan Country Akmeşe projesine 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, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.[1]

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

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

[1] *Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011*

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

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

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

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

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

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

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler(1)

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

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



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

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

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

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

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

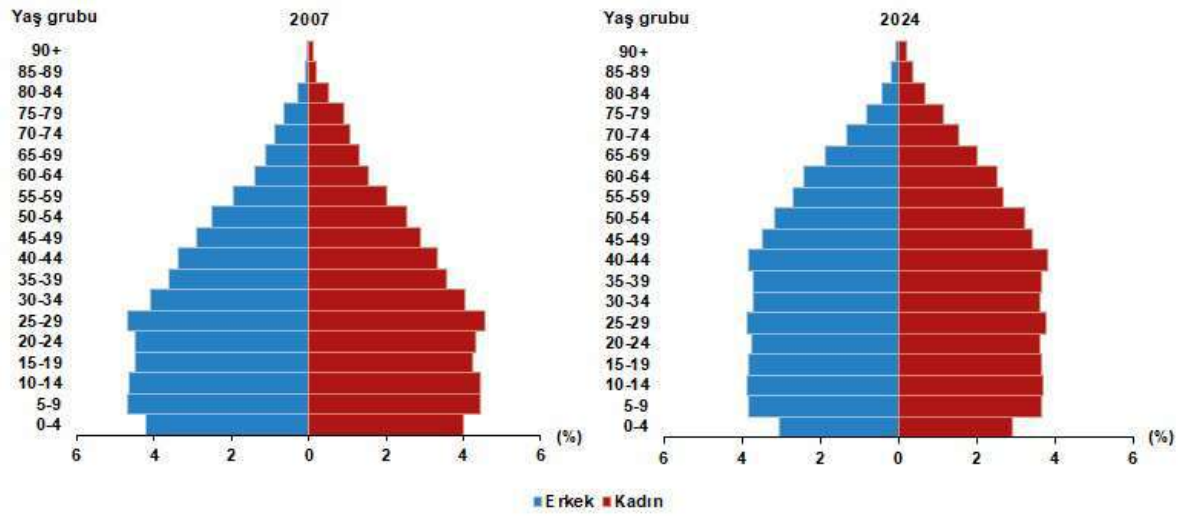
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya 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.

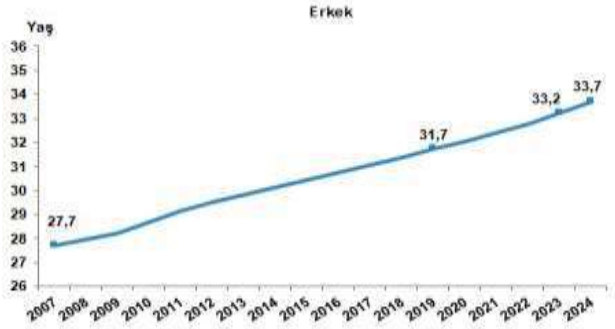
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%) Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

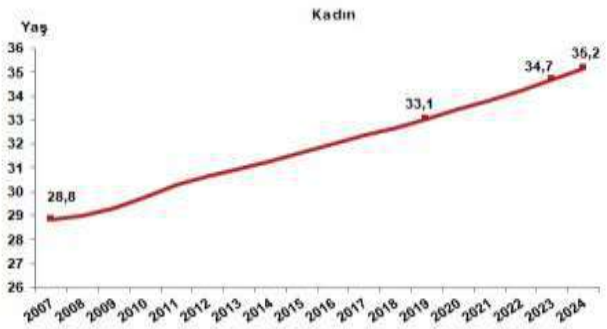
Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti. Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı 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 yaşaynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

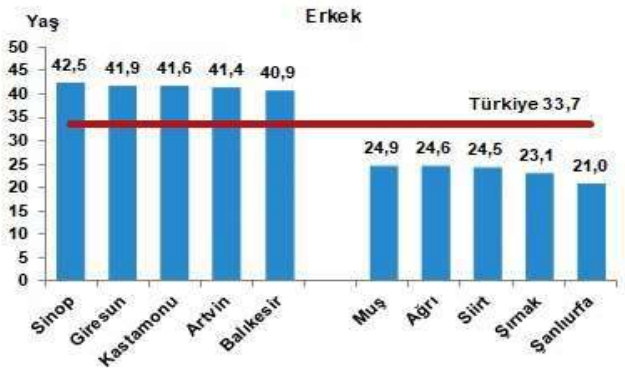
Türkiye'de 2023 yılında 34 olan ortanca yaş, 2024 yılında 34,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 33,2'den 33,7'ye, kadınlarda ise34,7'den 35,2'ye yükseldiği görüldü.

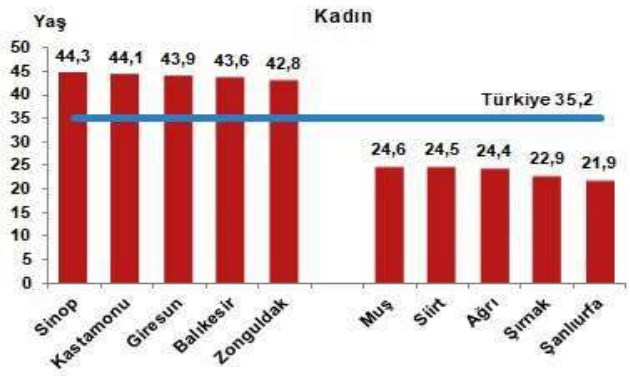




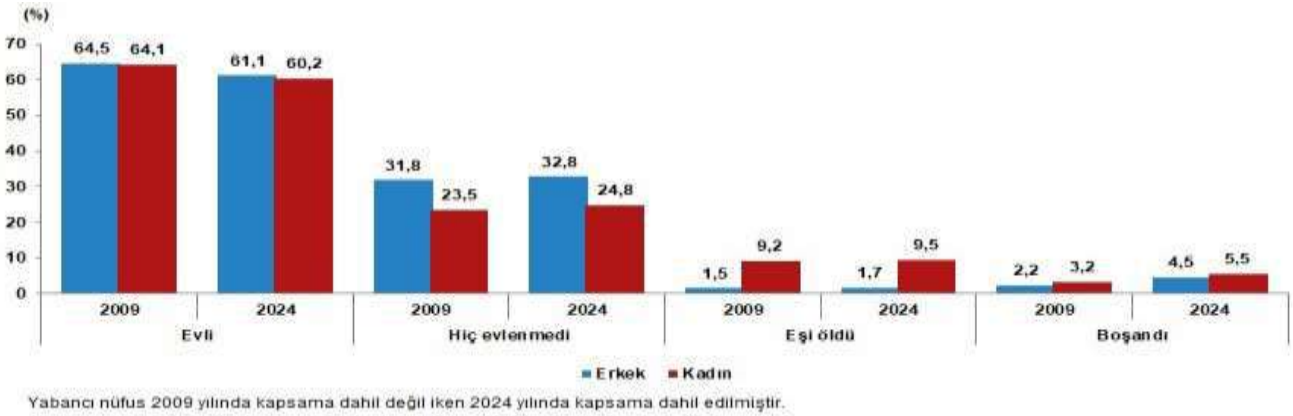
Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu. Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 43,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip il olduğu görüldü. Sinop'u, 42,9 ile Giresun ve Kastamonuizledi. Diğer yandan 21,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip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

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



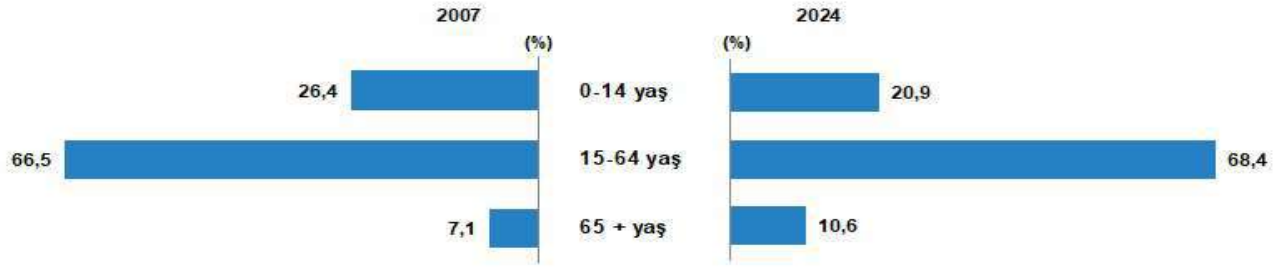


Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü. Ülkemizde 2009 ve 2024 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla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



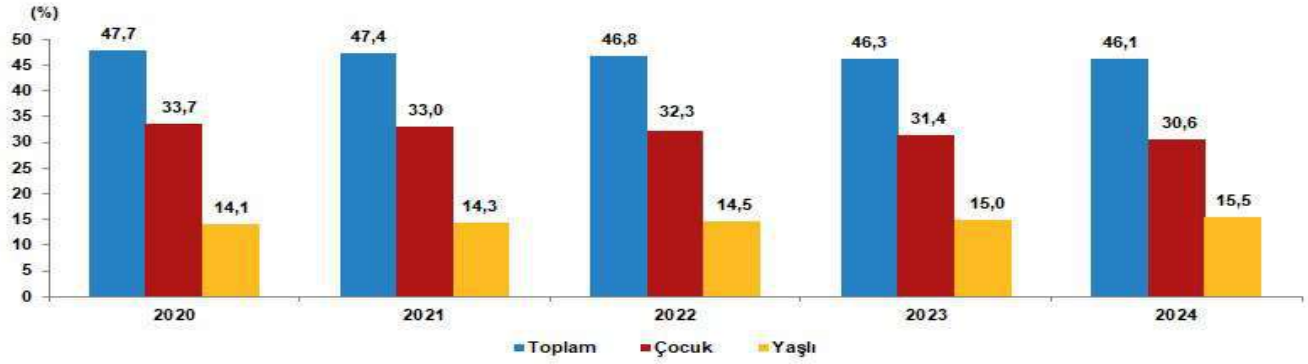
Yabancı nüfus 2009 yılında kapsama dahil değil iken 2024 yılında kapsama dahil edilmiştir.

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 olaraktanımlanan 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. Çalışmaçağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı bireysayısını 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 15,5yaşlıya bakmaktadır.



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

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

(1) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

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

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

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

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

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

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

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

ABD ekonomisi 2023 yılının son çeyreğinde yıllık bazda %3,4 büyürken, Euro Bölgesi ekonomisi aynı dönemde büyüme kaydetmemiştir. Bölge ekonomisinin son çeyrek GSYH büyüme oranı ise yıllık bazda %0,1 olarak gerçekleşmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Mart ayı toplantısında, beklendiği gibi, faiz oranlarını değiştirmemiş; gösterge faiz oranını %4,5 oranında muhafaza etmiştir. Mart ayında İngiltere Merkez Bankası (BoE) ve Çin Merkez Bankası (PBoC) da faiz oranlarında bir değişikliğe gitmemiştir. 17 yıl sonra ilk kez faiz artırımı 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

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

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

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

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

Yurt içi enerji fiyat artışı yılın dördüncü çeyreğinde %2,83 ile belirgin oranda yavaşlamıştır. Uluslararası Brent tipi ham petrol fiyatı ekim ayındaki yükseliş sonrası yılın son iki ayında 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

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

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

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

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

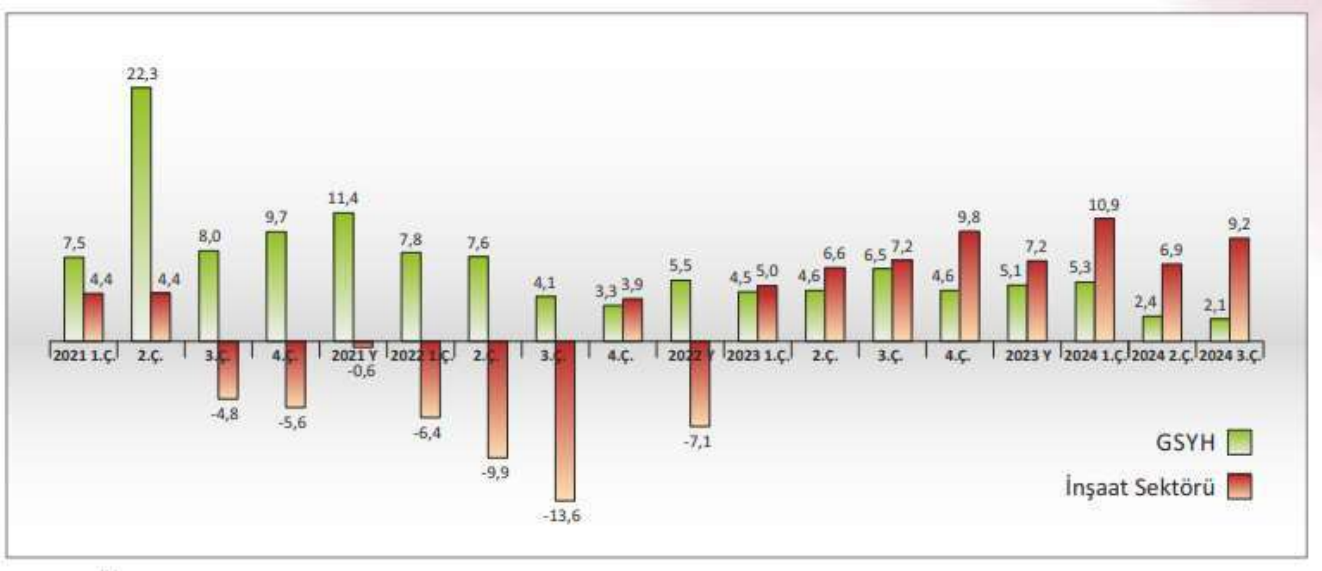
İNŞAAT SEKTÖRÜ

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.

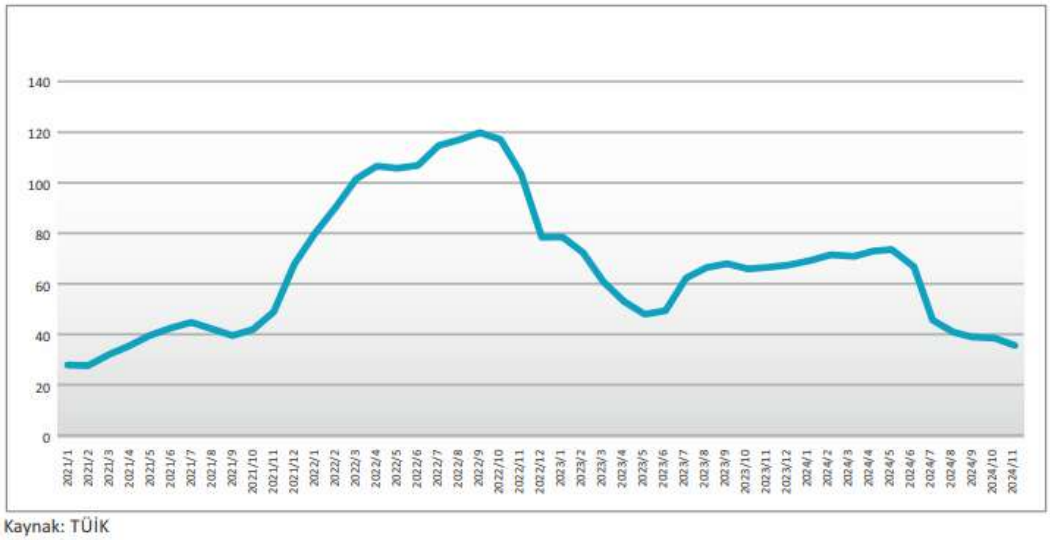
Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



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 çeyrekten itibaren dezenflasyon süreci ve sıkı para politikasının da etkisiyle yavaşlamaya başladığına, yılın üçüncü çeyreğinde ise küçüldüğüne yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

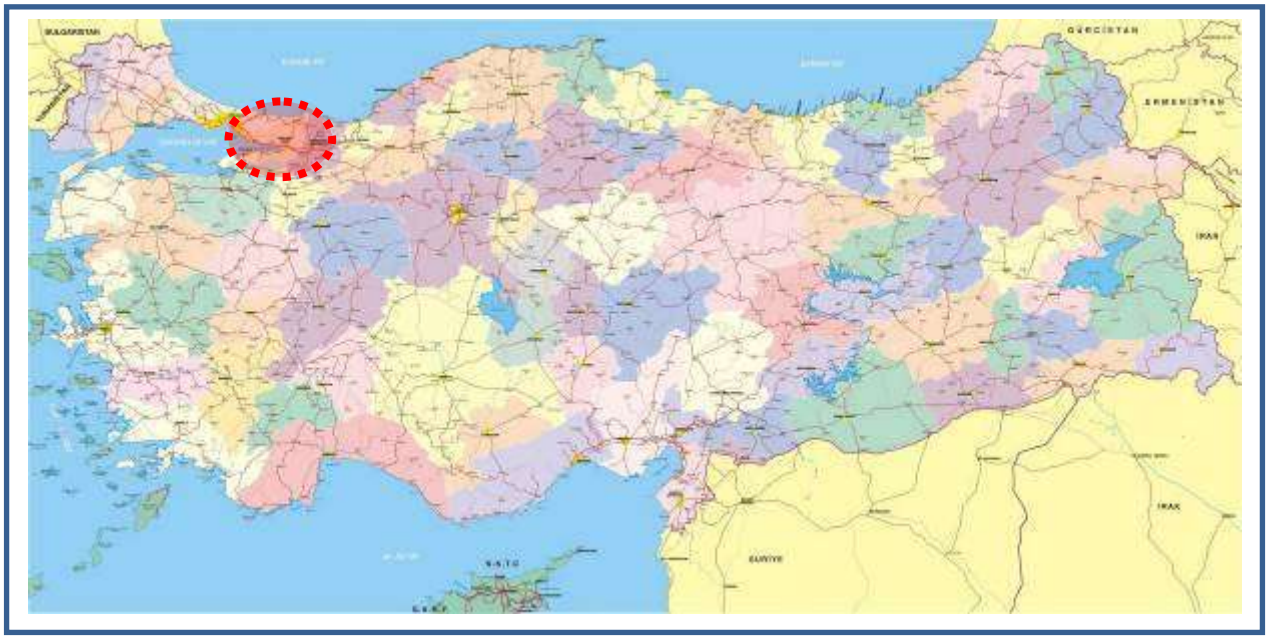
2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüz ölçümü %5,3 azalmış; yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüz ölçümü 22,5 milyon metrekare iken; bunun 12,4 milyon metrekaresi konut, 5,6 milyon metrekaresi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

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

Kaynak: Türkiye Müteahhitler Birliği
Kaynak: GYODER
Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu
Kaynak: TUİK

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 konumludur. 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 itibariyle 3.623 km²’dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye’nin en küçük 7. İli olan Kocaeli km² ye düşen nüfus miktarının 477 kişiye ulaşması nedeniyle İstanbul’dan sonra ülkenin nüfus yoğunluğu bakımından en kalabalık ilidir.



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

Yıllara göre nüfus:

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

Yıllık nüfus artış hız:

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

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

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

Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayi içindeki %12,74'lük payı ile İstanbul'dan sonra ikinci sıradaki konumunu son 20 yıldır muhafaza etmektedir. Kocaeli, iller itibariyle gelişmişlik sıralamasında İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Kocaeli ili, bünyesinde barındırdığı yaklaşık 400 adet 1. sınıf, 7.000 adet 2. ve 3. sınıf Gayrı Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti konumunda olup, İl Gayrısafi 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.

Metropoliten bölgeler arası doğal yapının korunması, ili endüstrileşmeye ek olarak cazip bir yaşam alanı niteliğinde olmasına, bunun yanı sıra bölgedeki güçlü eğitim altyapısı da nitelikli işgücü arzına olanak sağlamaktadır. Şehir gerek İstanbul'a yakın konumu, gerek kaynaklara ve hammaddeye ulaşım imkânlarındaki ve ürünlerin hedef pazarlara hava, kara ve denizyolu aracılığı ile nakledilmesindeki kolaylıklardan, gerekse büyük ölçüde tamamlanmış altyapısından dolayı üretime yönelik yatırımcılar açısından cazip bir bölge durumundadır.

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

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

6.2. İzmit İlçesi

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

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

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

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

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

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

Deniz ulaşımı açısından ülkenin en yoğun merkezlerinden biridir.

İzmit 1. dereceden deprem bölgesinde yer almaktadır.

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

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

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

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

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

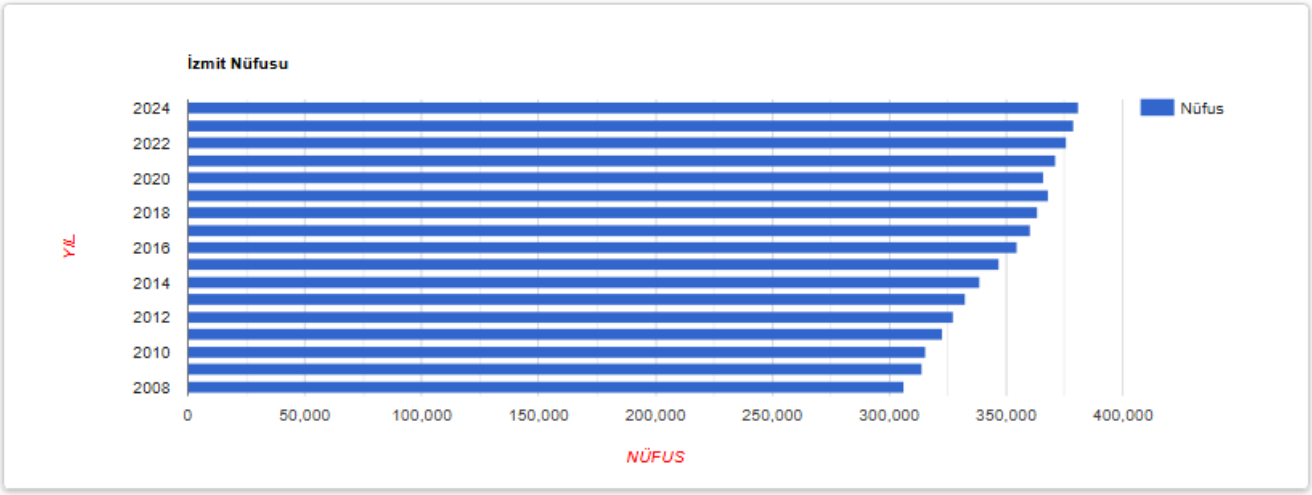
İzmit, Kocaeli ili Büyükşehir olmadan önce Kocaeli Belediyesi altında hizmet görüyordu. Ancak Kocaeli'nin büyükşehir olmasıyla İzmit önce 4 sonra Akmeşe'nin de belediye olmasıyla 5 ilk kademe belediyesine ayrıldı. 2009 yılından sonra bu belediyelerin Saraybahçe Belediyesi'ne katılmasıyla İzmit Belediyesi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

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

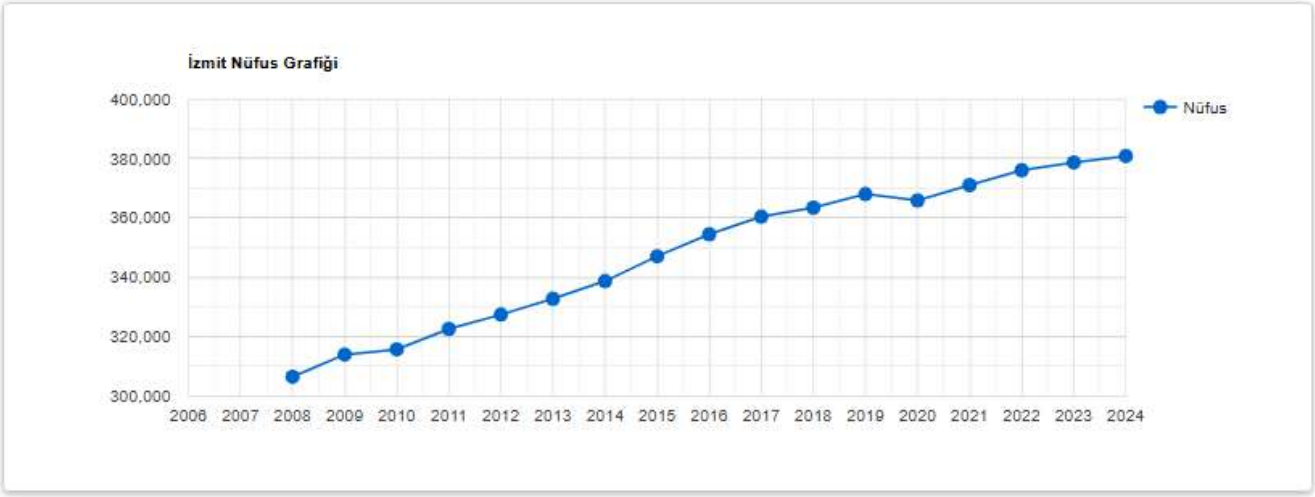
Yıllara Göre İzmit Nüfusu

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

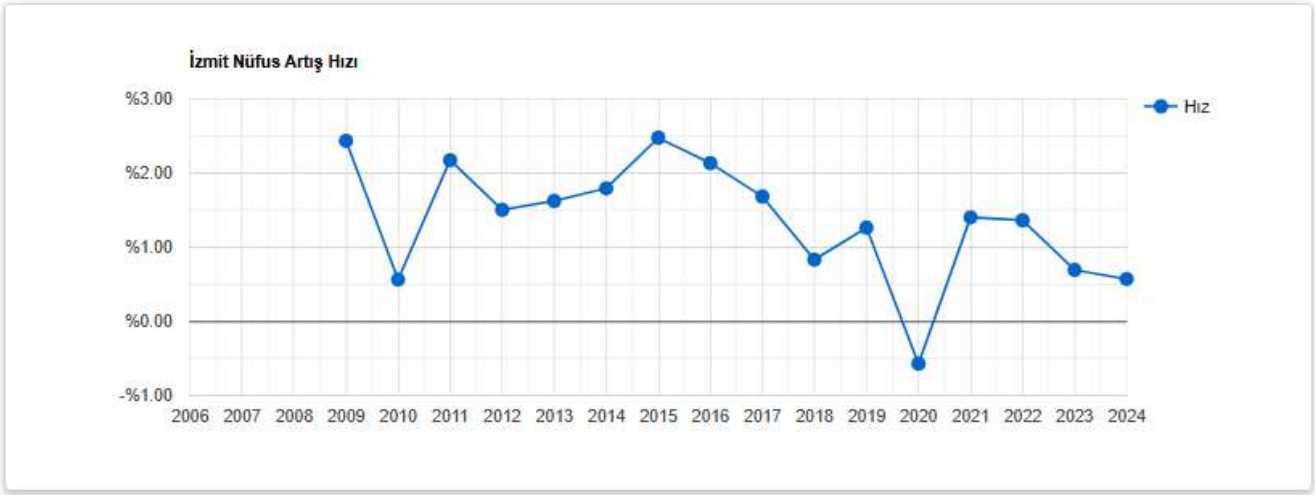
İzmit Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İzmit Nüfus Grafiği



İzmit Nüfus Artış Hızı



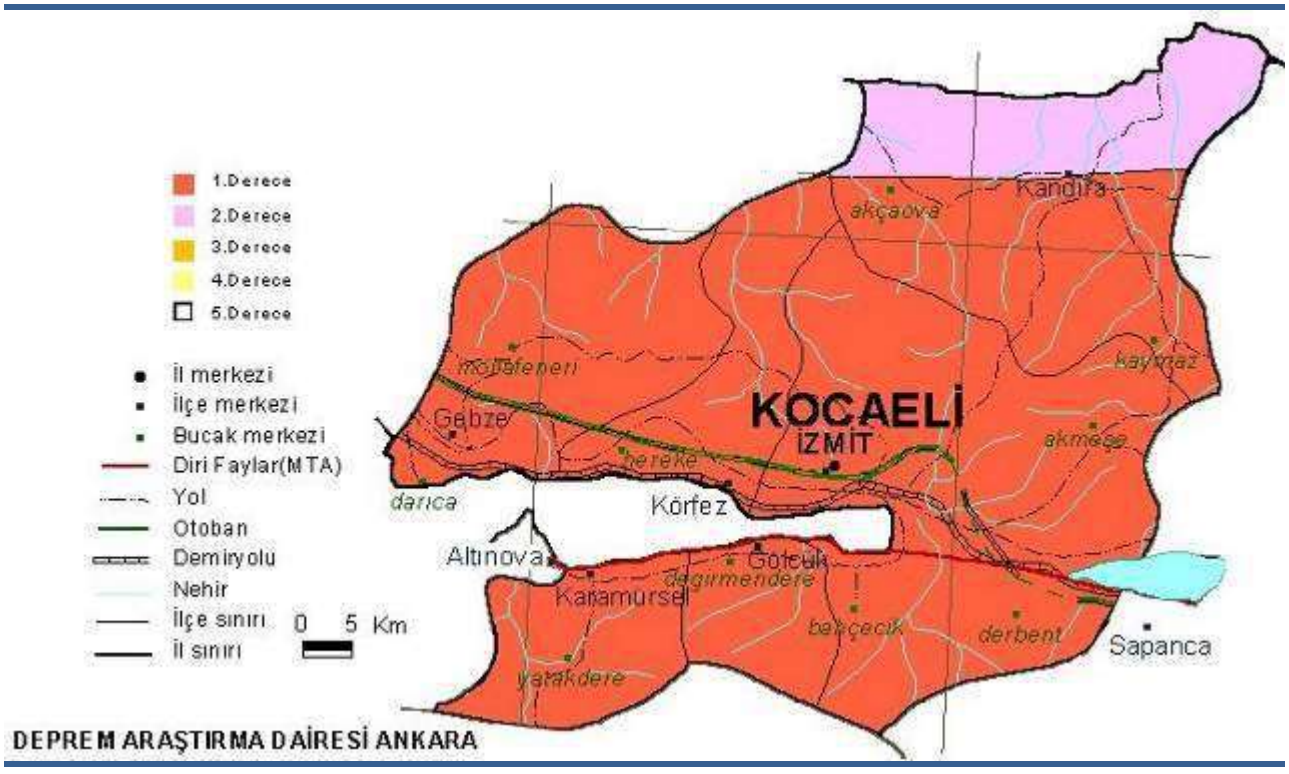
6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

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

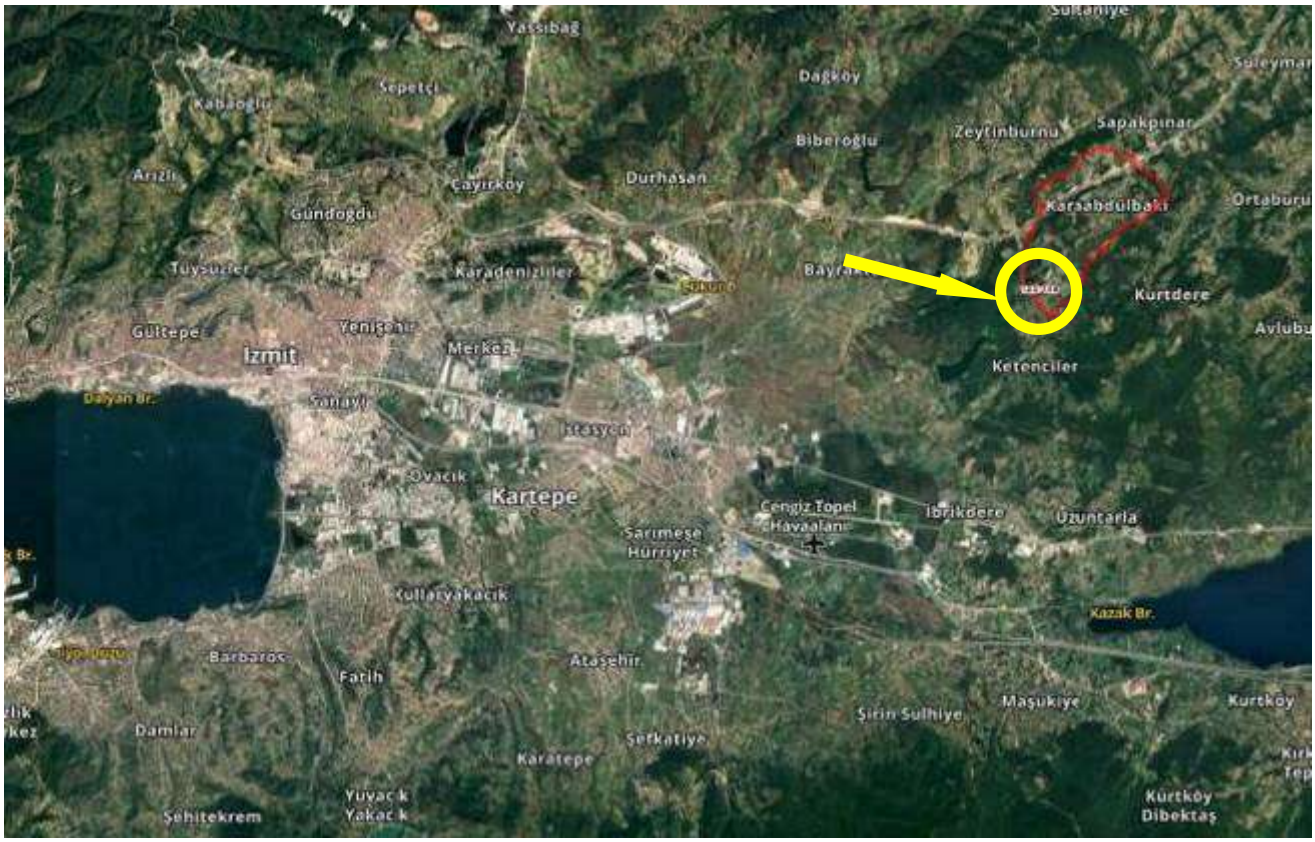
Taşınmazların yer aldığı İzmit İlçesinin tamamı 1'inci derece deprem bölgesinde yer almakta olduğundan, rapora konu taşınmaz 1'inci derece deprem kuşağında konumludur.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

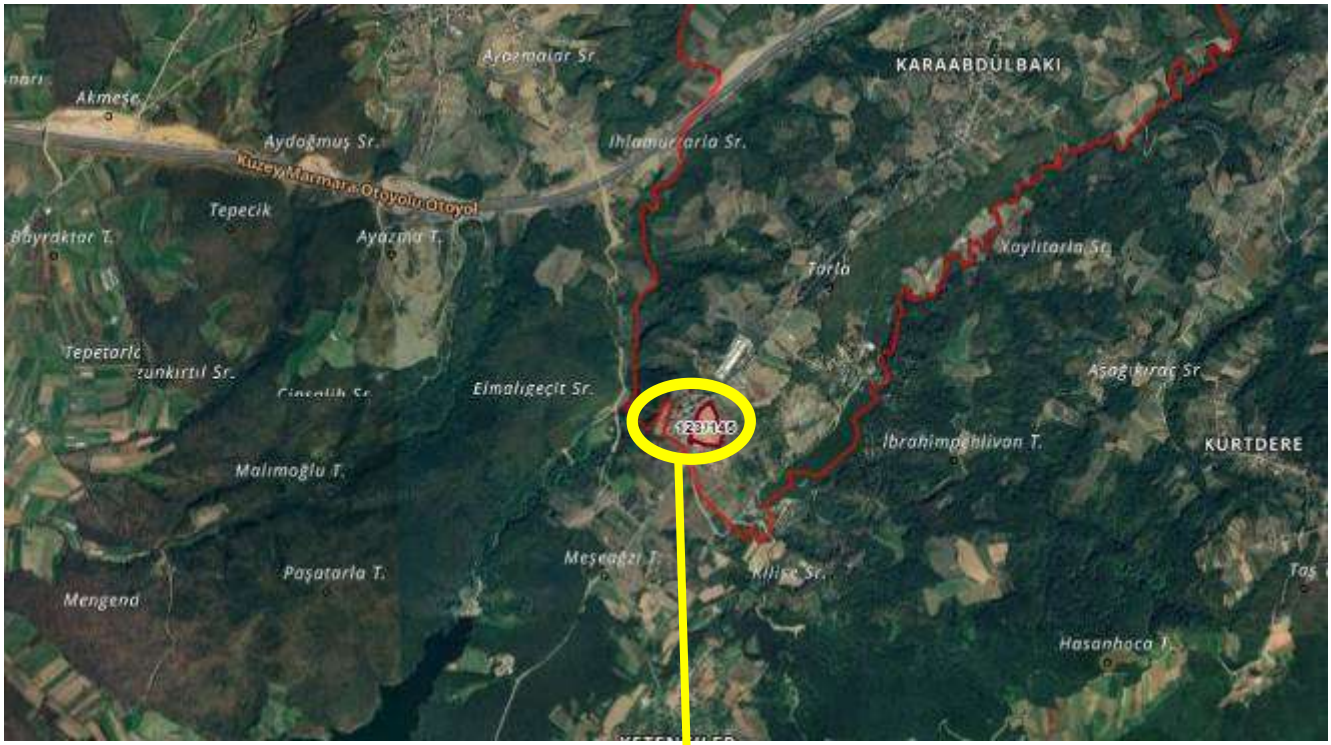
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 123 ada 145 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 35 Blok 35 villa nitelikli bağımsız bölümden oluşan "Country Akmeşe" projesidir. Taşınmaz Karaabdulbaki Mahallesi, Karaabdulbaki Merkez Mevkii, No: 207 İzmit/Kocaeli posta adreslidir.

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


Akmeşe
Aydoğmuş Sr.
Tepecik
Bayraktar T.
Ayazma T.
Arazmalar Sr.
KARAABDULBAKI
Torla
Kaylıtarla Sr.
Aşağıkıraç Sr.
Elmalıgeçit Sr.
123/145
İbrahimçelivan T.
KURTDERE
Malımoğlu T.
Paşatarla T.
Mengene
Meşeağzı T.
Hasanhoca T.


123/145
Karaabdulbaki Mah. Mevkii Küme Evler
Deniz Kabuğu

7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan "Country Akmeşe" projesi İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 25.986,29 m2 yüzölçüme sahip 123 ada 145 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 123 ada 145 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan "Country Akmeşe" projesi 17.459,00 m^2 inşaat alanına ve 11.095,00 m^2 konut alanına sahip 35 bloktan oluşmakta olup, projede 35 villa bulunmaktadır. Projede her bağımsız bölüm için müstakil havuz, Çocuk oyun alanı, hobi bahçeleri, sosyal tesis vb. sosyal donatılara sahip projede villalar 5+1 olarak projelendirilmiş olup kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

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

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

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Kapalı Alan (m^2)	:	17.459,00 m^2
Yapı Sınıfı ve Grubu	:	4-B
Yaşı	:	0
Elektrik	:	Şebeke
Su deposu	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma-Soğutma Sistemi	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Yangın Alarmı	:	Mevcut
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

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

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

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN	
İLİ	KOCAELİ
İLÇESİ	BAŞİSKELE
MAHALLESİ	YUVACIK
MEVKİİ	-
PAFTA NO	G23C05D3C3D
ADA/PARSEL NO	637/22
VASFI	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	54.804,47 m²
TAPU TESCİL ŞEKLİ	ARSA

SIRA	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI PAY	ARSA PAYI PAYDA	Eklenti	Malik	Hisse Durumu
1	A1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	A1-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
2	A2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	A2-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
3	B1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	B1-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
4	B2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	B2-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
5	B3	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	B3-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
6	C1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	C1-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
7	C2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	C2-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE ATIF GÖKÇE NECMETTİN OKULMUŞ CÜNEYT TUNA	22247/74246 22247/74246 22247/74246 7424/74246
8	C3	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	C3-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
9	C4	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	C4-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
10	D1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	D1-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
11	D2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	D2-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
12	D3	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	D3-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
13	D4	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	D4-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
14	E1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	E1-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
15	E2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	E2-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
16	E3	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	E3-HAVUZ	NECMETTİN OKULMUŞ	TAM
17	E4	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	E4-HAVUZ	NECMETTİN OKULMUŞ	TAM
18	F1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	F1-HAVUZ	SERHAT OLGAÇ	TAM
19	F2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	F2-HAVUZ	SERHAT OLGAÇ CÜNEYT TUNA	37123/74246 37123/74246
20	F3	ZEMİN+1	1	DUBLEKS	74246	2598629	F3-HAVUZ	CÜNEYT TUNA	TAM

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

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

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

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

H2 Blok

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı 12.01.2024 (23.01.2024; 4146)

Şerhler Hanesinde:

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

Eklenti

- H2-Havuz (23.01.2024; 4146)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir.

Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağının, nasıl yapılacağının, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağının belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

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

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış 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 ilgilisine 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 ilgilisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

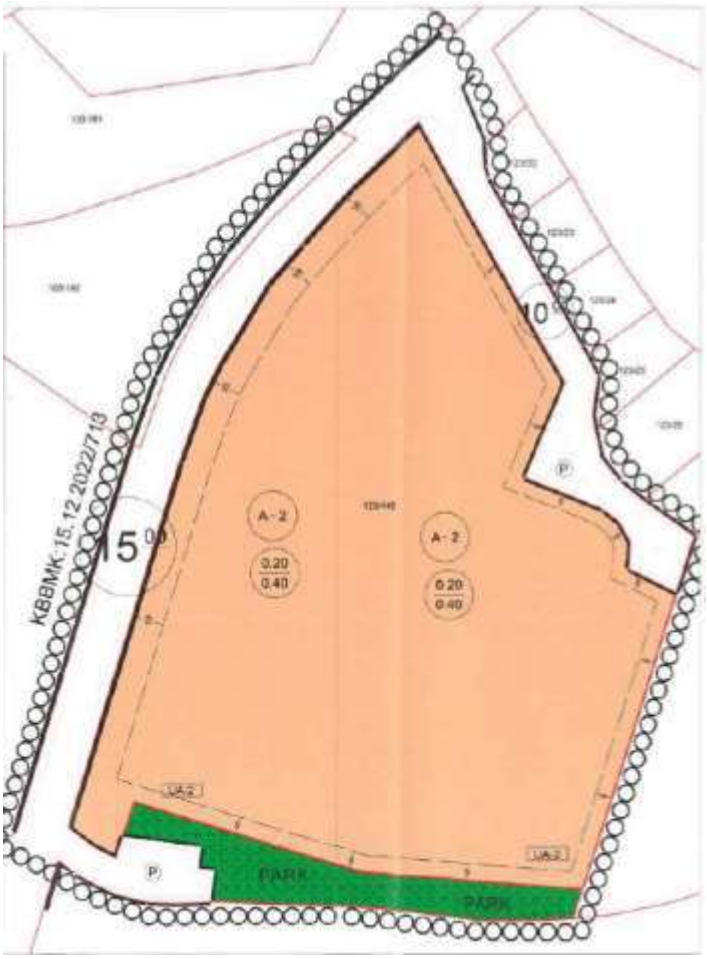
Uygulama İma Planları tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını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

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

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

7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

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



Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki "Dora Hill" projesine ait;

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

NO	BLOK	KULLANIM AMACI	BB SAYISI	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)
1	SOSYAL TESİS+HAVUZ	BİNA DIŞI YAPI	-	-	10.03.2023	510	3B	845,00
2	A1	MESKEN	1	2	20.09.2023	472	4B	317,00
3	A2	MESKEN	1	2	20.09.2023	472	4B	317,00
4	B1	MESKEN	1	2	20.09.2023	472	4B	317,00
5	B2	MESKEN	1	2	20.09.2023	472	4B	317,00
6	B3	MESKEN	1	2	20.09.2023	472	4B	317,00
7	C1	MESKEN	1	2	10.03.2023	510	4B	317,00
8	C2	MESKEN	1	2	10.03.2023	510	4B	317,00

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

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

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

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

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

Yapılan incelemelerde rapora konu ana taşınmaza ait imar planı 15.12.2022 tarihli olup taşınmazın son üç yıl içinde imar durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemesi yapılan "Country Akmeşe" projesi İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 25.986,29 m2 yüzölçüme sahip 123 ada 145 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 123 ada 145 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan "Country Akmeşe" projesi 17.459,00 m^2 inşaat alanına ve 11.095,00 m^2 konut alanına sahip 35 bloktan oluşmakta olup, projede 35 villa bulunmaktadır. Projede her bağımsız bölüm için müstakil havuz, Çocuk oyun alanı, hobi bahçeleri, sosyal tesis vb. sosyal donatılara sahip projede villalar 5+1 olarak projelendirilmiştir.

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

Yapılan incelemelerde değerleme konusu parsel üzerinde Country Akmeşe projesinde 23.01.2024 tarih ve 4146 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiş olup hukuki durumunda herhangi bir olumsuz

durum tespit edilmemiştir. H2 blok 1 numaralı bağımsız bölüm 03.04.2024 tarih 18517 yevmiye ile Zeray Gayrimenkul A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

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

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

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 14.09.2023 tarih ve 16622 sayılı onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihlerinin 2023 yılı olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir.

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

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

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

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

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde

şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

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

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazın konum ve ulaşımı, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut durumu bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

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

Parsel üzerinde yapının yapı denetimini Dumlupınar Mahallesi, Körfez Caddesi No:13/2 Gölcük/Kocaeli adresinde faaliyet gösteren Miraç 77 Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 14.09.2023 tarih ve 16622 sayılı onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihlerinin 2023 yılı olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki projeye ait inşaat yapı

kullanma izin belgelerinin projenin bitimi itibariyle alınması ve kat mülkiyetine geçirilmesi önerilmekte olup süreç itibariyle eksik ya da alınması gerekli bir belge bulunmamaktadır.

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

Konu "Country Akmeşe" projesi için rapor içeriğinde detayları verilen yapı ruhsatları alınmış olup, kat irtifakı kurulmamıştır. Çalışma kapsamında kat irtifakına esas onaylı mimari projeler incelenmiş, 35 bağımsız bölümün yer aldığı toplam 35 bloklu projenin onaylı mimari projelere uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

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

Konu "Country Akmeşe" projesi için değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup enerji kimlik belgesi de bulunmamaktadır.

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

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

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

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

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

OLUMLU ETKENLER

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

OLUMSUZ ETKENLER

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

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

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

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

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerleme 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 değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

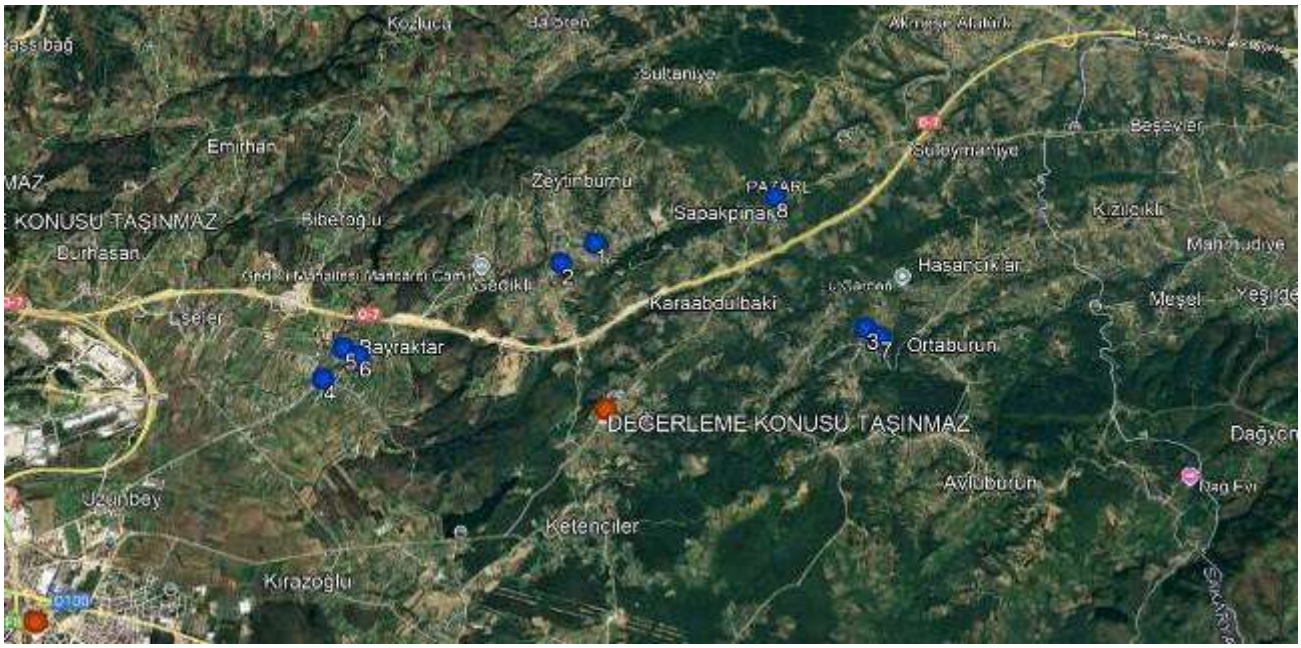
- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Arsa)
- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı (Bina)
- Gelir Yaklaşımı (Proje)

kullanılmak suretiyle değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

No	SATILIK	ADA / PARSEL	ARSA ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 h:6,50 m. konut imarlı arsa satılıktır.	157/2	454	2.550.000	5.617	2.500.000	5.507
2	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 h:6,50 m. konut imarlı arsa satılıktır.	158/77	1.578	6.500.000	4.119	6.400.000	4.056
3	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 2179m²'si E:0,40 h:6,50 m. ve 1.819m²'si E:0,05 h:6,50 m. konut imarlı arsa satılıktır.	132/50	3.998	13.000.000	3.252	12.000.000	3.002
4	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 h:6,50 m. konut imarlı arsa hissesi satılıktır.		305	1.500.000	4.918	1.450.000	4.754
5	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 h:6,50 m. konut imarlı arsa satılıktır.	103/239	1.230	3.725.000	3.028	3.700.000	3.008
6	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,15 h:6,50 m. konut imarlı +arsa satılıktır.	123/438	699	2.900.000	4.149	2.800.000	4.006
7	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 h:6,50 m. konut imarlı arsa satılıktır.	135/4	400	6.500.000	16.250	6.400.000	16.000
8	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 h:6,50 m. konut imarlı arsa satılıktır.	170/2	733	6.600.000	9.010	6.500.000	8.874
ORTLAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)					**6.293**		**6.151**



Satışa konu taşınmazların tamamı konut imarlıdır. Satışa konu 1, 4, 6, 7 ve 8 taşınmazlar yüz ölçümü bakımından küçük olup dezavantajlı durumdadır. Konum itibariyle değerleme konusu taşınmaz en yüksek şerefiyeye, 3 nolu taşınmaz ise en düşük şerefiyeye sahiptir. Ulaşım, caddeye yakınlık vb. kriterlere bakıldığında da değerleme konusu taşınmaz en yüksek şerefiyeye sahiptir. Site tarzı çok bloklu proje geliştirmeye elverişlilik bakımından değerleme konu taşınmaz en yüksek şerefiyeye sahiptir. 4 nolu taşınmaz hisseli olup şerefiyesi düşüktür. 3 ve 7 nolu taşınmazlar yakın konumda yer almakta olup 7 nolu taşınmazın satış değerinin piyasa değerleri ile uyuşmadığı talep edilen değerin oldukça yüksek olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu, bölgede arsaların imar lejantları, yapılaşma şartları, yüzölçümü, konum ve ana yola cephe olup olmamalarına göre talep edilen m² birim satış değerlerinin konut imarlı arsalar için yaklaşık 3.000-16.000 TL/m² gibi oldukça geniş bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Yaşam alanlarından uzaklaşıldığında ise bu değerlerin 3.000 TL/m² bandına kadar gerilediği tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden yüksek 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 itibariyle satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunması, bölgede projenin bilinirliği yüksek olması, arsasının ulaşım imkanları, yola olan cephesi, ana aksa olan uzaklığı, ana taşınmazın geometrisi, yüzölçümü, topoğrafyası, ana yoldan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti vb. olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Konum (lokasyon Özellikleri), Görünürlük, Reklam Kabiliyeti	100%	60%	60%	25%	50%	60%	70%	50%	70%
Büyüklük, İmar Durumu, Yapılaşma Hakkı, Proje geliştirmeye elverişlilik, Tercih edilebilirlik vb.	100%	20%	25%	30%	20%	25%	20%	20%	25%
Hisseli Olma Durumu	100%	100%	100%	100%	50%	100%	100%	100%	100%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe, Toplu taşımaya Ulaşım vb.	100%	25%	25%	25%	40%	25%	40%	40%	25%
Ortalama	100%	51%	53%	45%	40%	53%	58%	53%	55%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Kapalı Alan (m²)		454,00	1.578,00	3.998,00	305,00	1.230,00	699,00	400,00	732,51
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		2.550.000	6.500.000	13.000.000	1.500.000	3.725.000	2.900.000	6.500.000	6.600.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		5.617	4.119	3.252	4.918	3.028	4.149	16.250	9.010
İskontolu Satış Değeri (TL)		2.500.000	6.400.000	12.000.000	1.450.000	3.700.000	2.800.000	6.400.000	6.500.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**5.507**	**4.056**	**3.002**	**4.754**	**3.008**	**4.006**	**16.000**	**8.874**
Kıyaslama Oranı (%)	100%								
Ayarlama Oranı (%)		51%	53%	45%	40%	53%	58%	53%	55%
Ayarlama Katsayısı		1,95	1,90	2,22	2,50	1,90	1,74	1,90	1,82
		10.745	**7.725**	**6.670**	**11.885**	**5.730**	**6.966**	**30.476**	**16.134**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	12.041								
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	12.040								

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir*

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri;

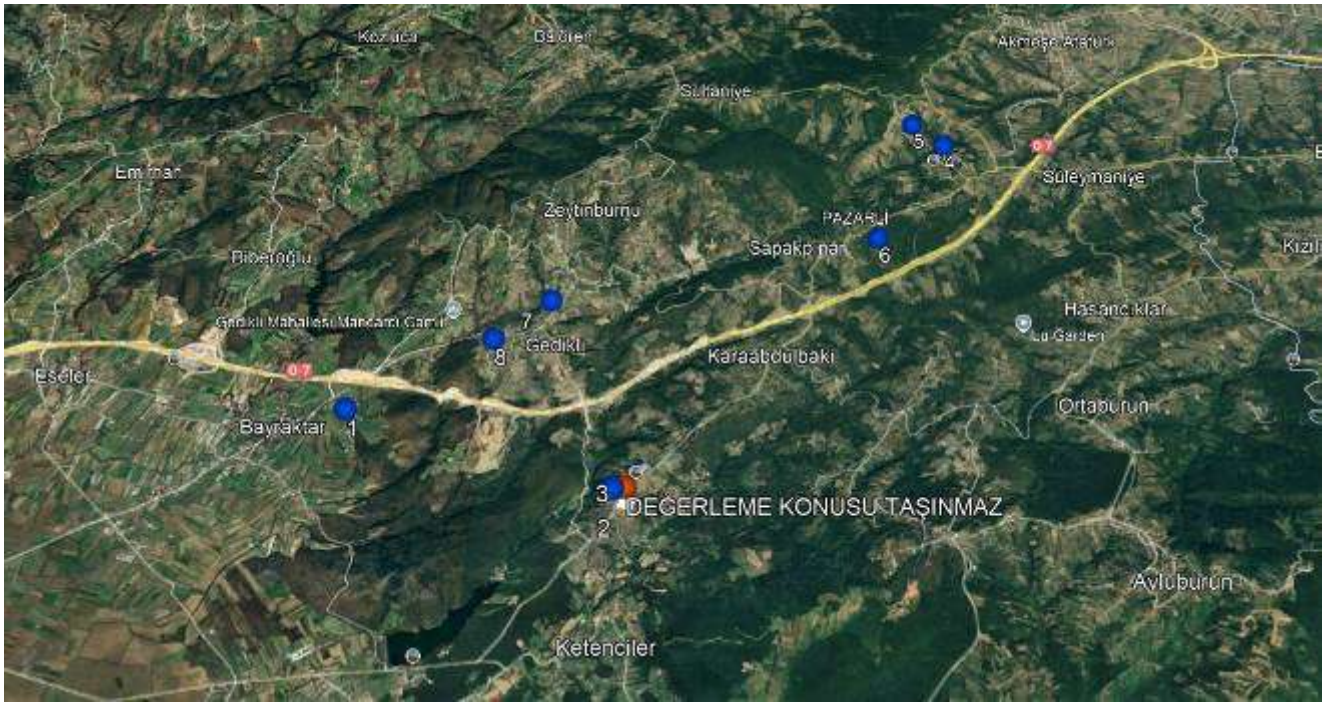
ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER (TL/m²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
123/145	25.986,29	12.040	312.874.932
Yaklaşık Piyasa Değeri (TL)			**312.875.000**

olarak hesaplanmaktadır.

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

No	SATILIK	YAŞI	KAT	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan müstakil villa satılıktır.	21-25	3	5+1	210	13.900.000	66.190	13.800.000	65.714
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan müstakil villa satılıktır.	16-20	3	4+1	200	15.500.000	77.500	15.000.000	75.000
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan müstakil villa satılıktır.	16-20	3	5+2	300	23.000.000	76.667	21.500.000	71.667
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan müstakil villa satılıktır.	11-15	3	4+1	255	18.500.000	72.549	18.000.000	70.588
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan müstakil villa satılıktır.	5-10	1	2+1	130	11.500.000	88.462	11.300.000	86.923
6	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan müstakil villa satılıktır.	4	3	5+1	250	11.890.000	47.560	11.850.000	47.400
7	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan müstakil villa satılıktır.	2	3	4+2	200	15.000.000	75.000	14.700.000	73.500
8	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan müstakil villa satılıktır.	0	3	4+1	200	15.250.000	76.250	15.000.000	75.000

No	SATILIK	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan villa satılıktır.	5+1	317	54.967.900	173.400	50.000.000	157.729
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan villa satılıktır.	5+1	317	45.174.745	142.507	40.000.000	126.183
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan villa satılıktır.	5+1	317	43.215.243	136.326	40.000.000	126.183
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan villa satılıktır.	5+1	317	42.697.160	134.691	40.000.000	126.183
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan villa satılıktır.	5+1	317	42.549.910	134.227	40.000.000	126.183
ORTLAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)					**144.230**		**132.492**



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Konum, Lokasyon Özellikleri, Manzara vb.	100%	60%	85%	70%	60%	75%	50%	50%	75%
Büyüklük	100%	70%	70%	100%	75%	75%	40%	70%	70%
Niteliği (İnşa Kalitesi, Yaşı, Site Özellikleri vb.)	100%	50%	50%	50%	60%	80%	40%	70%	75%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe ve reklam kabiliyeti	100%	65%	90%	75%	65%	70%	50%	75%	75%
Ortalama	100%	61%	74%	74%	65%	75%	45%	66%	74%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Kapalı Alan (m²)		210,00	200,00	300,00	255,00	130,00	250,00	200,00	200,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		13.900.000	15.500.000	23.000.000	18.500.000	11.500.000	11.890.000	15.000.000	15.250.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		66.190	77.500	76.667	72.549	88.462	47.560	75.000	76.250
İskontolu Satış Değeri (TL)		13.800.000	15.000.000	21.500.000	18.000.000	11.300.000	11.850.000	14.700.000	15.000.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**65.714**	**75.000**	**71.667**	**70.588**	**86.923**	**47.400**	**73.500**	**75.000**
Kıyaslama Oranı (%)	100%								
Ayarlama Oranı (%)		61%	74%	74%	65%	75%	45%	66%	74%
Ayarlama Katsayısı		1,63	1,36	1,36	1,54	1,33	2,22	1,51	1,36
		107.289	**101.695**	**97.175**	**108.597**	**115.897**	**105.333**	**110.943**	**101.695**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**106.078**								
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	**106.080**								

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir*

Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve analizler neticesinde gelir yaklaşımına göre proje değeri hesaplamalarda kullanılacak 31.03.2025 tarihli konut satış değeri 106.080 TL/m² olarak belirlenmiş 2025 yılı ortalama olarak bu değerin %25 artış göstereceği varsayılarak 132.600 TL/m² olarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Mahallen yapılan çalışmalarda rapora konu taşınmaz parsel üzerinde mevcut binalar nitelik açısından gerek yapı malzemesi gerek uygulaması gerekse fiziki performansı göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazların Yapı ruhsatlarında mevcut Yapı Sınıfı ve Grubuna göre bir üst sınıf ve Grupta değerlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Binalardaki yıpranma oranları, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir.

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

BLOK	KAPALI KULLANIM ALANI (m^2)	YAPI SINIFI	BİRİM FİYAT (TL)	İNŞAİ MALİYET (TL)	AMORTİSMAN	YAPI DEĞERİ (TL)
SOSYAL TESİS+HAVUZ	845	3B	18.200	15.379.000	0%	15.379.000
A1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
A2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
B1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
B2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
B3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
C1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
C2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
C3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
C4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
D1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
D2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
D3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
D4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
E1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
E2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
E3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
E4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
F1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
F2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
F3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
F4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
G1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
G2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
G3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
G4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
G5	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
H1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
H2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
H3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
H4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
H5	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
I1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
I2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
I3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
I4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
HAVUZ-A1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500

HAVUZ-A2	33	4B	27.500	907.500	0%	907.500
HAVUZ-B1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-B2	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-B3	36	4B	27.500	990.000	0%	990.000
HAVUZ-C1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-C2	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-C3	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-C4	43	4B	27.500	1.182.500	0%	1.182.500
HAVUZ-D1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-D2	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-D3	50	4B	27.500	1.375.000	0%	1.375.000
HAVUZ-D4	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-E1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-E2	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-E3	52	4B	27.500	1.430.000	0%	1.430.000
HAVUZ-E4	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-F1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-F2	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-F3	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-F4	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-G1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-G2	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-G3	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-G4	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-G5	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-H1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-H2	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-H3	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-H4	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-H5	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-I1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-I2	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-I3	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-I4	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
ARA TOPLAM	6.551					375.051.500
PROJE TAMAMLANMA ORANI						45,00%
HARCANAN MALİYET						168.773.175
İSTİNAT DUVARI	3.535		3.300	11.665.500	0%	11.665.500
PROJE TAMAMLANMA ORANI						95,00%
						11.082.225
Harici Müteferrik İşler (Maktuen)						144.600
					TOPLAM	**180.000.000**

olarak;

Yapının arsası ile birlikte toplam değeri ise;

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri	8.950.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) ~ %45 Tamamlanma Oranı	180.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**188.950.000**

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

~188.950.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

İndirgeme Oranı

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

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

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

Kaynak : https://tr.tradingeconomics.com/turkey/deposit-interest-rate
Kaynak : https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-cds-5-year-usd
Kaynak : OVP (Orta Vadeli Program) 2025-2027

Varsayımlar

- Projedeki toplam konut sayısı: 35
- Satışı gerçekleşen konut sayısı: 14 (%40)
- 31.03.2025 itibariyle konut birim satış fiyatı:106.080 TL/m²
- Konut fiyat artışının 2025 yıl sonuna kadar %25 artacağı, 2026 yılı içerisinde %30 ve satışların 2027 yılı içerisinde %25 artış göstererek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projede, oturumun başlaması, kat mülkiyeti aşamasına gelinmiş olması, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları, gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem enflasyon beklentileri vb. etkenler göz önünde bulundurularak konut satış birim değerlerinin artış oranları belirlenmiştir.
- Gelir kısmında ise tabloda gerçekleşen tahsilat olarak belirtilen tutarın avans olarak alındığı ve faturaya konu edilmemiş bir bedel olduğu bilgisi müşteriden temin edilmiştir. Kalan tahsilatın 1. Dönemde gerçekleştirileceği kabulü ile bu tutar nakit akış tablosunda 1. dönem gelirlerine dahil edilmiştir.
- Projenin toplam inşaat maliyeti: 396.675.000 TL
- Tamamlanma Yüzdesi (%45): 174.150.000 TL
- Hem mahalde yapılan fiziki gözlemler hem de müşteriden temin veriler incelendiğinde yapısal olarak tüm inşa faaliyetleri tamamlandığı gözlemlenmiş ve projenin genel inşaat seviyesi %45 olarak belirlenmiş ve kalan kısım inşaatın tamamlanması ve yasal prosedürlerin (iskan-kat mülkiyeti) tamamlanması için ayrılan maliyet olarak değerlendirilmiştir.
- Gelir yaklaşımda kullanılan tamamlanma oranı müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda mali tamamlanma oranını ifade etmektedir.

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

İNŞAAT MALİYETİ / FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m^2)	Birim Maliyet Değerleri (TL/m^2)	Maliyet (TL)	Maliyet Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL)	Giydirilmiş Paçal Birim Maliyet (TL/m^2)
KONUT	11.095	27.500	305.112.500	88%	34.735.739	339.848.239	30.631
Sosyal Alan/Kapalı Otopark Alanı / Teknik Hacim/ Sığınak vb. (m^2)	6.414	6.600	42.332.400	12%	4.819.361	47.151.761	7.351
TOPLAM	**17.509,00**	**19.844**	**347.444.900**	**100,00%**	**39.555.100**	**387.000.000**	**22.102,9**

**Giydirilmiş maliyet içerisinde, alt yapı maliyetleri, Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti, proje genel giderleri vb. kalemler yer almaktadır.*

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	HARCANAN MALİYET	2025	2026	2027	TOPLAM
ORAN (%)	45%	45%	10%	0%	**100%**
İNŞAAT MALİYETİ ARTIŞ ORANI(%)	0%	0%	25%		
BİRİM İNŞAAT MALİYETİ	22.103	22.103	27.629		
MALİYET	174.150.000	174.150.000	48.375.000	0	**396.675.000**
GENEL TOPLAM (TL)	**174.150.000**	**174.150.000**	**48.375.000**	**0**	**396.675.000**

KONUT SATIŞ PROJEKSİYONU	
ARSA SAHİBİ PAYI	27%
Satılabilir Alan Toplamı (m^2)	11.095
ARSA SAHİBİ PAYI	2.980
ZERAY İNŞAAT SATILABİLİR TOPLAM ALAN	8.115

TARİHLER	GEÇMİŞ DÖNEM VERİLERİ	31.03.2025	2025	2026	2027	TOPLAM
Konutlar (satış) %	40,00%		35,00%	25,00%		100%
Satılan Konut Alanı (m^2)	3.246		2.840	2.029	0	8.115
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			25%	30%	25%	
SATIŞ FİYATI (TL/m^2)		106.080	132.600	172.380	215.475	
GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)	48.695.439					
KALAN TAHSİLAT (TL)			280.905.434			
SATIŞ GELİRLERİ	48.695.439		657.531.866	349.724.544	0	1.055.951.849

	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
KONUT SATIŞ GELİRİ	48.695.439	657.531.866	349.724.544	0	0
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)		174.150.000	48.375.000	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	48.695.439	483.381.866	301.349.544	0	0
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		483.381.866	784.731.410	784.731.410	784.731.410

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	635.607.753

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 635.607.753 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **635.608.000 TL** takdir ve kanaat edilmiştir.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 123 ada 145 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 35 Blok 35 villa nitelikli bağımsız bölümden oluşan "Country Akmeşe" projesidir. Taşınmaz Karaabdulbaki Mahallesi, Karaabdulbaki Merkez Mevkii, No: 207 İzmit/Kocaeli posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan "Country Akmeşe" projesi İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 25.986,29 m^2 yüzölçüme sahip 123 ada 145 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 123 ada 145 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır.

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

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan "Country Akmeşe" projesi 17.459,00 m^2 inşaat alanına ve 11.095,00 m^2 konut alanına sahip 35 bloktan oluşmakta olup, projede 35 villa bulunmaktadır. Projede her bağımsız bölüm için müstakil havuz, Çocuk oyun alanı, hobi bahçeleri, sosyal tesis vb. sosyal donatılara sahip projede villalar 5+1 olarak projelendirilmiştir.

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

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

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

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 14.09.2023 tarih ve 16622 sayılı onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihlerinin 2023 yılı olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

"Country Akmeşe" projesinin yer aldığı parselin arsa değerine 'Pazar Yaklaşımı' ile ulaşılmıştır.

"Country Akmeşe" projesinin 'Maliyet Yaklaşımı'na göre değerinin tespitinde değerleme tarihi itibari ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlar göz önünde bulundurularak parsel üzerindeki yapı değeri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri	8.950.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) ~ %45 Tamamlanma Oranı	180.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**188.950.000**

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

Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin toplam mevcut durum değeri **188.950.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

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

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

Bu yöntemde; inşa edilen "Country Akmeşe" projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışından elde edeceği gelir hesaplanmış, elde edilen bu değerden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek net nakit akışı bulunmuştur.

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

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	**635.607.753**

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 635.607.753TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **635.608.000 TL** takdir ve kanaat edilmiştir.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içeriğinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanış amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak; Karaabdulbaki Mahallesi, Karaabdulbaki Merkez Mevkii, No: 207 İzmit/Kocaeli posta adresli, tapu kayıtlarına göre; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 123 ada 145 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 35 Blok 35 villa nitelikli bağımsız bölümden oluşan "Country Akmeşe" projesinin **31.03.2025 tarihli PAZAR DEĞERİ:**

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

635.608.000.-TL

(Altı Yüz Otuz Beş Milyon Altı Yüz Sekiz Bin TürkLirası) (KDV HARİÇ)

762.729.600.-TL

(Yedi Yüz Altmış İki Milyon Yedi Yüz Yirmi Dokuz Bin Altı Yüz TürkLirası)(KDV DAHİL %20)

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

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

HAZIRLAYAN	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963	**Şefik Ercan KESKİNER** Jeofizik Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115	**Aydın KATKAK** Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
TUĞBA AYDIN YILDIZ Dijital olarak imzalayan TUĞBA AYDIN YILDIZ Tarih: 2025.06.12 11:25:25 +03'00'	ŞEFİK ERCAN KESKİNER Dijital olarak imzalayan ŞEFİK ERCAN KESKİNER Tarih: 2025.06.12 11:17:08 +03'00'	AYDIN KATKAK Dijital olarak imzalayan AYDIN KATKAK Tarih: 2025.06.12 12:22:08 +03'00'

10. EKLER











BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-4-2025-09:19

Kaydı Oluşturan: ZEKERİYA ZERAY (ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlrtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	131696394
İl/İlçe:	KOCAELİ/İZMİT
Kurum Adı:	İzmit
Mahalle/Köy Adı:	KARAABDULBAKİ
Mevkii:	Kurtdere
Cilt/Sayfa No:	2/107
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	123/145
AT Yüzölçüm(m2):	25986.29
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	H2/ZEMİN+1//1
Arsa Pay/Payda:	74247/2598629
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

EKLENTİ BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **zjF59Nk2z_N** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR



T.C.
İZMİT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-94507687 - 115.02.01 - 3708646 02.05.2025
Konu : İmar Bilgisi

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

İlgi : 25.04.2025 tarih ve 2902-1192 sayılı dilekçe

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

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

Cem GÜLER
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

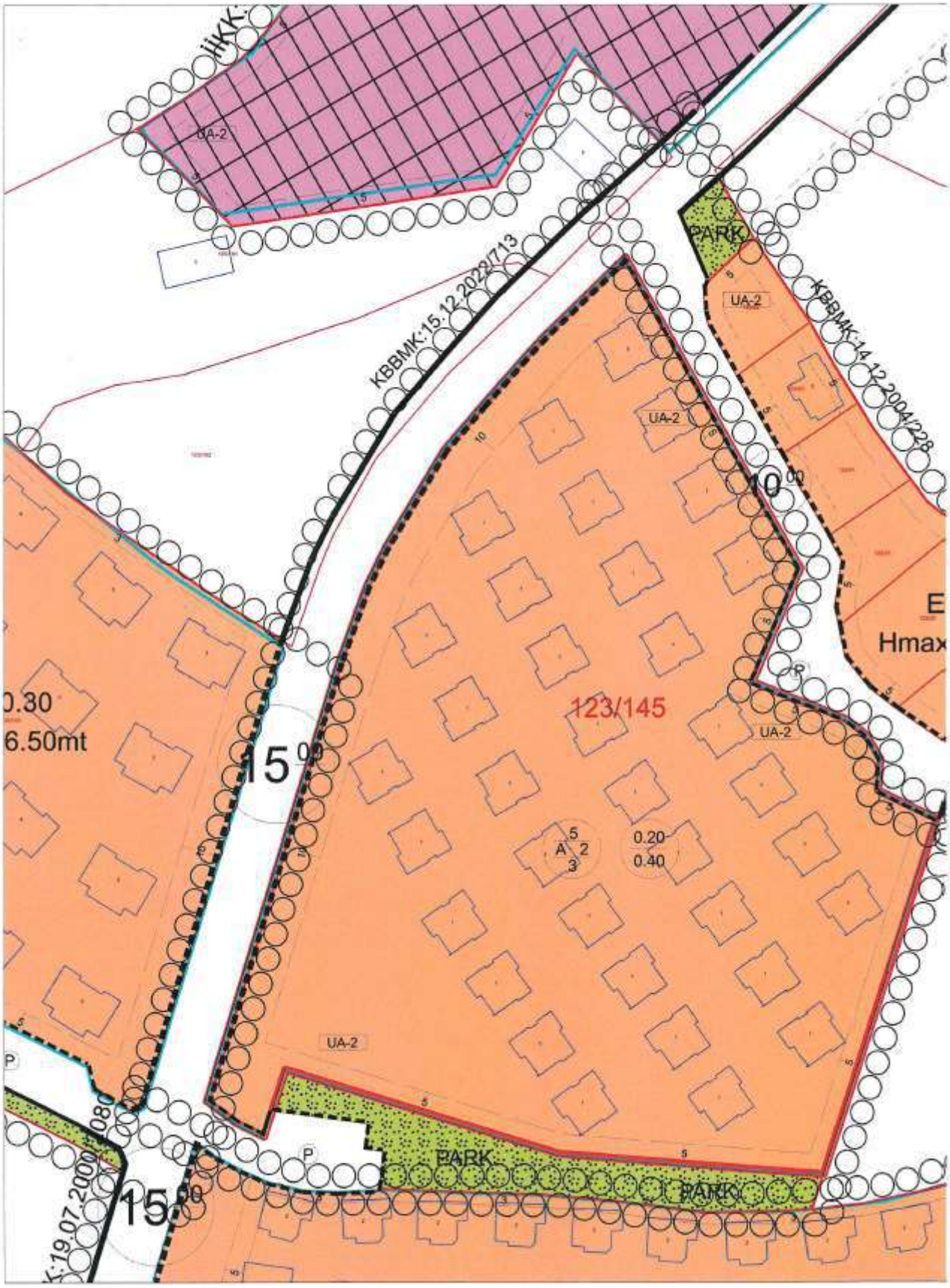
Ek : Plan Örneği

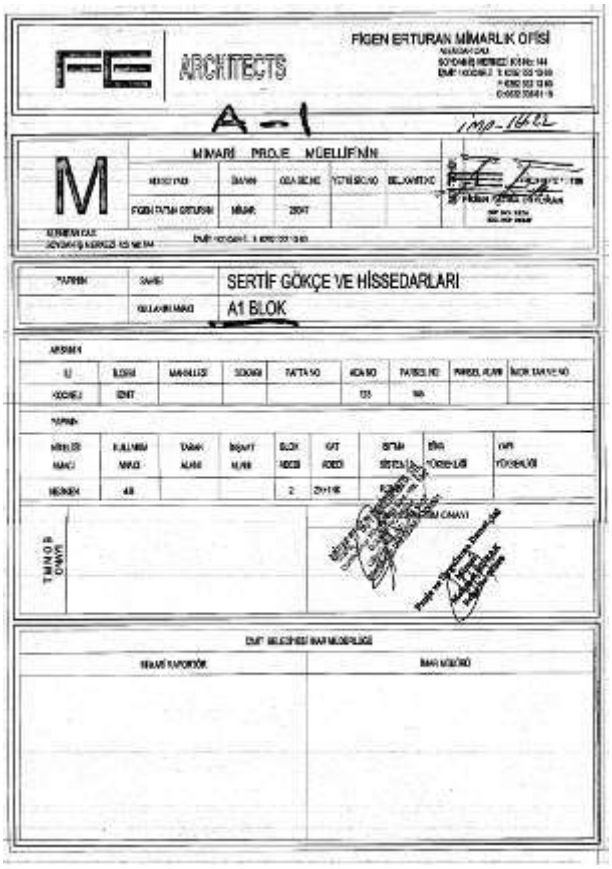
Bu belge,güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

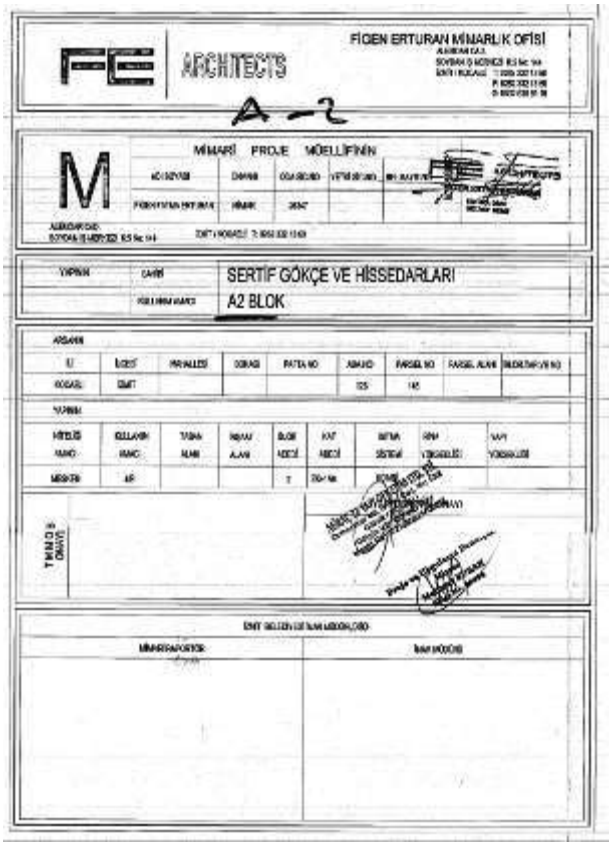
Belge Doğrulama Kodu:3706926--MjkzOTE0MjI2Nw== Belge Doğrulama Adresi: http://ebelediye.izmit.bel.tr/webportal/index.php?wwsayfa=48

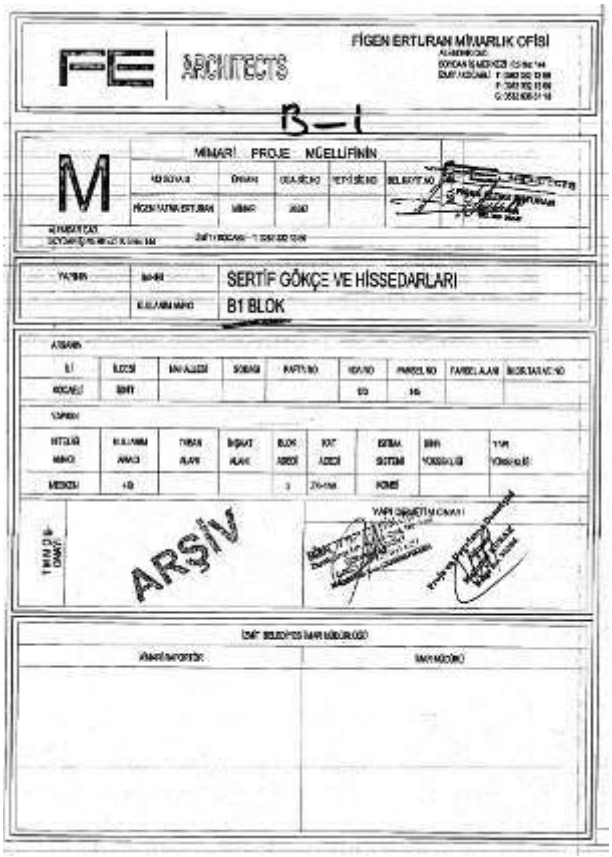
İZMİT BELEDİYESİ
Tel.No: ..... Faks No: .....
e-Posta: İnternet Adresi:www.izmit.bel.tr
Kep Adresi:izmitbelediyesi@hs01.kep.tr

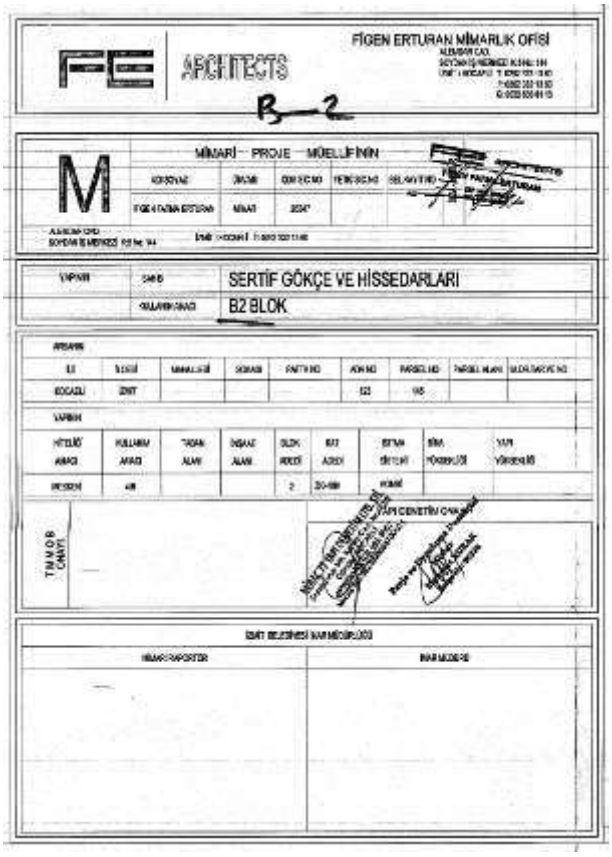
Bilgi için : SULTAN DUMAN ALTINTAŞ
Harita ve Kadastro Teknikeri
Tel.No:
EBYS NO:3706926

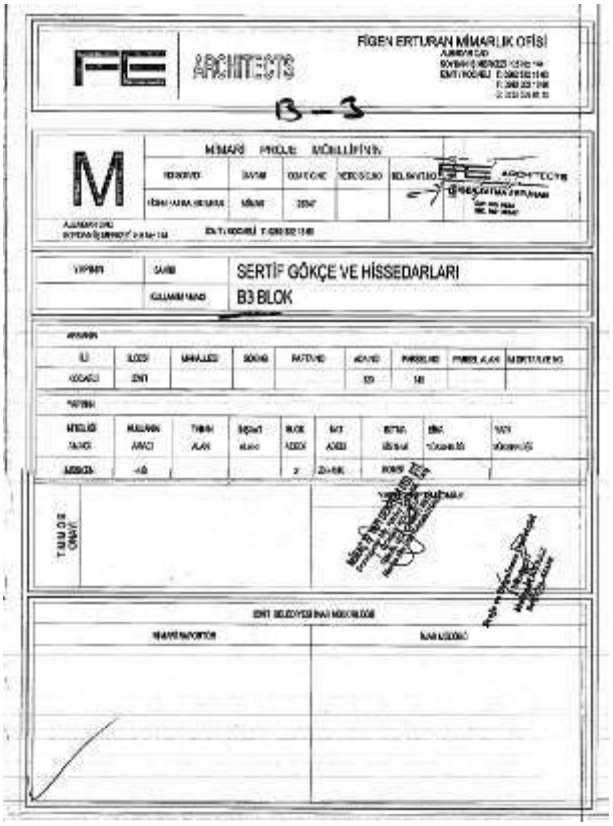

UA-2
PARK
KBBMK:15.12.2022/713
KBBMK:14.12.2004/228
123/145
0.30
6.50mt
15.00
10.00
0.20
0.40
A 5
2
3
P
PARK
PARK
15.00
Hmax

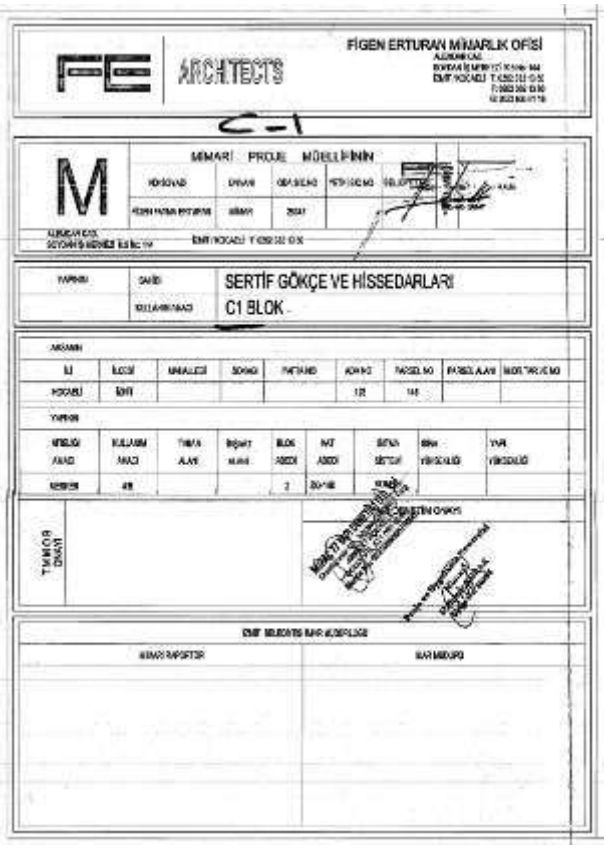

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
A-1
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
A1 BLOK

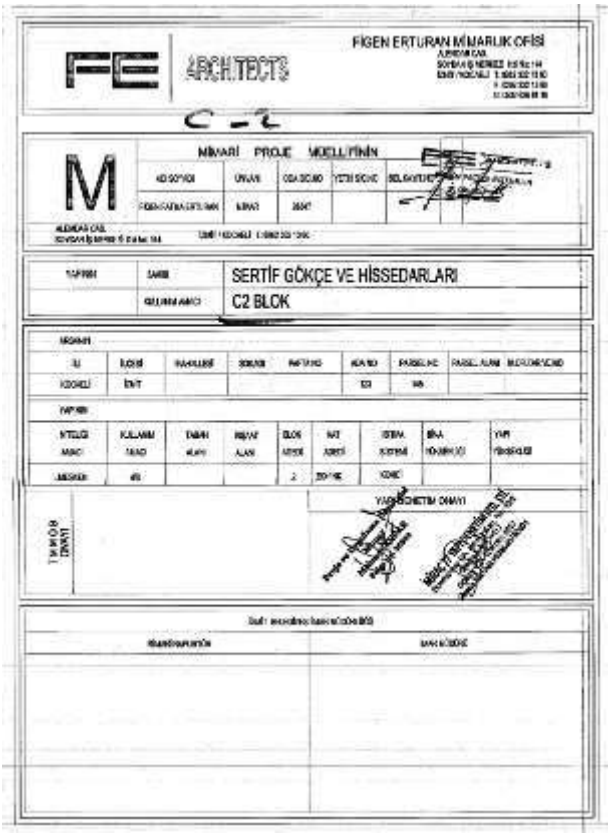

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
A-2
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
A2 BLOK

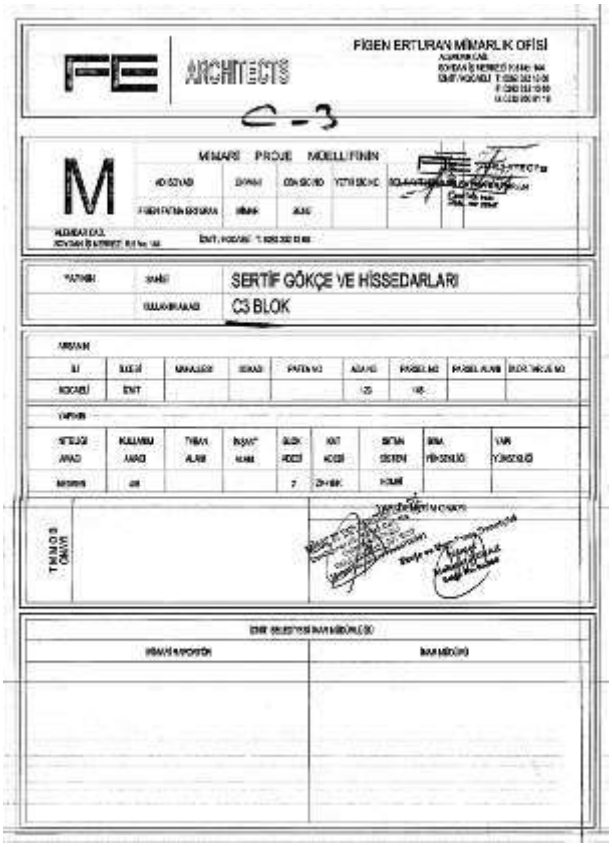

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
B-1
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
B1 BLOK
ARŞİV

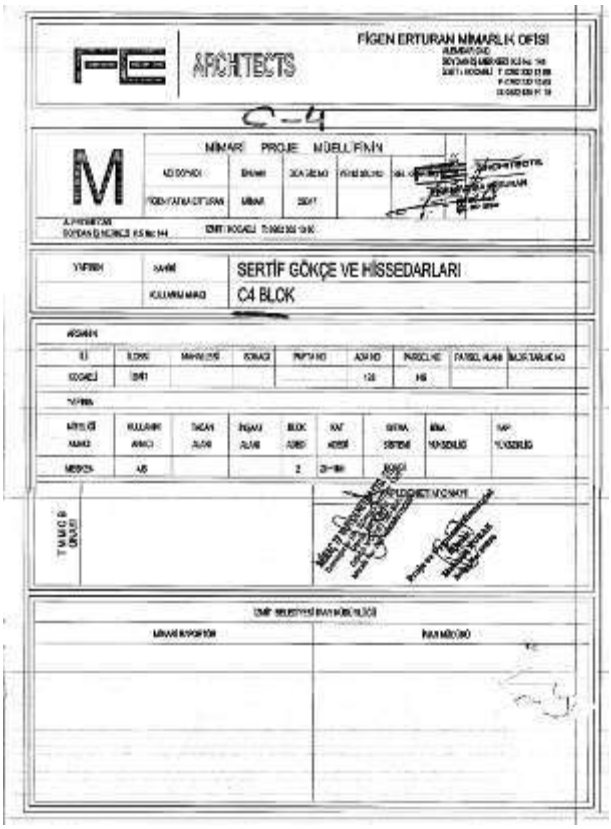

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
B-2
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
B2 BLOK

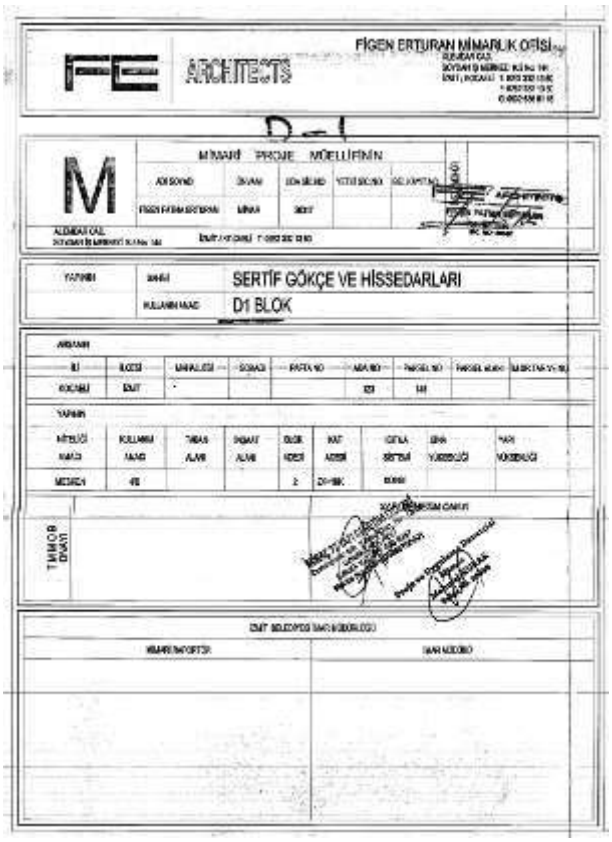

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
B-3
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
B3 BLOK

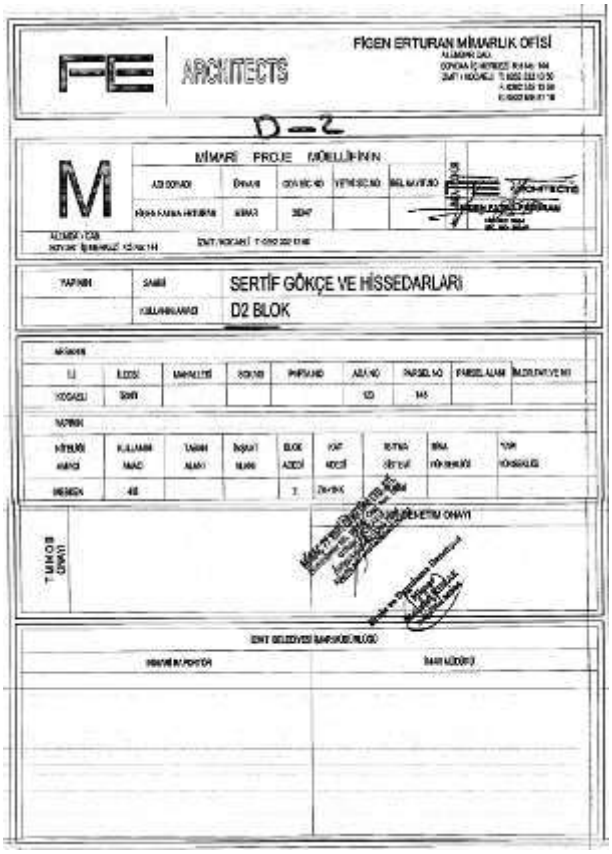

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
C-1
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
C1 BLOK


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
C-2
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
C2 BLOK

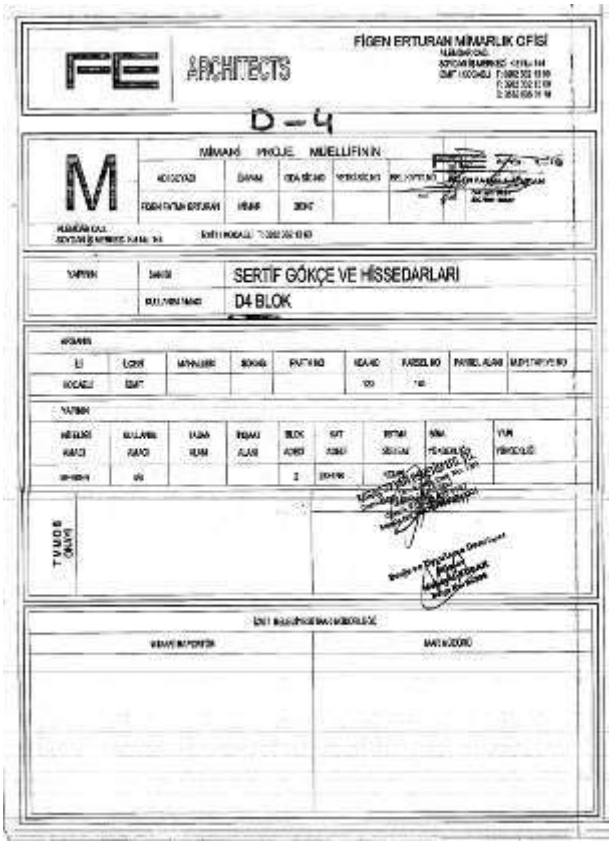

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
C-3
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
C3 BLOK

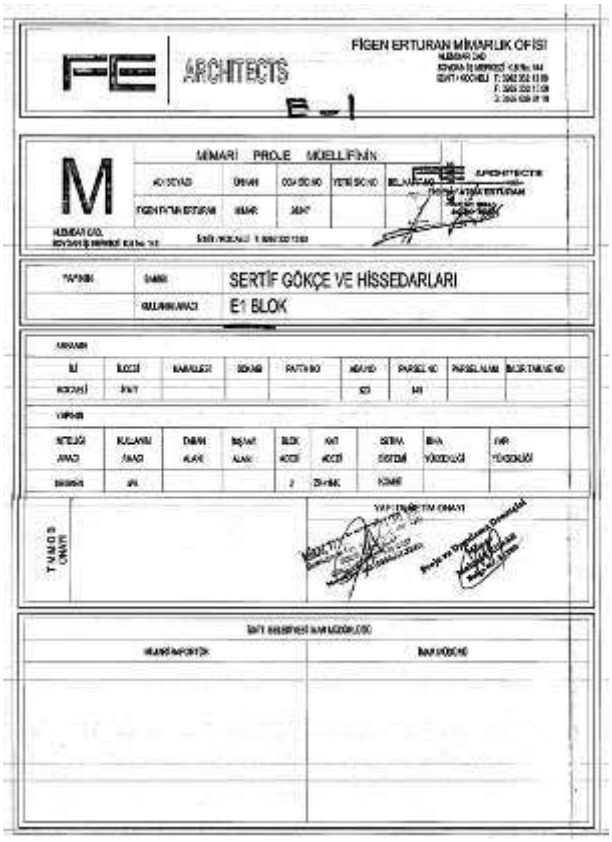

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
C-4
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
C4 BLOK

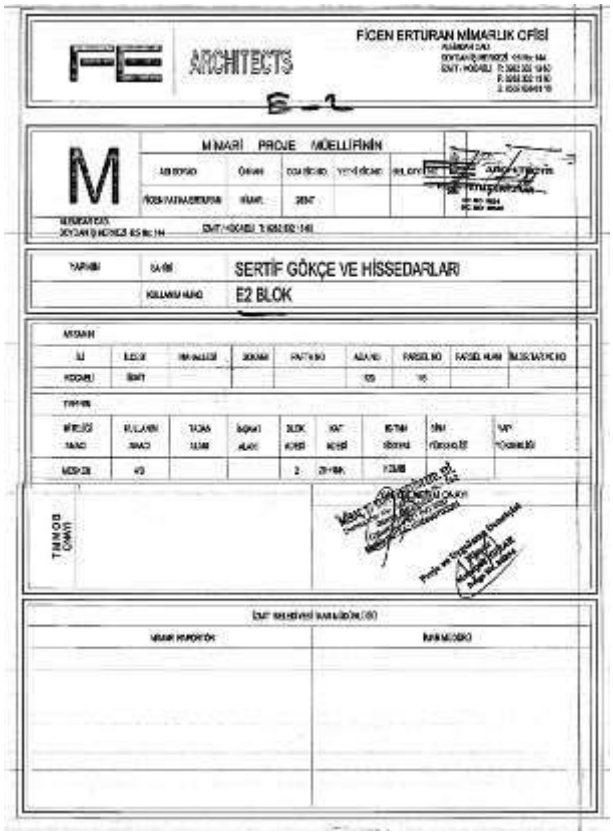

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
D-1
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
D1 BLOK

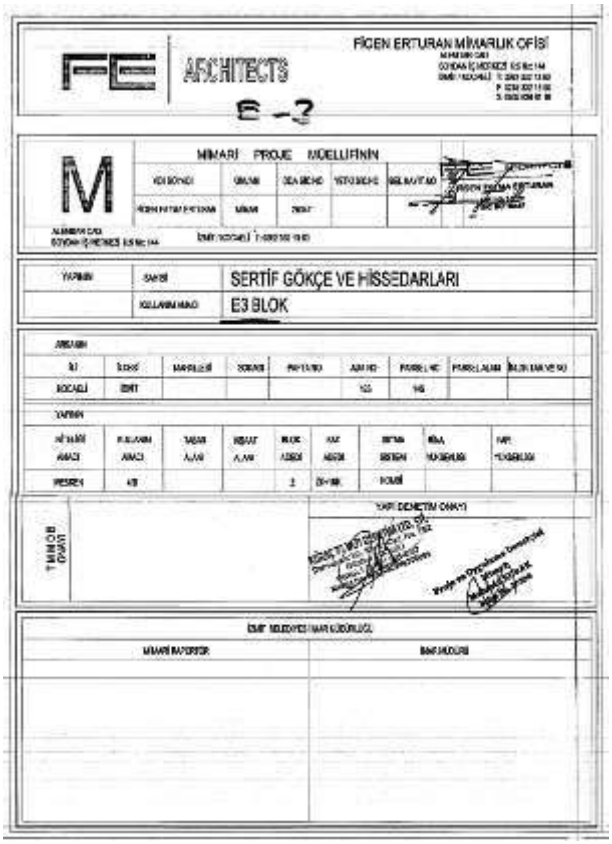

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
D-2
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
D2 BLOK

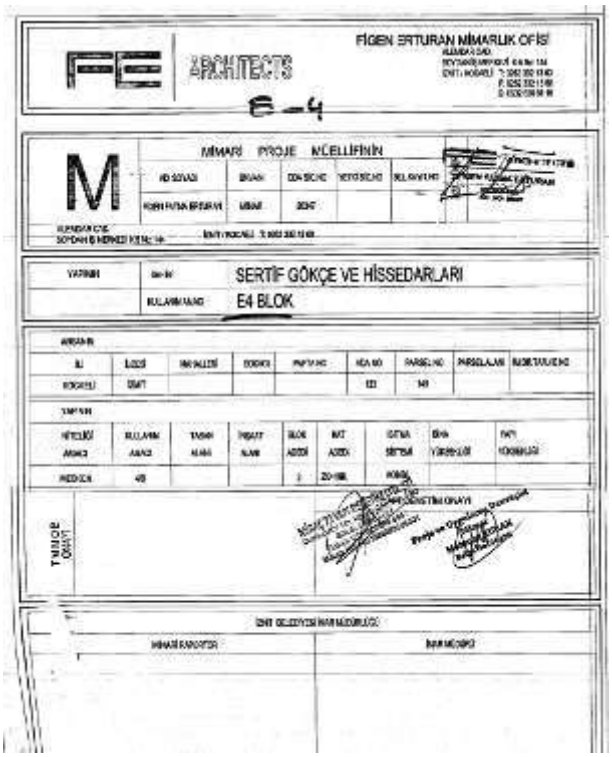

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
D-3
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
D3 BLOK

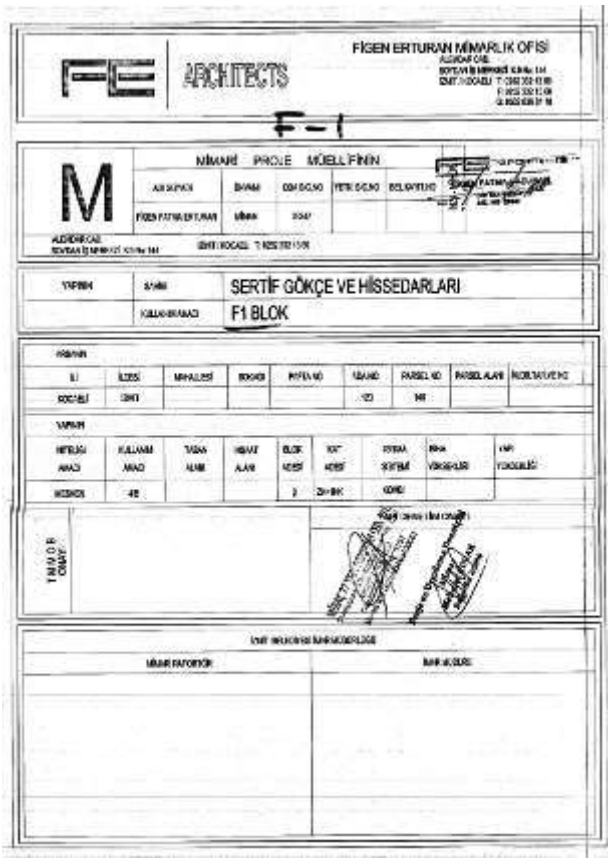

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
D-4
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
D4 BLOK

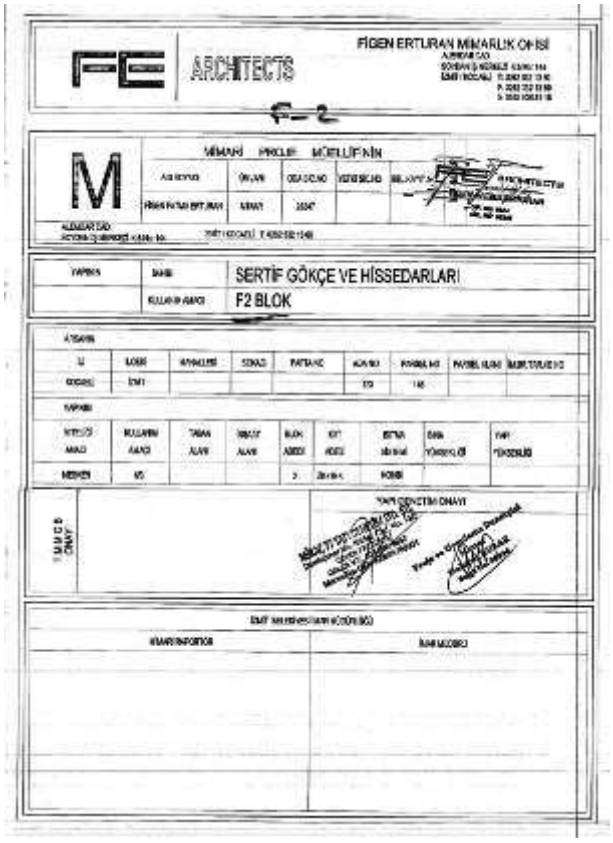

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
E-1
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
E1 BLOK

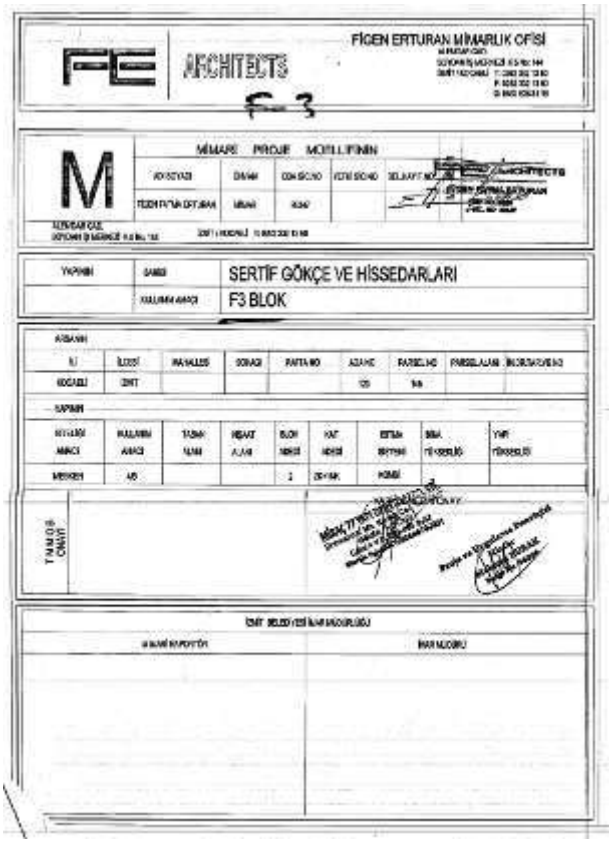

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
E-2
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
E2 BLOK

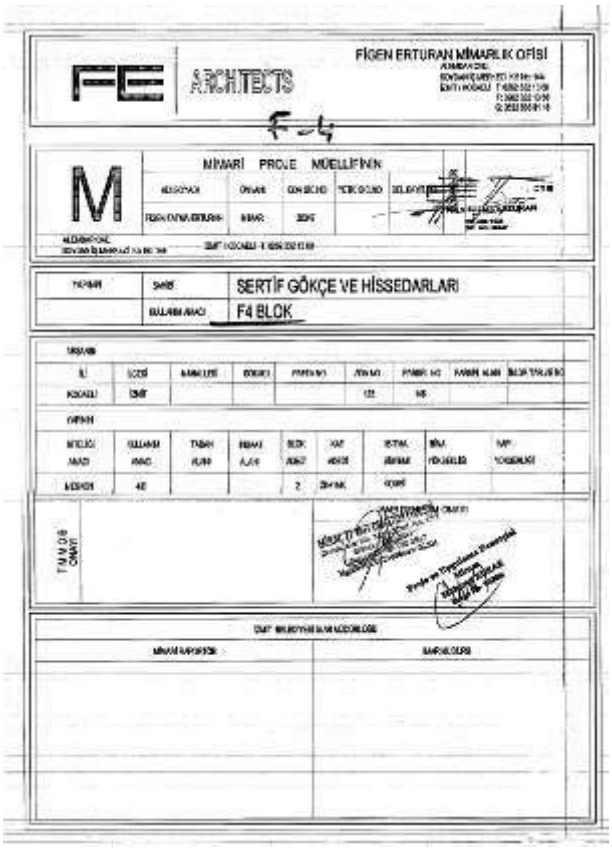

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
E-3
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
E3 BLOK

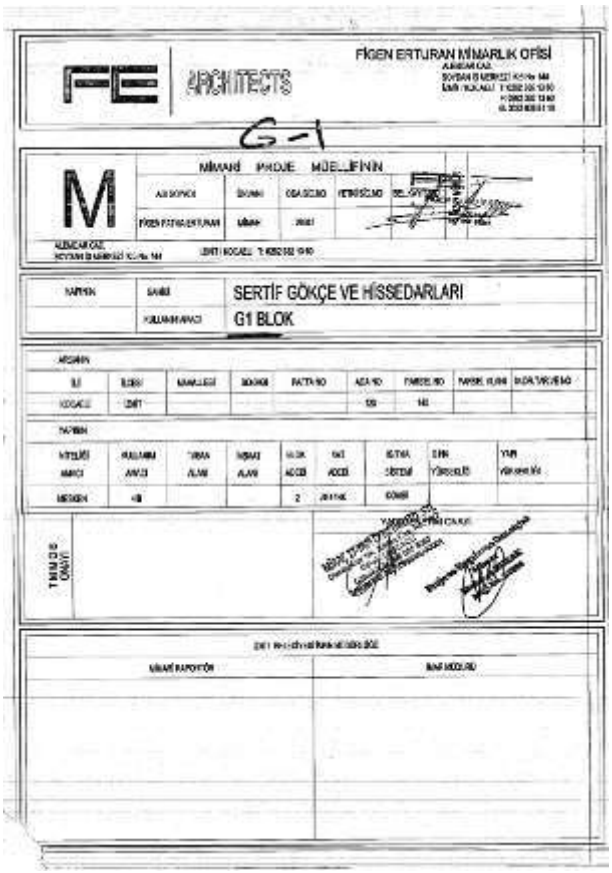

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
E-4
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
E4 BLOK

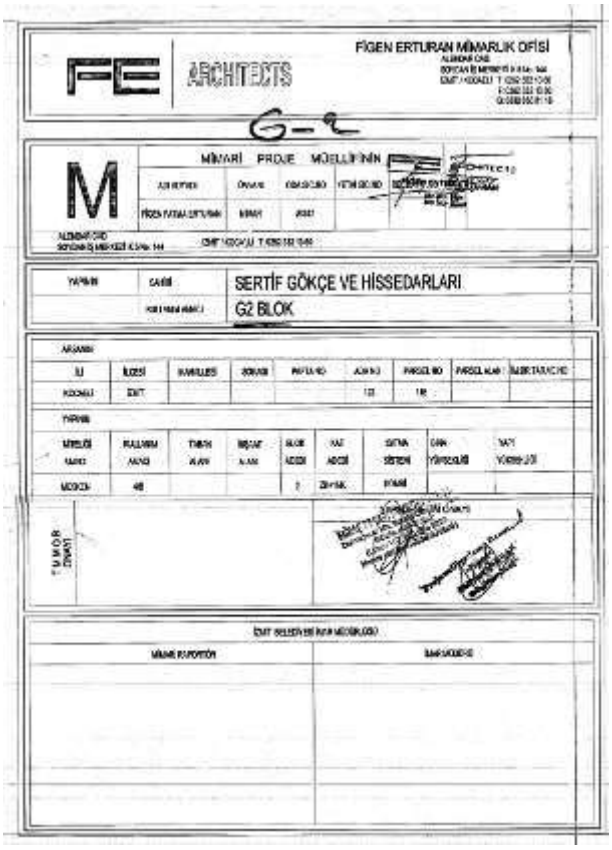

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
F-1
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
F1 BLOK

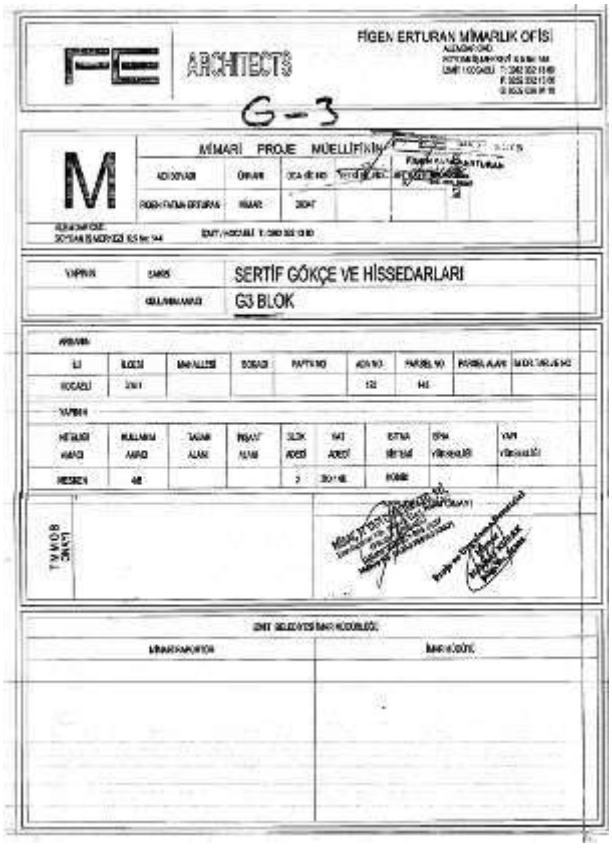

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
F-2
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
F2 BLOK

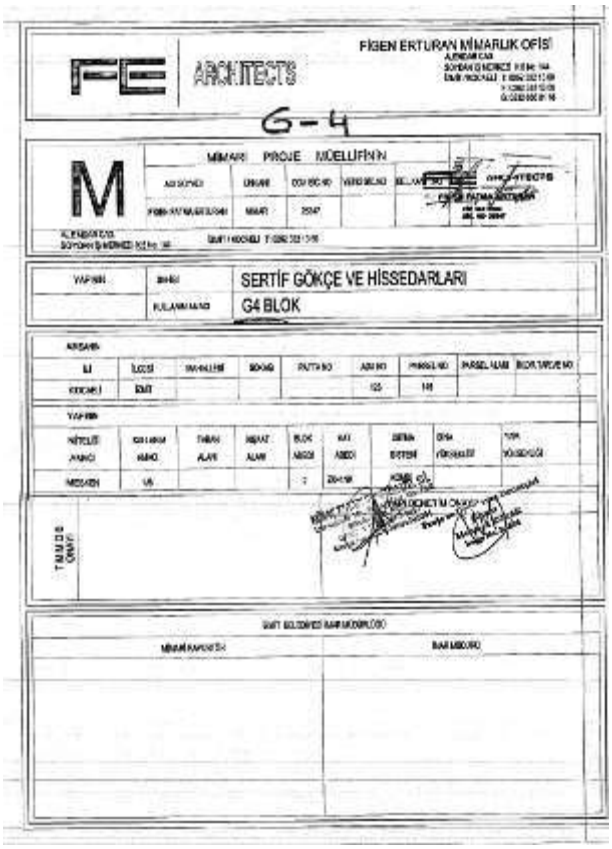

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
F-3
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
F3 BLOK

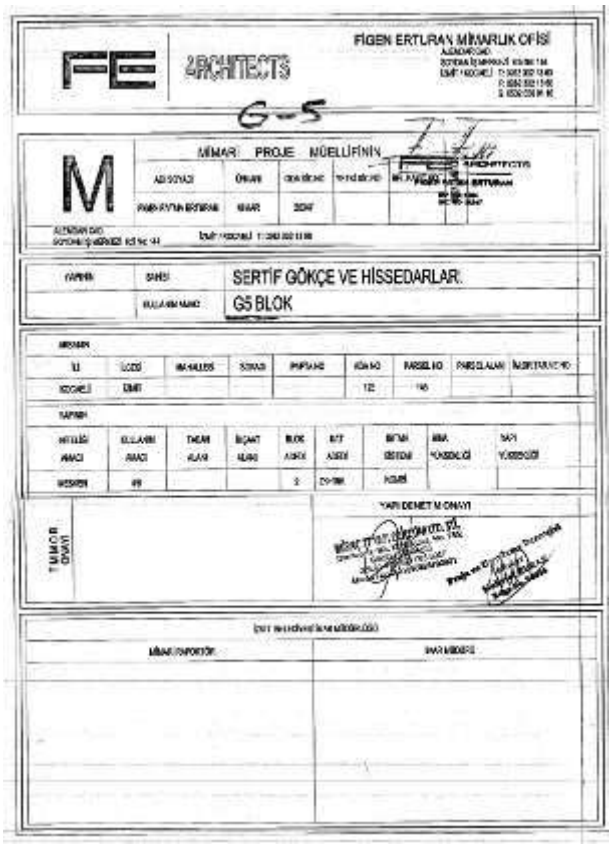

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
F-4
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
F4 BLOK

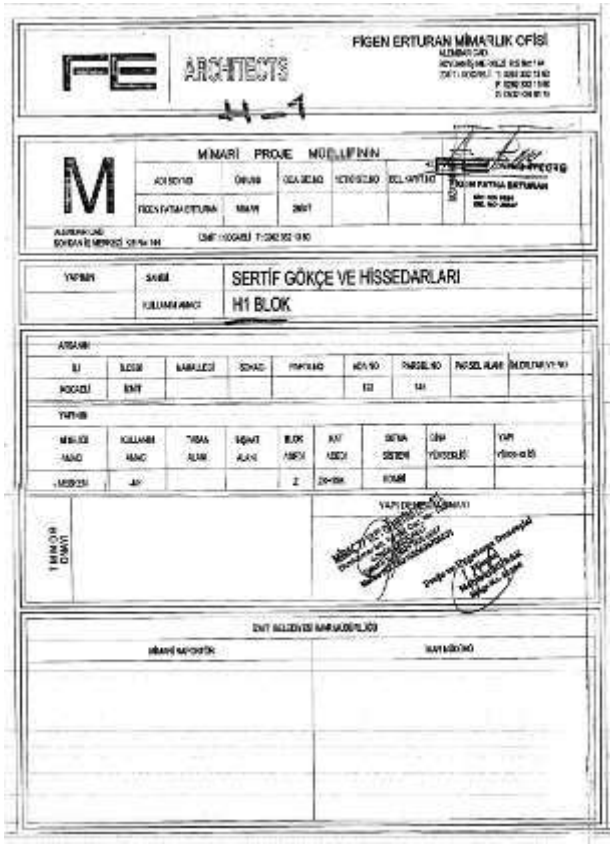

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
G-1
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
G1 BLOK

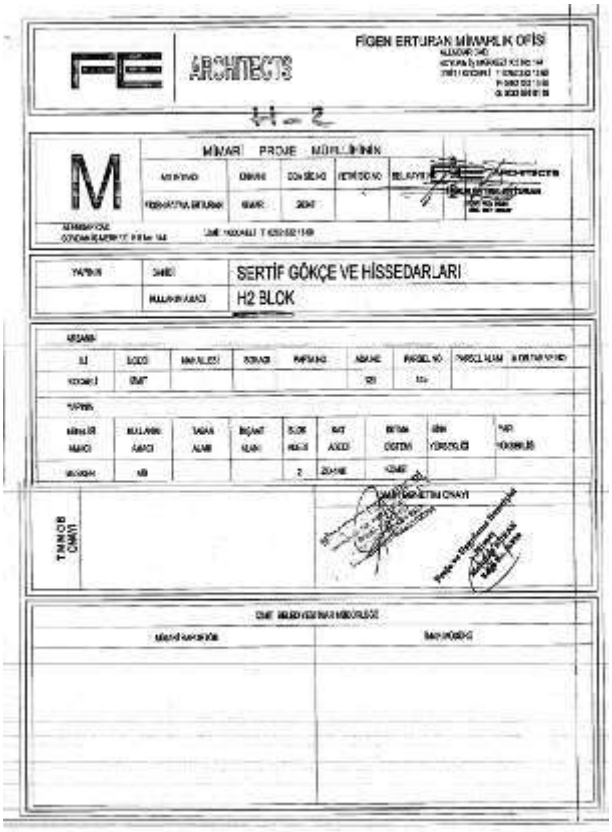

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
G-2
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
G2 BLOK

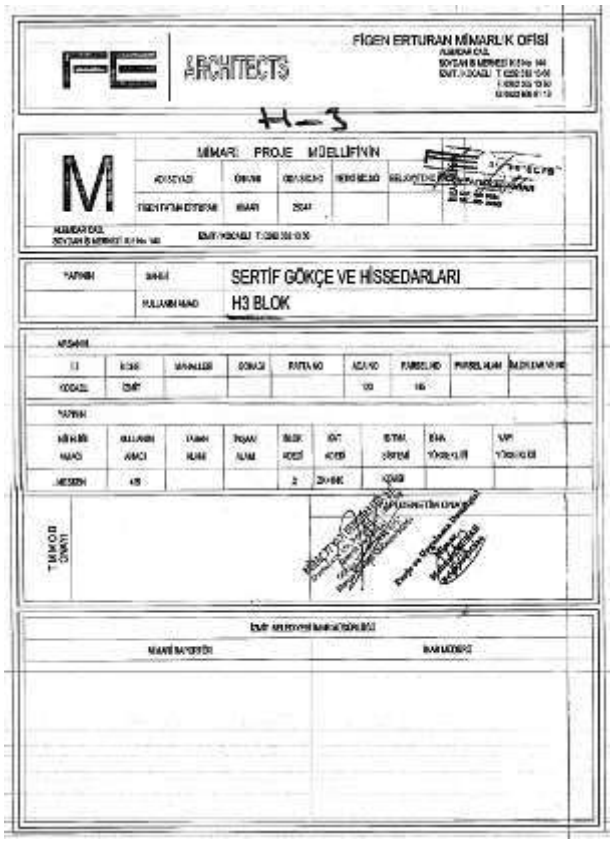

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
G-3
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
G3 BLOK

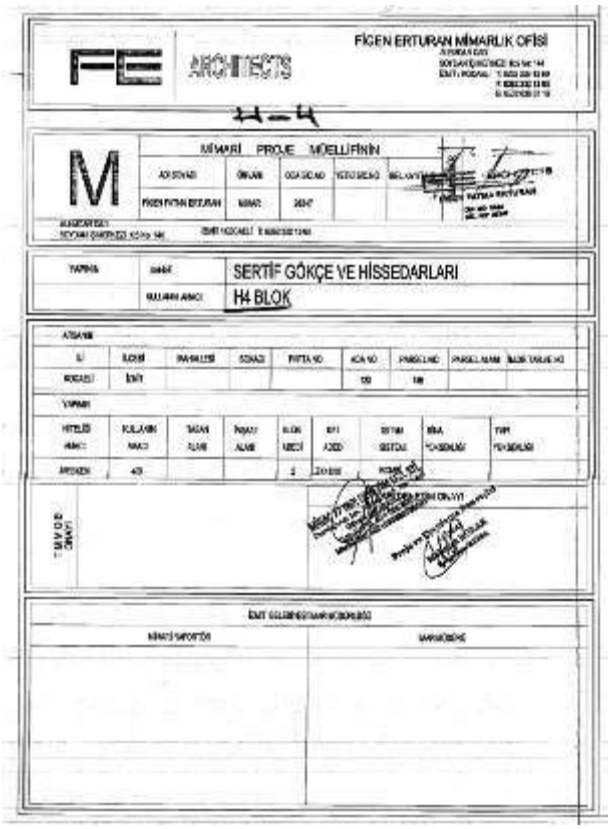

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
G-4
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
G4 BLOK

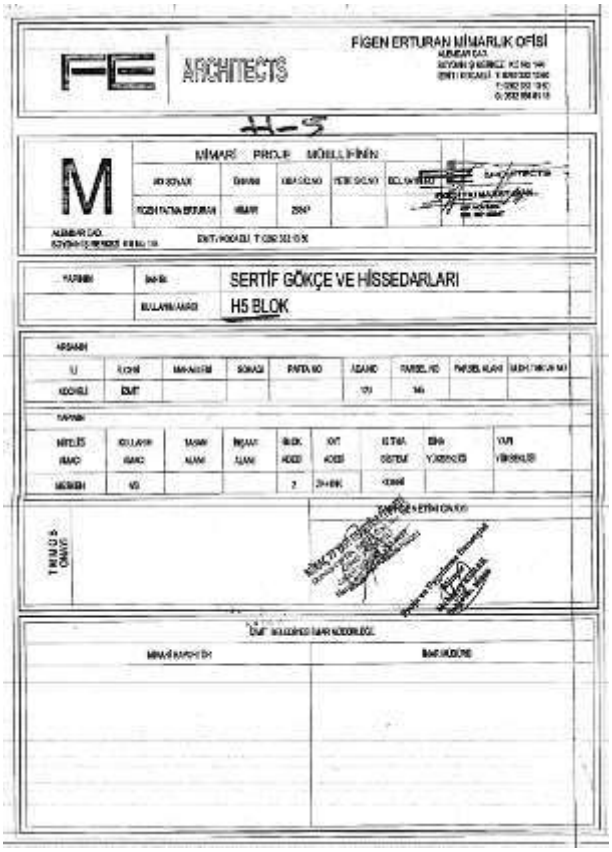

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
G-5
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLAR
G5 BLOK

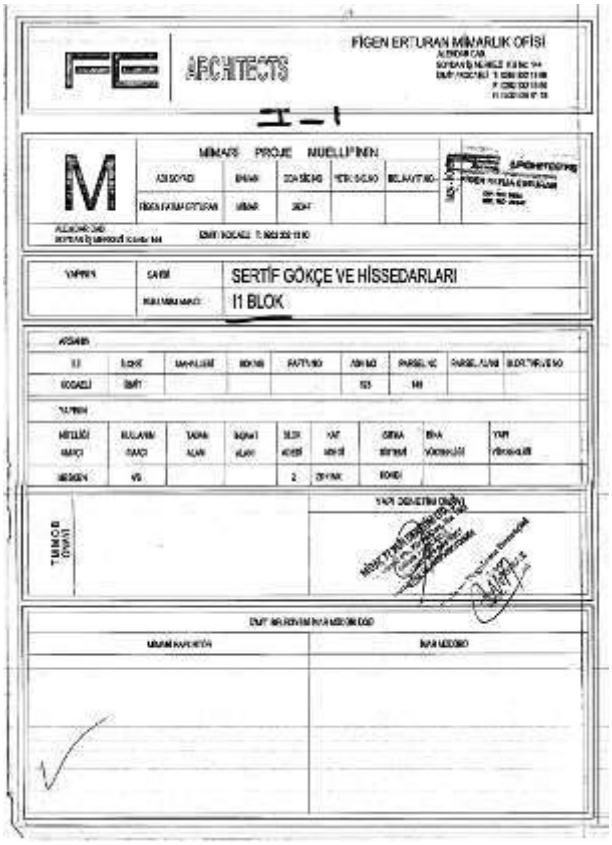

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
H-1
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
H1 BLOK


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
H-2
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
H2 BLOK

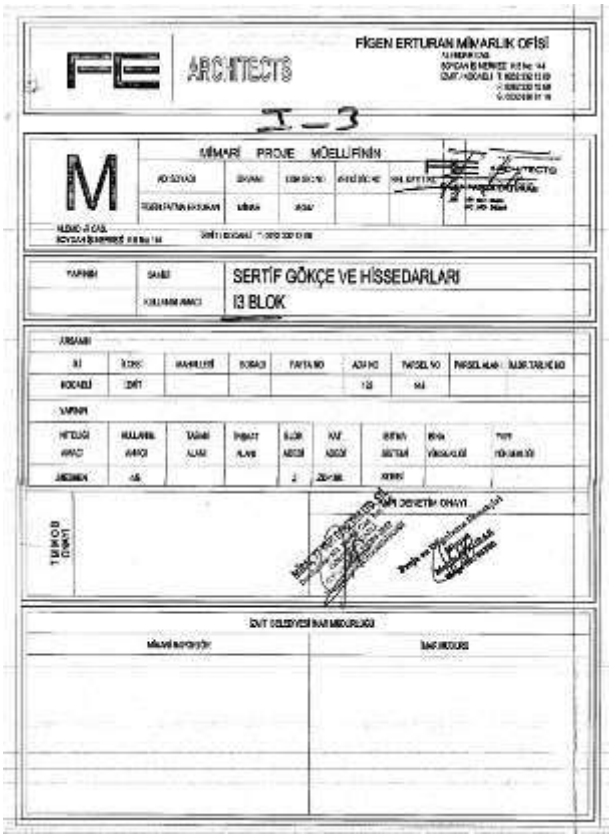

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
H-3
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
H3 BLOK

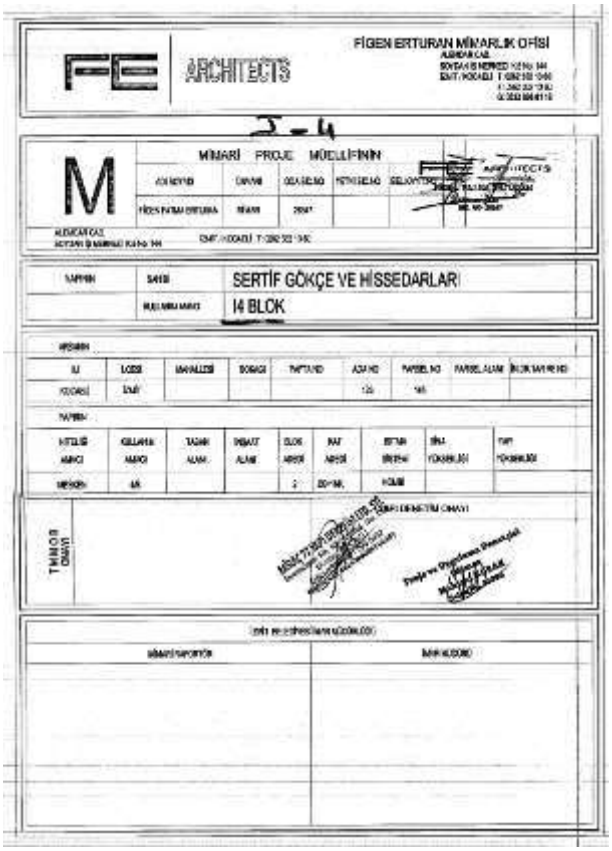

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
H-4
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
H4 BLOK

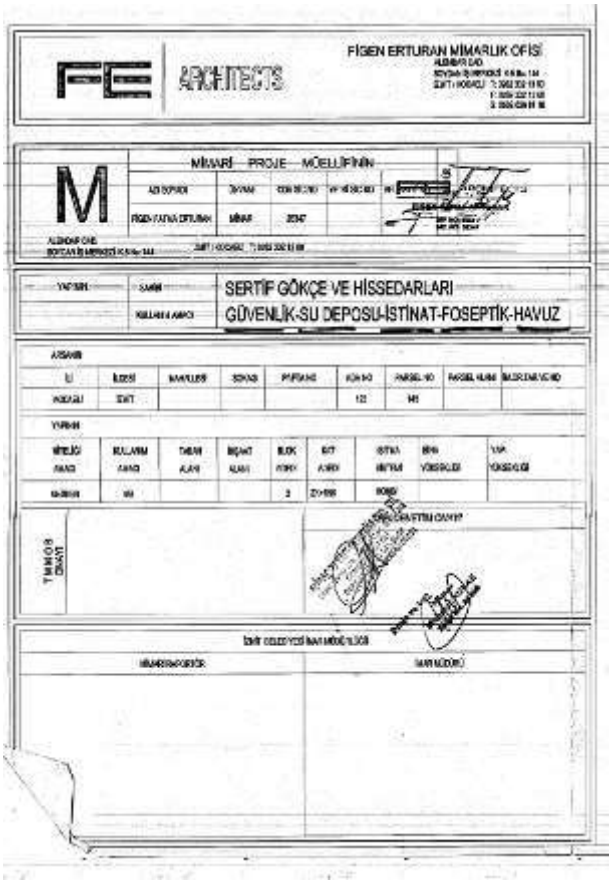

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
H-5
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
H5 BLOK

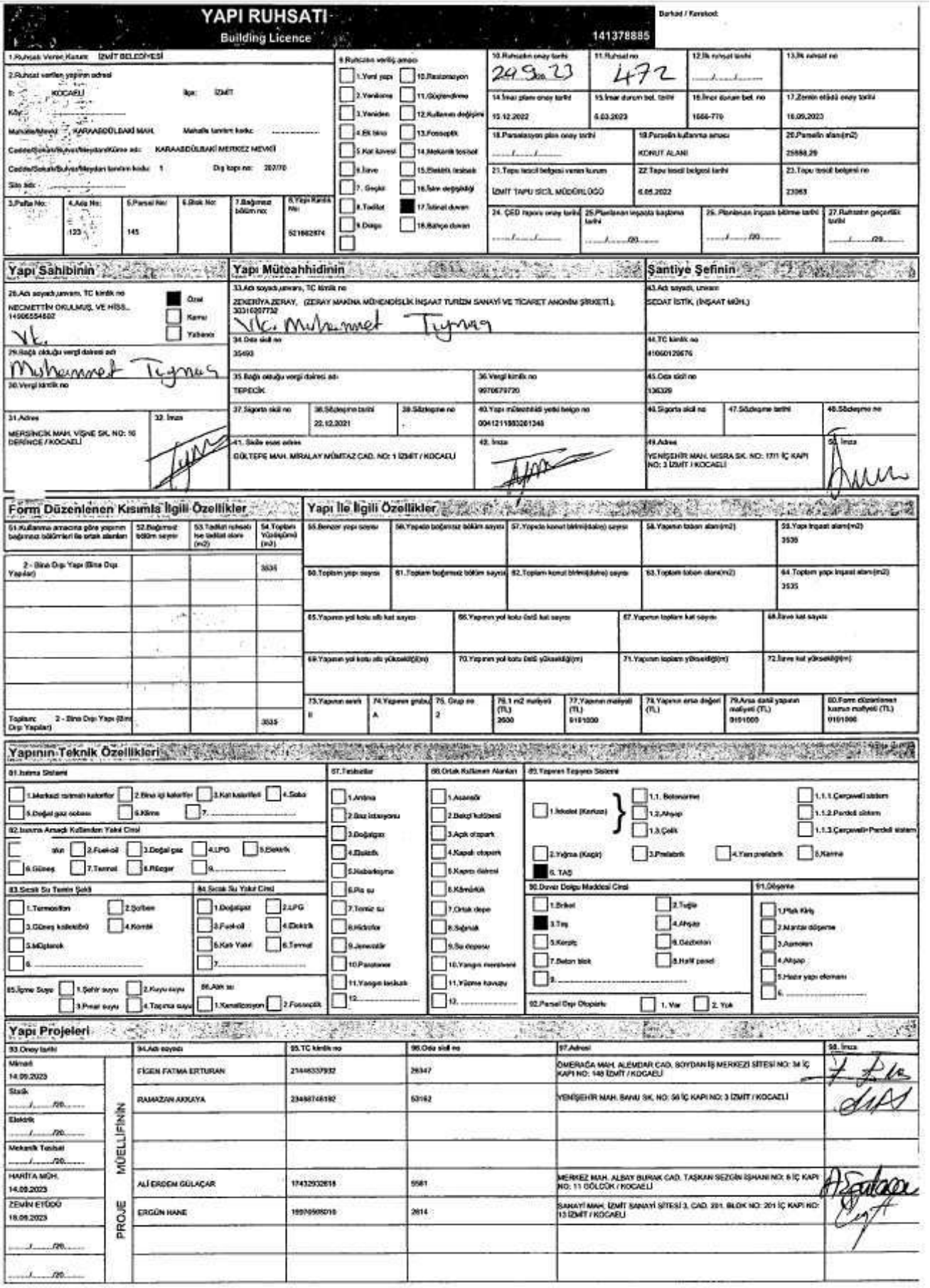

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
I-1
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
I1 BLOK


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
I-2
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
I2 BLOK


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
I-3
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
I3 BLOK


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
I-4
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
I4 BLOK


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
GÜVENLİK-SU DEPOSU-İSTİNAT-FOSEPTİK-HAVUZ



YAPI RUHSATI
Building Licence
141378885

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy: ---
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu: ---
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydanın/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydanın tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 282/70
Site adı: ---

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	133	145			521662874

9.Ruhsata veriliş amacı: 17.İskanlı durum

10.Ruhsatın onay tarihi: 24.08.23
11.Ruhsat no: 472
12.İlk ruhsat tarihi:
13.İlk ruhsat no:
14.İmar planı onay tarihi: 15.12.2022
15.İmar durum bel. tarihi: 6.03.2023
16.İmar durum bel. no: 1666-770
17.Zemin etüdü onay tarihi: 16.09.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi:
19.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI
20.Parselin alanı(m2): 25888,29
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ
22.Tapu tescil belgesi tarihi: 6.05.2022
23.Tapu tescil belgesi no: 23063
24. ÇED raporu onay tarihi:
25.Plankote inşaata başlama tarihi:
26. Plankote inşaatı bitirme tarihi:
27.Ruhsatın geçerlilik tarihi:

Yapı Sahibinin
28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS.. 14066554602 — Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı ☐
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: Muhammet Tıynaz
30.Vergi kimlik no:
31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza:

Yapı Müteahhidinin
33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZENERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031609732 Vk. Muhammet Tıynaz
34.Oda sicil no: 35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9970679720
37.Sigorta sicil no:
38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021
39.Sözleşme no: -
40.Yapı müteahhidi yetki belgo no: 00412119830261348
41. Sözle esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza:

Şantiye Şefinin
43.Adı soyadı, Unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no: 41060120676
45.Oda sicil no: 136329
46.Sigorta sicil no:
47.Sözleşme tarihi:
48.Sözleşme no:
49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MISRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			3535
Toplamı: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			3535

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bencer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının toban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
				3535

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam toban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
				3535

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İskan kat sayısı

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İskan kat yüksekliği(m)

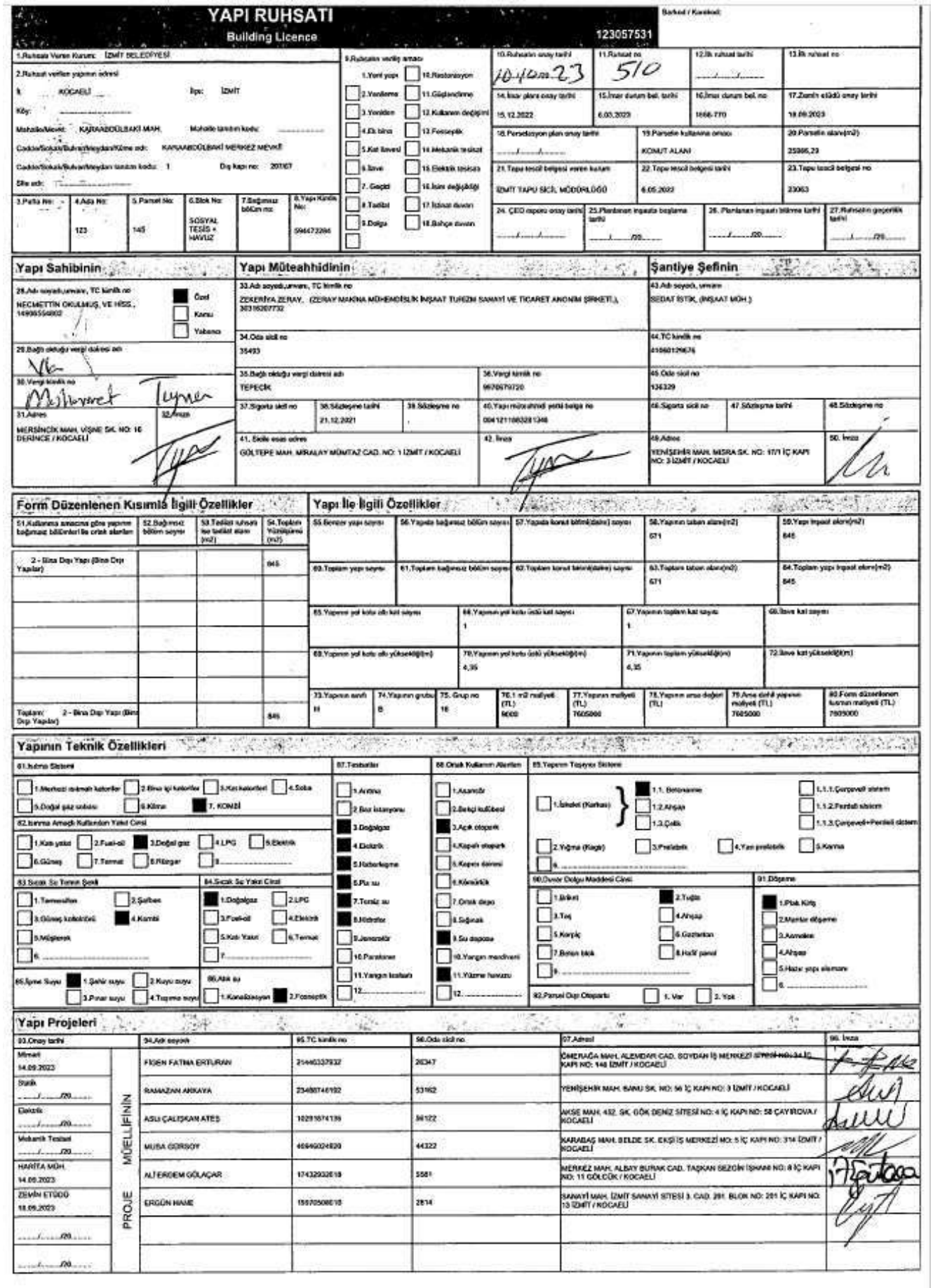
73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artan değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	A	2	3500	9101000		9101000	9101000

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7. ---
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ ---lkn ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Temiz ☐ 8.Rüzgar ☐ 9. ---
83.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müştarek ☐ 6. ---
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Temiz ☐ 7. ---
85.İçme Suyu: ☐ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşınır suyu
86.Atık su: ☐ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Foseptik
87.Tesisatlar: ☐ 1.Anfora ☐ 2.Sac istasyonu ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Hidrofor ☐ 6.Pis su ☐ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12. ---
88.Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12. ---
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.Betonarme (☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik) (☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem) ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6. TAŞ
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gözeneksiz ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9. ---
90.Parsel Dışı Otopark: ☐ 1. Var ☐ 2. Yok
91.Ölçenler: ☐ 1.Plak Kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6. ---

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ---/---/20---		RAMAZAN AKKAYA	23488748192	63162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ---/---/20---						
Mekanik Tesisat ---/---/20---						
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKUN SEZGİN İŞHANI NO: 6 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19919595016	2614	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 331. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
---/---/20---						
---/---/20---						



YAPI RUHSATI
Building Licence

123057531

1.Ruhsata Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümе adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 207/67
Site adı:

3.Parsel No:	4.Ada No:	5.Pafta No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
-	123	145	SOSYAL TESİS + HAVUZ		5944732286

9.Ruhsatın verildiği amaç:
1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fenşeydik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İskân değişikliği; 17.İptal devam; 18.Bahçe devam

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
10.10.2023	510		

14.İmar plânı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25305,29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23063

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Plânlanan inşaata başlama tarihi	26. Plânlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKUMUŞ, VE HSS., 14990556802
☐ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı

30.Vergi kimlik no

31.Adres
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031626732

34.Oda sicil no
35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

36.Vergi kimlik no
9970579720

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhidi yetki belge no
	21.12.2021	.	0041211060281348

41. Ekli/e esas adres
GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no
41060129636

45.Oda sicil no
136329

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no

49.Adresi
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tesisat sunucu ise tesisat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			845
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			845

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Binanın yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut bölmi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			671	845

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut bölmi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			671	845

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	1	1	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	4,35	4,35	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artan değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	16	9000	7605000		7605000	7605000

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
☐ 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ 2.Bina içi kaloriferler ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba
☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ■ 7. KOMBİ

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik
☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben
☐ 3.Güneş kolektörü ■ 4.Kombi
☐ 5.Müştereken
☐ 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
■ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG
☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik
☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal
☐ 7.

85.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşınır suyu

86.Atık su: ☐ 1.Kanalizasyon ■ 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
☐ 1.Asansör ☐ 2.Bacalı kalöriferli ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ☐ 5.Haberleşme ■ 5.Pis su ■ 7.Temiz su ■ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapalı sineması ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Soğuk ■ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ■ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

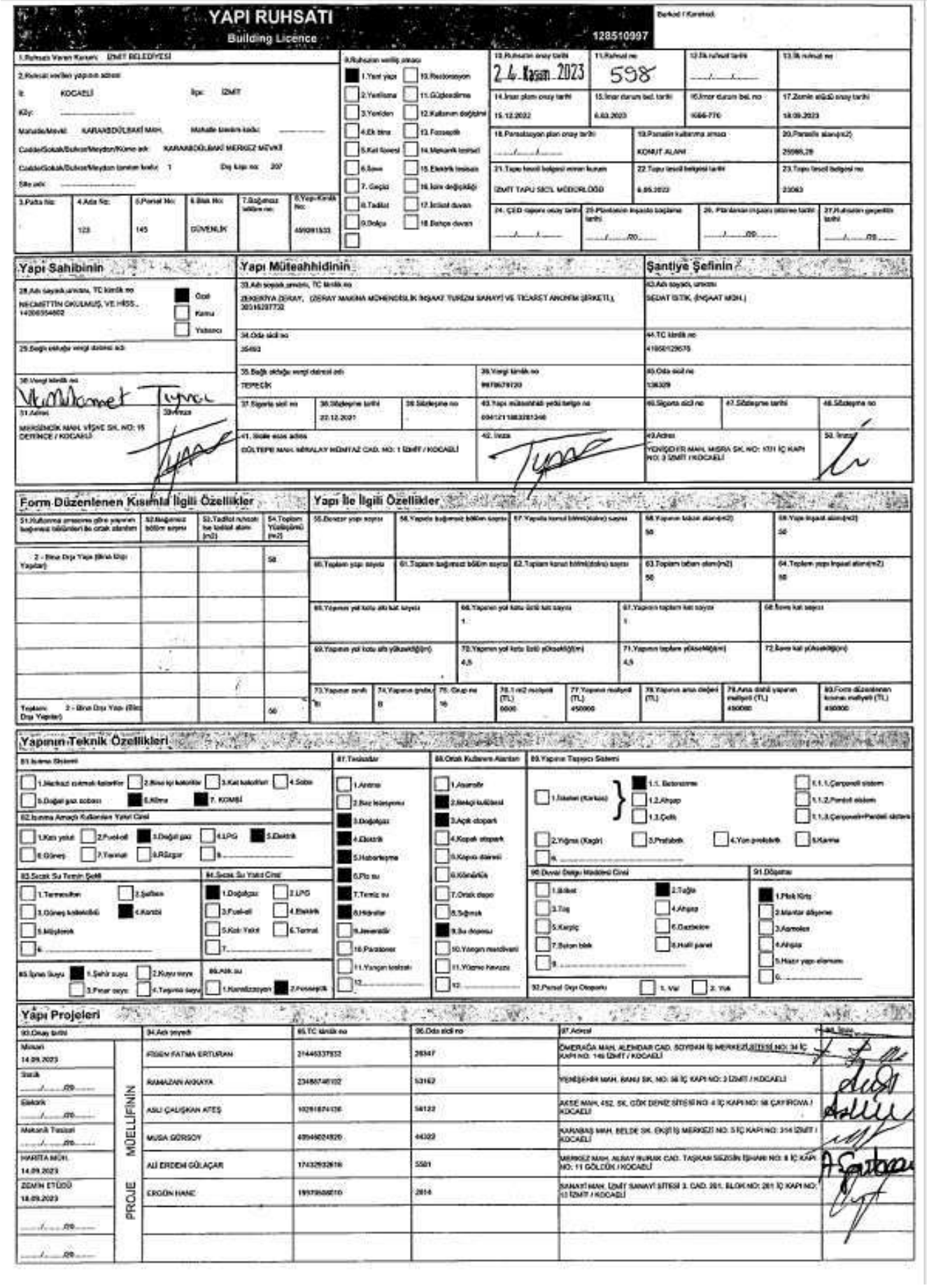
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
☐ 1.İskelet (Karkas) ■ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeve+Perdeli sistem ■ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik
☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Kerme ☐ 6.

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.
☐ 92.Perde Dışı Otopark ☐ 1. Var ☐ 2. Yok

91.Döşeme
■ 1.Plak Kirişli ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÇİMENTAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23480746102	53162	YENİŞEHİR MAH. ISANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291574139	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÖRSOY	46940024820	44322	KARABAĞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19970508618	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 281. BLOK NO: 281 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence

128510997

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ		10.Ruhsatın onay tarihi: 24 Kasım 2023	11.Ruhsat no: 598	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
2.Ruhsatı verilen yapının adresi: İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT Köy:	9.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı	14.İmar planı onay tarihi: 15.12.2022	15.İmar durum bel. tarihi: 6.03.2023	16.İmar durum bel. no: 6066-776	17.Zemin etüdü onay tarihi: 18.09.2023
Mahalle/Mevkii: KARAMEŞE(UBAKİ MAH. Mahalle tanımı kodu:		18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI		20.Parselin alanı(m2): 25086,28
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAMEŞE(UBAKİ MERKEZ MEVKİİ		21.Tapu tescil belgesi veren kurum: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 6.05.2022		23.Tapu tescil belgesi no: 23063
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımı kodu: 1 Dış kapı no: 207 Site adı:		24. ÇED raporu onay tarihi:	25.Planlanan inşaata başlama tarihi:	26. Plan değişikliği onayı tarihi:	27.Kullanım geçerlilik tarihi:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	GÜVENLİK		4910911533

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: NİHAİ TTİN OKUMUŞ, VE HİSS., 14206554602 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

30.Vergi kimlik no:

31.Adresi: MİMSİMİK MAH. VİŞNE SK. NO: 15 DEFNİCE / KOCAELİ

32.İmza:

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 2031637732

34.Oda sicil no: 35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970670120

37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021 | 39.Sözleşme no

41.İmzalı evrak adresi: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42.İmza:

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT IŞTIK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 41955129670

45.Oda sicil no: 136309

46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi | 48.Sözleşme no

49.Adresi: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50.İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Birden Fazla Yapı (Blok Dışı Yapılar)			56
Toplam: 2 - Birden Fazla Yapı (Blok Dışı Yapılar)			56

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitişik yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut bölümü(dolmu) sayısı	58.Yapının kütük alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			56	56

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut bölümü(dolmu) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			56	56

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.Bina kat sayısı
	1	1	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.Bina kat yüksekliği(m)
	4,5	4,5	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artış değeri (TL)	78.Artış dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	16	8000	450000		450000	450000

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sistemli kaloriferler | 2.Bina içi kaloriferler | 3.Kat kaloriferi | 4.Soba | 5.Doğalgaz sobası | 6.Klima | 7. KOMBİ

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt | 2.Fuel-oil | 3.Doğalgaz | 4.LPG | 5.Elektrik | 6.Güneş | 7.Termal | 8.Rüzgar

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon | 2.Şofben | 3.Güneş kolektörü | 4.Kombi | 5.Müştemilat

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz | 2.LPG | 3.Fuel-oil | 4.Elektrik | 5.Katı Yakıt | 6.Termal

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu | 2.Kuyu suyu | 3.Pınar suyu | 4.Tanker suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon | 2.Foseptik

87.Tesisatlar: 1.Anahtar | 2.Buz hazırlayıcısı | 3.Doğalgaz | 4.Elektrik | 5.Haberleşme | 6.Pis su | 7.Temiz su | 8.Hidrofor | 9.Jeneratör | 10.Paratoner | 11.Yangın tesisatı

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör | 2.Bekçi kulübesi | 3.Açık otopark | 4.Kapalı otopark | 5.Kapalı otopark | 6.Kömürlük | 7.Ortak depo | 8.Sığınak | 9.Su deposu | 10.Yangın merdiveni | 11.Yüzme havuzu

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskeleti (Karkası): 1.1. Betonarme | 1.2.Ahşap | 1.3.Çelik | 1.1.1.Çerçeveli sistem | 1.1.2.Perdeli sistem | 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem | 2.Yığma (Kagir) | 3.Prefabrik | 4.Yer prefabrik | 5.Karma

90.Dıvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Bims | 2.Tuğla | 3.Taş | 4.Ahşap | 5.Kerpiç | 6.Gazbeton | 7.Beton blok | 8.Hafif panel

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş | 2.Mantar döşeme | 3.Asmolen | 4.Ahşap | 5.Hazır yapı elemanı

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var | 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi
Mimari 14.09.2023	PROJE MÜELLİFİNİN	İRDEM FATMA ERTURAN	21445337932	26947	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ İÇİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 146 İZMİT / KOCAELİ
Statik		RAMAZAN AKKAYA	23485748102	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
Elektrik		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10281874106	54122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ
Mekanik Tesisat		MUSA GÖRSOY	48946824820	44303	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 354 İZMİT / KOCAELİ
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932616	5581	MERKEZ MAH. ALBAY RUŞAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLDÜK / KOCAELİ
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANÇ	19979060710	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 261. BLOK NO: 261 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ

YAPI RUHSATI
Building Licence

103245692

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevki: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanımlı kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Site adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 1 Dış kapı no: 257/74
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	HAVUZ-H		6765501678

9.Ruhsatın verildiği amacı
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat İlavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7.Geçici
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Diğer
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişimi
- [ ] 13.Fonksiyon
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.İstihkak durum
- [ ] 18.Sahipe durum

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Kasım 2023	598		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parsele kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25986,29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23063

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planların inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaata bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
MEMİŞ TİN OKULMUŞ, VE HİSS., 14090664602

- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

30.Vergi kimlik no: [illegible] Tuymas

31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031020773

34.Oda sicil no: 35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970079720

37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021 | 39.Sözleşme no: -

40.Yapı müteahhidi yeterlilik belge no: 004121188328134B

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 41090129674

45.Oda sicil no: 136329

46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi | 48.Sözleşme no

49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının inşaat alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam inşaat alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.Ilave kat sayısı
1		1	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.Ilave kat yüksekliği(m)
-1,4		-1,4	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	6	5	12050	710950		710950	710950

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
- [ ] 1.Merkezi sistemli kaloriferler
- [ ] 2.Bina içi kaloriferler
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7. .....

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [ ] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9. .....

83.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştereken
- [ ] 6. .....

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7. .....

85.İçme Suyu
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Tesisle suyu

86.Atık su
- [ ] 1.Kanalizasyon
- [x] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bas.bilasyonu
- [ ] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [ ] 5.Haberleşme
- [x] 6.Pis su
- [x] 7.Temiz su
- [x] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Pansiyon
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12. .....

88.Ortak Kullanım Alanları
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bekçi kulübesi
- [ ] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kömürlük
- [ ] 7.Ortak depo
- [ ] 8.Sığınak
- [x] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [x] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12. .....

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.Jelatin (Karkas)
  - [ ] 1.1. Betonarme
    - [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
    - [x] 1.1.2.Perdeli sistem
    - [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6. .....

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
- [ ] 1.Bims
- [ ] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Karışık
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Sazan bizk
- [ ] 8.Hafif panel
- [x] 9. .

91.Döşeme
- [ ] 1.Plak Kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [x] 6. .

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21445537932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 24 İÇ KAPI NO: 149 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23488746182	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 68 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÜRSOY	40346004930	44322	KARABAĞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 6 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEN GÜLAÇAR	37432033618	5961	MERKEZ MAH. ALİBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19970008618	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 281. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						

YAPI RUHSATI
Building Licence

144553922

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi:
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevki: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 267/06
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	HAVUZ-H5		555743376

9.Ruhsatın verildiği amaç
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7.Geçici
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Değişiklik
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişikliği
- [ ] 13.Fenalık
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.İskinat duvarı
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Kasım 2023	598		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1666-779	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25956,29

21.Tapu tescil belgesini veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.03.2023	23063

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS., 14906554902
- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı

30.Vergi kimlik no

31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620733

34.Oda sicil no: 35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970679720

37.Sigorta sicil no

38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021

39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 604121188326134B

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 61060129676

45.Oda sicil no: 136329

46.Sigorta sicil no

47.Sözleşme tarihi

48.Sözleşme no

49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			58
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			58

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının inşaat alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam inşaat alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1		1	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
-1,4		-1,4	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	5	5	12050	710950		710950	710950

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
- [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler
- [ ] 2.Bina içi kaloriferler
- [ ] 3.Kat kaloriferleri
- [ ] 4.Sobalı
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Kok yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [ ] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştereken
- [ ] 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Kok Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7.

85.İçme Suyu
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Tapınma suyu

86.Atık su
- [ ] 1.Kanalizasyon
- [x] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Saz istasyonu
- [ ] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [ ] 5.Hidroforlu
- [ ] 6.Pis su
- [x] 7.Temiz su
- [x] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Paratoner
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bekçi kulübesi
- [ ] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kömürlük
- [ ] 7.Ortak depo
- [ ] 8.Sığınak
- [x] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [x] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.Hükümet (Kırtasiye)
  - [ ] 1.1. Betonarme
    - [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
    - [x] 1.1.2.Perdeli sistem
    - [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 2.Yığma (Kargir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6.

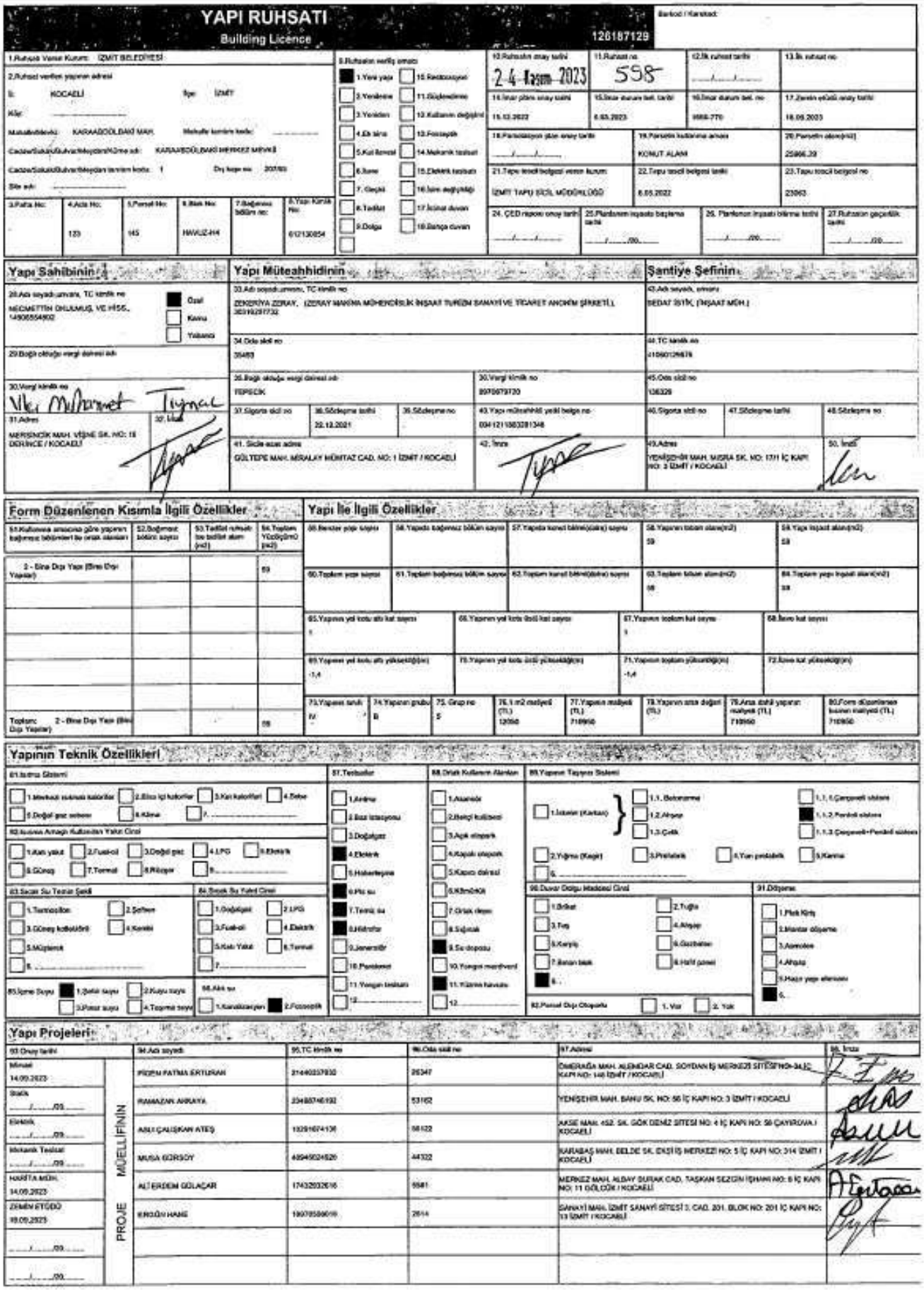
90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi
- [ ] 1.Bims
- [ ] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [x] 9.

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

91.Döşeme
- [ ] 1.Plak Kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [x] 6.

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21445337932	29347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 24 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		ANLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÜRSOY	40648624620	44322	KARABAĞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 6 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY SURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19970588010	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence

126187129

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahallesi/sokağı: KARAADİLBAKİ MAH. Mahalle kimlik kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydanı/Kırsal adı: KARAADİLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydanı tanımlama kodu: 1 Dış kapı no: 207/03
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	HAVUZ-H4		6121130854

9.Ruhsatın verildiği amaç
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7.Değişiklik
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Doğa
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişikliği
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İnşa değişikliği
- [ ] 17.İnşaat duvarı
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Kasım 2023	598		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.05.2023	6868-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25866,29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23363

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no
MEHMETTİN ONURMUŞ, VE HİSS., 1490855490

- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

30.Vergi kimlik no
Vkn Mehmet Tuğrul

31.Adres
MERSİNDİK MAH. VİŞNE SK. NO: 18 DERİNCE / KOCAELİ

30. İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3631923732

34.Oda sicil no
35488

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

30.Vergi kimlik no
8970979720

37.Sigorta sicil no

38.Sözleşme tarihi
22.12.2021

39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhitlik yetki belge no
0041211503281348

41. Şirkete vekil adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNİTAT CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı
BEDAT SİYİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no
41060126878

45.Oda sicil no
136329

46.Sigorta sicil no

47.Sözleşme tarihi

48.Sözleşme no

49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MISIRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Sıra Dışı Yapı (Sıra Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Sıra Dışı Yapı (Sıra Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bloklar yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut bölmesi(daire) sayısı	58.Yapının toplam alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut bölmesi(daire) sayısı	63.Toplam toplam alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İskan kat sayısı
1		1	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İskan kat yüksekliği(m)
-1,4		-1,4	

73.Yapının tanımı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artan değeri (%)	79.Artış dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen bazının maliyeti (TL)
IV	B	5	12050	710950		710950	710950

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
- [ ] 1.Merkezi sistemde kalorifer
- [ ] 2.Bina içi kalorifer
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Sobe
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7. .....

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [ ] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9. .....

83.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştemilat
- [ ] 6. .....

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7. .....

85.İçme Suyu
- [x] 1.Şebeke suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Taşıma suyu

86.Atık su
- [ ] 1.Kanalizasyon
- [x] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Baz istasyonu
- [ ] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [ ] 5.Haberleşme
- [ ] 6.Pis su
- [ ] 7.Temiz su
- [ ] 8.Telefon
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Pansiyon
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12. .....

88.Ortak Kullanım Alanları
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bekçi kulübesi
- [ ] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kazan dairesi
- [ ] 6.Kömürlük
- [ ] 7.Ortak depo
- [ ] 8.Sığınak
- [x] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [x] 11.Klima havuzu
- [ ] 12. .....

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.Istiban (Kargir)
  - [ ] 1.1. Betonarme
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
  - [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
  - [x] 1.1.2.Perdeli sistem
  - [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6. .....

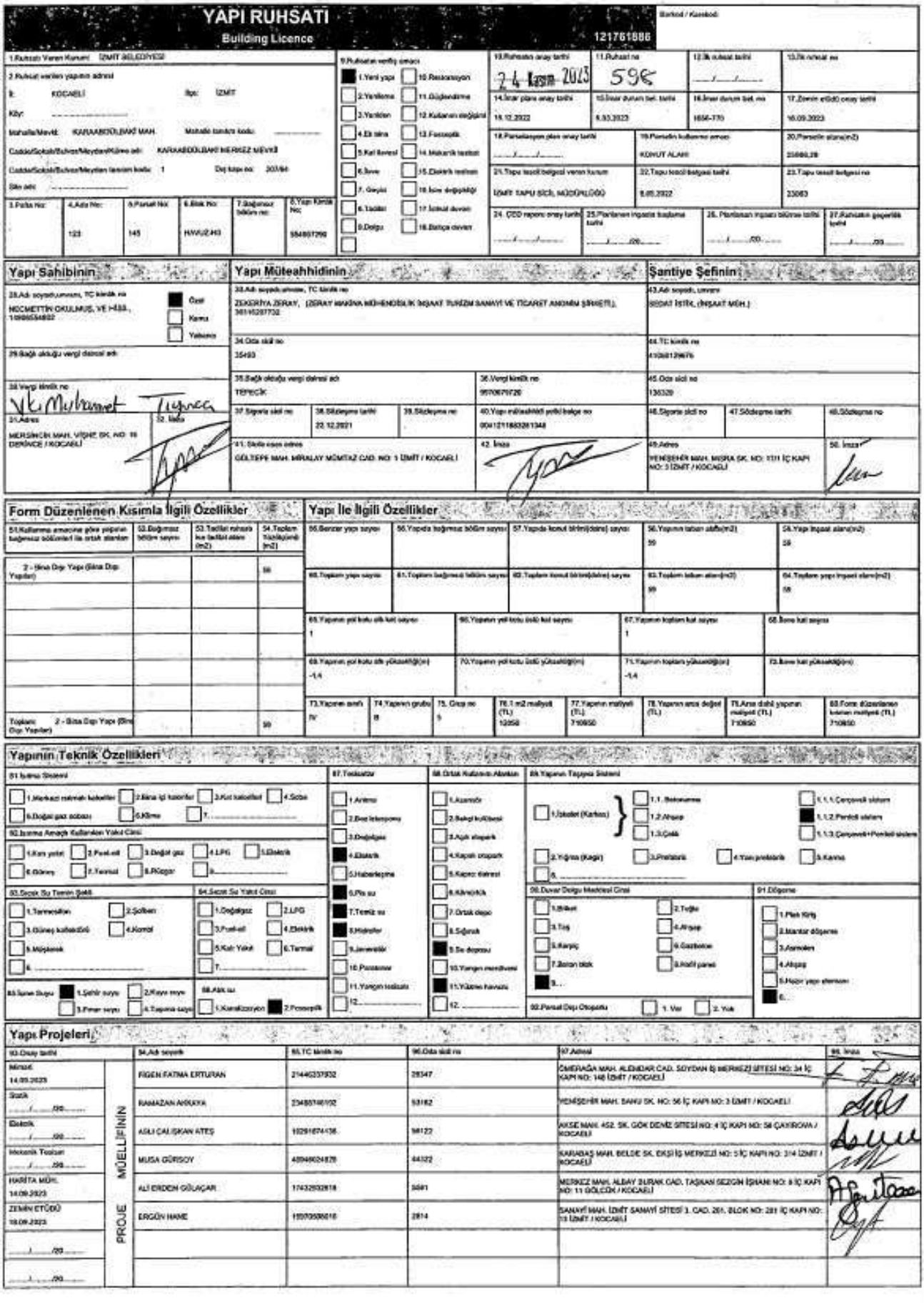
90.Dıvar Dolgu Malzemesi Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [ ] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [x] 9. .....

91.Döşeme
- [ ] 1.Plak Kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [x] 6. .....

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
PROJE MÜELLİFİNİN	Mimari 14.09.2023	PROF. FATMA ERTURAN	21440337830	25347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO:34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik ../../09	RAMAZAN ARKAYA	23488746192	53152	YENİŞEHİR MAH. BAHÇI SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik ../../09	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	13291674136	58122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat ../../09	MUSA GÖRSOY	48948524826	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKSİŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
	HAFTA MÜH. 14.09.2023	ALİ ERDEM GÖLAÇAR	17432032616	9581	MERKEZ MAH. ALBAY SURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 6 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023	ERGÜN HANIL	19078586016	2614	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
	../../09					
	../../09					



YAPI RUHSATI
Building Licence
121761886

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevki: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle kimlik kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 1 Dış kapı no: 303/84
Site adı:

3.Posta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	HAVUZ,HG		554857266

9.Ruhsatın verildiği amaç:
■ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon
☐ 2.Yenileme ☐ 11.Güçlendirme
☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değişikliği
☐ 4.Ek bina ☐ 13.Fenomatik
☐ 5.Kat ilavesi ☐ 14.Mekanik tesisat
☐ 6.İlave ☐ 15.Elektrik tesisat
☐ 7.Onarım ☐ 16.İlave değişiklik
☐ 8.Tadilat ☐ 17.İlave devam
☐ 9.Değişiklik ☐ 18.Diğer

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Kasım 2023	596		
14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
10.12.2022	6.03.2023	1656-770	16.09.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı:		20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI		25686,28
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi		23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	8.05.2022		23083
24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin
28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no
HÜCMETTİN OKULMUŞ, VE HSS., 10995534802
■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
30.Vergi kimlik no
31.Adres
MERSİNCİK MAH. YİĞİNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin
33.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3610287732
34.Oda sicil no
35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
Tepecik
36.Vergi kimlik no
9970679726
37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi
22.12.2021
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhidi yetki belge no
60413711883261348
41. Sicile esas adres
GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin
43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİL, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no
41368129676
45.Oda sicil no
136329
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi
48.Sözleşme no
49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Taşıtlar rahatça bulunabilecek alanın (m2)	54.Taşıtlar için(m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			59	59
60.Toplam yapı sayısı:	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı:	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı:	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İskan kat sayısı
1		1	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İskan kat yüksekliği(m)
-1,4		-1,4	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	12050	710650		710650	710650

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
☐ 1.Merkezi mekanik kaloriferler ☐ 2.Bina içi kaloriferler ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba
☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
☐ 1.Kömür ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik
☐ 6.Güneş ☐ 7.Yenilenebilir ☐ 8.Propan ☐ 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben
☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi
☐ 5.Müştemilat
☐ 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG
☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik
☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal
☐ 7.

85.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşınan suyu
86.Atık su: ☐ 1.Kanalizasyon ■ 2.Foseptik

87.Teskatör
☐ 1.Ahşap ☐ 2.Beton kiremit ☐ 3.Değirmi ■ 4.Betonarme ☐ 5.Hafif çatılar ■ 6.Düz ☐ 7.Temiz su ■ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın merdiveni ☐ 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ■ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ■ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
☐ 1.Yığma (Kagir) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ■ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik ☐ 2.Prefabrik ☐ 3.Yığma prefabrik ☐ 4.Karma ☐ 5.

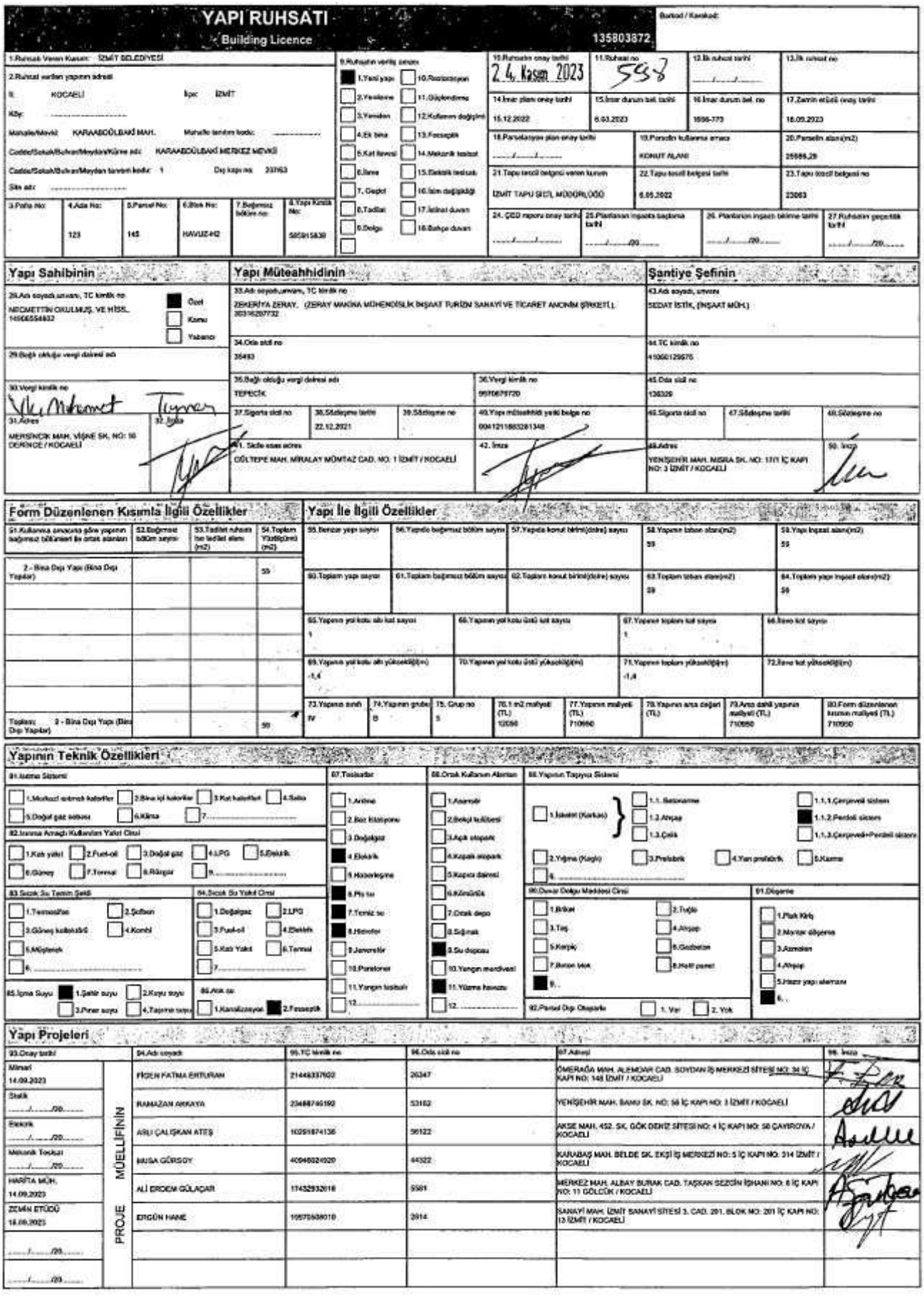
90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi
☐ 1.Bims ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ■ 9.

91.Döşeme
☐ 1.Plak Kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ■ 6.

92.Parsel Dışı Otopark: ☐ 1. Var ☐ 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21440237932	28547	ÇAMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ../../20..		RAMAZAN AKSUKAYA	23455746102	53182	YENİŞEHİR MAH. SANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ../../20..		AGİLİ ÇALIŞKAN ATEŞ	10291674136	58122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ../../20..		MUSA GÜRSOY	42946624878	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKSİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432502818	5991	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 16.09.2023		ERGÜN HAME	19970588618	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 281. BLOK NO: 281 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
../../20..						
../../20..						



YAPI RUHSATI
Building Licence

135803872

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 33/63
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	HAVUZ-H2		58591583B

9.Ruhsatın verildiği zemin
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7.Geçici
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Değiş
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişikliği
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.İstinat duvarı
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Kasım 2023	5538		
14.İmar plan onay tarihi	**15.İmar durum tad. tarihi**	**16.İmar durum tad. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
15.12.2022	6.03.2023	1656-773	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25586,29
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**	**23.Tapu tescil belgesi no**
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	33/63

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaat bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS.
14066554602

- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı

30.Vergi kimlik no

31.Adres
MERSİNDİK MAH. VİŞNE SK. NO: 10 DERİNCE / KOCAELİ

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZERAY A.Ş. (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)
3031620732

34.Oda sicil no
35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

36.Vergi kimlik no
9970679720

37.Sigorta sicil no

38.Sözleşme tarihi
22.12.2021

39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhidi yetki belge no
0041211883281348

41.Sicile esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no
41060129676

45.Oda sicil no
136329

46.Sigorta sicil no

47.Sözleşme tarihi

48.Sözleşme no

49.Adres
YENİŞEHİR MAH. NİSRA SK. NO: 13/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(ünite) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı İnşaat alanı(m2)
			59	59

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(ünite) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1		1	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
-1,4		-1,4	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	12050	710950		710950	710950

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
- [ ] 1.Merkezi sistemden kalorifer
- [ ] 2.Bina içi kalorifer
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7.

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Kati yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [ ] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştereken
- [ ] 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7.

85.İçme Suyu
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Taşınır suyu

86.Atık su
- [ ] 1.Kanalizasyon
- [x] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
- [ ] 1.Arıtma
- [ ] 2.Baz İstasyonu
- [ ] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [ ] 5.Hidrofor
- [x] 6.Pis su
- [x] 7.Temiz su
- [x] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Paratoner
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bekçi kulübesi
- [ ] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kreş/Gözlük
- [ ] 7.Ortak depo
- [ ] 8.Sığınak
- [x] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [x] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.İskelet (Karkas)
  - [ ] 1.1. Betonarme
    - [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
    - [x] 1.1.2.Perdeli sistem
    - [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Kamma
- [ ] 6.

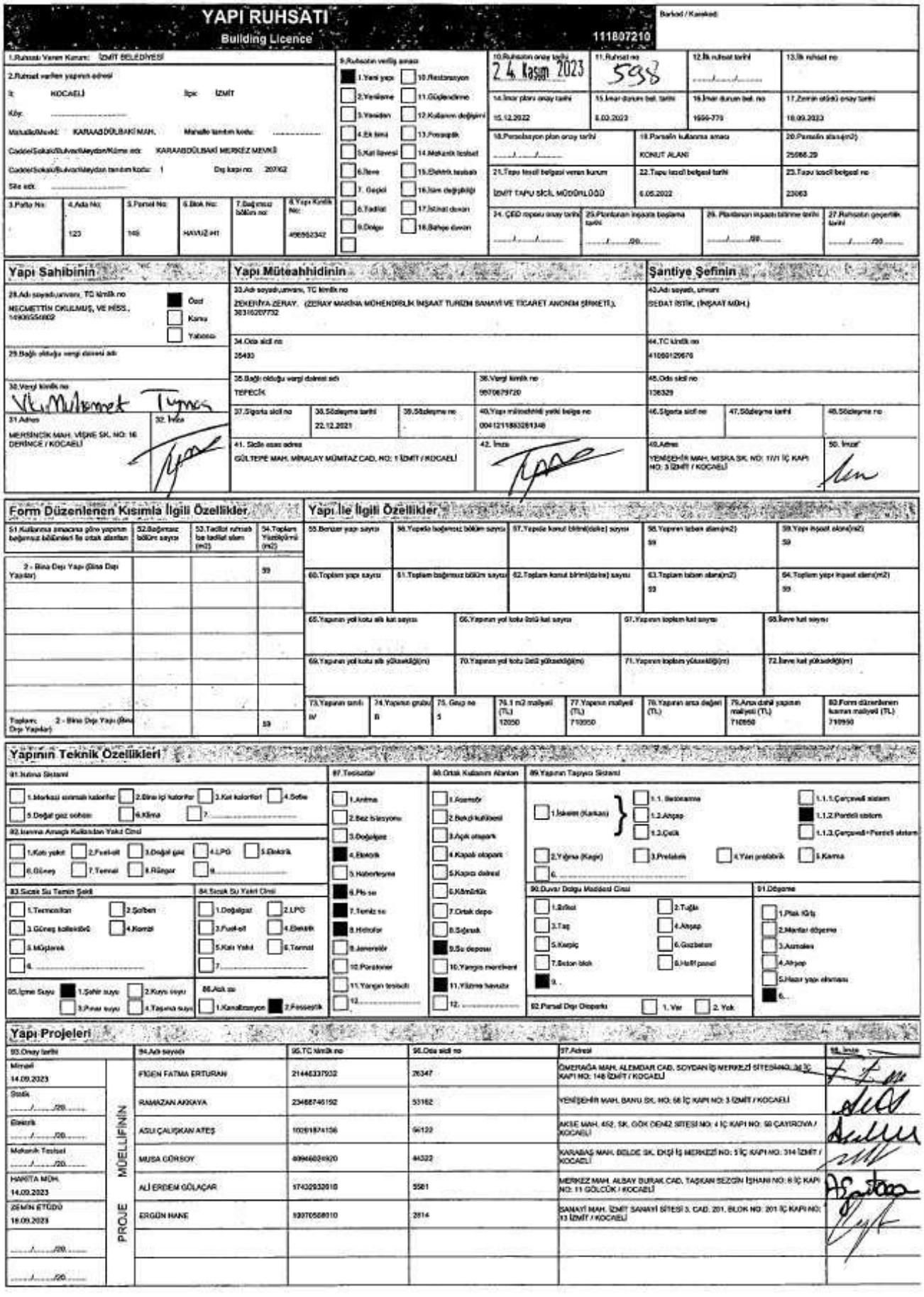
90.Dıvar Dolgu Malzemesi Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [ ] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [x] 8.Hafif panel
- [ ] 9.

92.Parsel Dışı Otoparkı: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

91.Dışcephe
- [ ] 1.Fliz Kiriş
- [ ] 2.Mermer döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [x] 6.

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21448337602	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN ARKAYA	23488746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BAHÇE SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		ARİF ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÜRSOY	40946824920	64322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932018	9581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HAME	10575638010	2614	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence
111807210

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 207/G2
Site adı:

3.Parta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	149	HAVUZ-H1		498552342

9.Ruhsatın verildiği amaç
[x] 1.Yeni yapı [ ] 2.Yenileme [ ] 3.Yeniden [ ] 4.Ek inşa [ ] 5.Kat ilavesi [ ] 6.İfraz [ ] 7.Geçici [ ] 8.Tadilat [ ] 9.Diğer
[ ] 10.Restorasyon [ ] 11.Güçlendirme [ ] 12.Kullanım değişimi [ ] 13.Parsel birleştirme [ ] 14.Mekanik tesisat [ ] 15.Elektrik tesisatı [ ] 16.İsim değişikliği [ ] 17.İskânat devam [ ] 18.Sahipe devrin

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Kasım 2023	598		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	8.03.2023	1696-779	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25666.29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23063

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planların inşaata başlama tarihi	26. Planların inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
MECMETTİN OKUMUŞ, VE HİSS., 14906055602
[x] Özel [ ] Kamu [ ] Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
30.Vergi kimlik no
31.Adres
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620732
34.Oda sicil no
35483
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK
36.Vergi kimlik no
9970879720
37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi
22.12.2021
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhitlik yetki belge no
004121188328134B
41. Sicil esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no
41080120670
45.Oda sicil no
136329
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi
48.Sözleşme no
49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MESRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam inşaat alanı(m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bersan yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının isbat alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam isbat alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İsbat kat sayısı

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İsbat kat yüksekliği(m)

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	12050	710950		710950	710950

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
[ ] 1.Merkezi sıcaksu kalorifer [ ] 2.Bina içi kalorifer [ ] 3.Kat kalorifer [ ] 4.Sobe [ ] 5.Doğal gaz sobası [ ] 6.Klima [ ] 7.
82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
[ ] 1.Katı yakıt [ ] 2.Fuel-oil [ ] 3.Doğal gaz [ ] 4.LPG [ ] 5.Elektrik [ ] 6.Güneş [ ] 7.Temiz [ ] 8.Rüzgar [ ] 9.

87.Tesisatlar
[ ] 1.Arıtma [ ] 2.Baz istasyonu [ ] 3.Doğalgaz [x] 4.Elektrik [ ] 5.Haberleşme [x] 6.Pis su [x] 7.Temiz su [x] 8.Hidrofor [ ] 9.Jeneratör [ ] 10.Paratoner [ ] 11.Yangın tesisatı [ ] 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
[ ] 1.Asansör [ ] 2.Bekçi kulübesi [ ] 3.Açık otopark [ ] 4.Kapalı otopark [ ] 5.Kapıcı dairesi [ ] 6.Kömürlük [ ] 7.Ortak depo [ ] 8.Sığınak [x] 9.Su deposu [ ] 10.Yangın merdiveni [x] 11.Yüzme havuzu [ ] 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
[ ] 1.İskeleli (Karkas) [ ] 1.1. Betonarme [ ] 1.2.Ahşap [ ] 1.3.Çelik [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem [x] 1.1.2.Perdeli sistem [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
[ ] 2.Yığma (Kagir) [ ] 3.Prefabrik [ ] 4.Yarı prefabrik [ ] 5.Karma [ ] 6.

83.Sıcak Su Temin Şekli
[ ] 1.Termosifon [ ] 2.Şofben [ ] 3.Güneş kolektörü [ ] 4.Kombi [ ] 5.Müştereken [ ] 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
[ ] 1.Doğalgaz [ ] 2.LPG [ ] 3.Fuel-oil [ ] 4.Elektrik [ ] 5.Katı Yakıt [ ] 6.Termal [ ] 7.

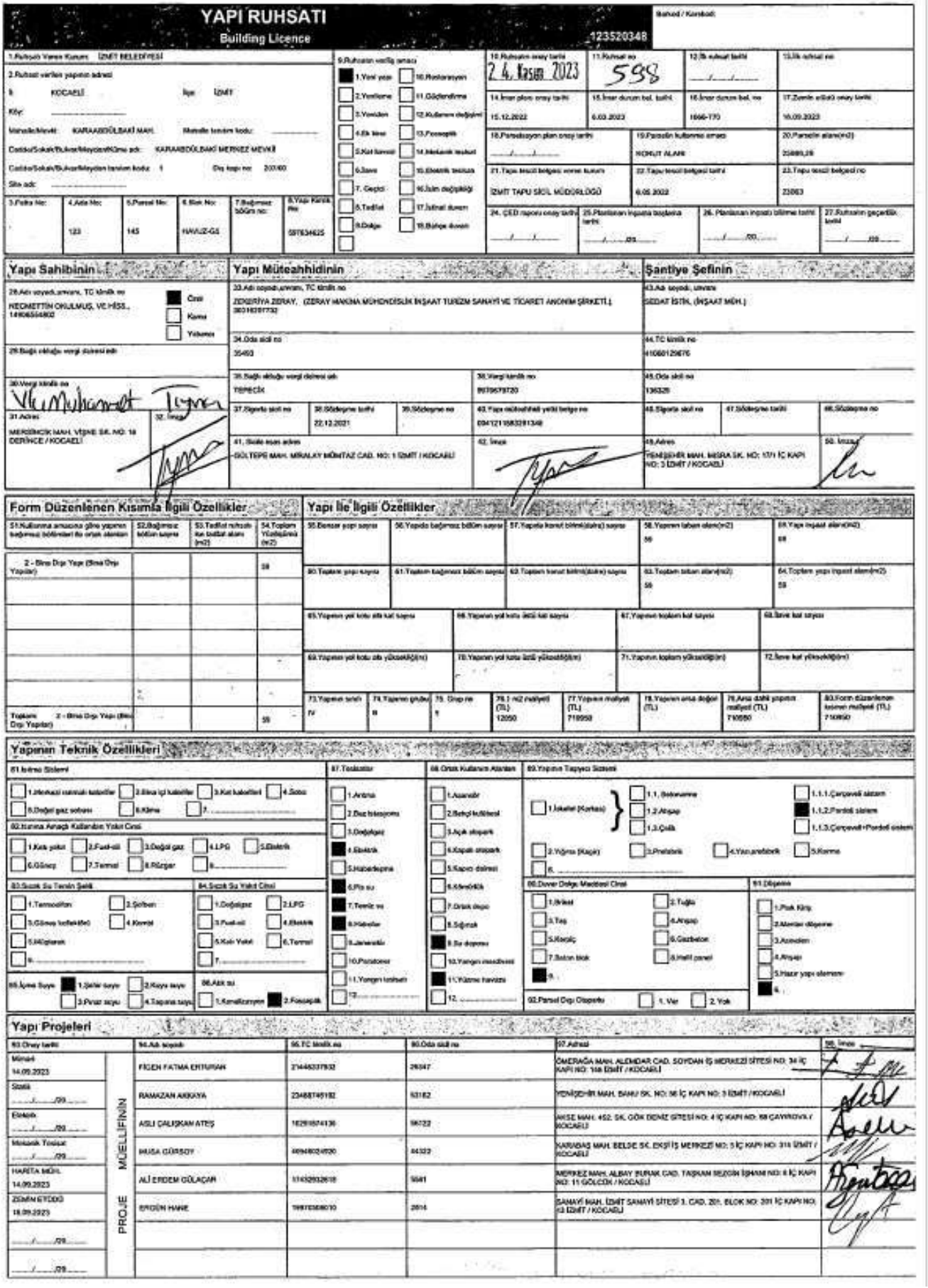
85.İçme Suyu: [x] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşınır suyu
86.Atık su: [ ] 1.Kanalizasyon [x] 2.Fosseptik

90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi
[ ] 1.Briket [ ] 2.Tuğla [ ] 3.Taş [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Kerpiç [ ] 6.Gazbeton [ ] 7.Beton blok [ ] 8.Hafif panel [x] 9.
92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

91.Döşeme
[ ] 1.Plak (Kiriş) [ ] 2.Mantar döşeme [ ] 3.Asmolen [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Hazır yapı elemanı [x] 6.

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 14.09.2023	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337032	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİNDE 36 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik ../../20..	RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53182	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 66 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik ../../20..	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 50 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat ../../20..	MUSA GÖRSOY	40946024920	44322	KARABAŞ MAH. BİLDİC SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
	HAKİTA MÜH. 14.09.2023	ALİ ERDEM GÜLAÇAR	37402932010	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023	ERGÜN HANE	10370588010	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
	../../20..					
	../../20..					



YAPI RUHSATI
Building Licence

123520348

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ	9.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı	10.Ruhsatın onay tarihi: 24 Kasım 2023	11.Ruhsat no: 598	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT Köy: Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanımı kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümə adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımı kodu: 1 Dış kapı no: 200/400 Site adı:		14.İmar planı onay tarihi: 15.12.2022	15.İmar durum bel. tarihi: 6.03.2023	16.İmar durum bel. no: 1666-770	17.Zemin etüdü onay tarihi: 16.09.2023
		18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI		20.Parselin alanı(m2): 23889,28
			21.Tapu tescil belgesi verme kurumu: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 6.05.2022	23.Tapu tescil belgesi no: 23063
3.Pafta No:	4.Ada No: 123	5.Parsel No: 145	6.Blok No: HAVUZ-GS	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No: 58763625
		24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: NECMETTİN ONULMUŞ, VE HİSS., 14906554802 — Gerçek / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

30.Vergi kimlik no:

31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 18 DERİNCE / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY HANCMA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TUREZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ,)

34.Oda sicil no: 35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YEŞİLÇİK

36.Vergi kimlik no: 8970579720

37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021 | 39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhitlik yetki belge no: 6941211583281348

41.İletişim kurulacak adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNİTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 41068129676

45.Oda sicil no: 136328

46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi | 48.Sözleşme no

48.Adres: YEMİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam YüzölçümÜ (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut bölmü(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2): 59	59.Yapı inşaat alanı(m2): 59
60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut bölmü(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2): 59	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 59

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İskan kat sayısı
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İskan kat yüksekliği(m)

73.Yapının tarifi	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL): 12050	77.Yapının maliyeti (TL): 719950	78.Yapının artık değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 719950	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 719950
IV	II	1					

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7. .....

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kok yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Gündüz; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9. .....

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kömür; 5.Müştemilat; 6. .....

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Kok Yakıt; 6.Termal; 7. .....

85.Asansör Sayısı: 1.Şahıs sayısı; 2.Kuyu sayısı; 3.Yolcu sayısı; 4.Taşıma sayısı

86.Aidat su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik

87.Teskilatlar: 1.Anbarı; 2.Duz bacayorma; 3.Dolgalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12. .....

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapalı otopark; 6.Kreş/Oda; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12. .....

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Iskeleli (Kortaj): 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6. .....

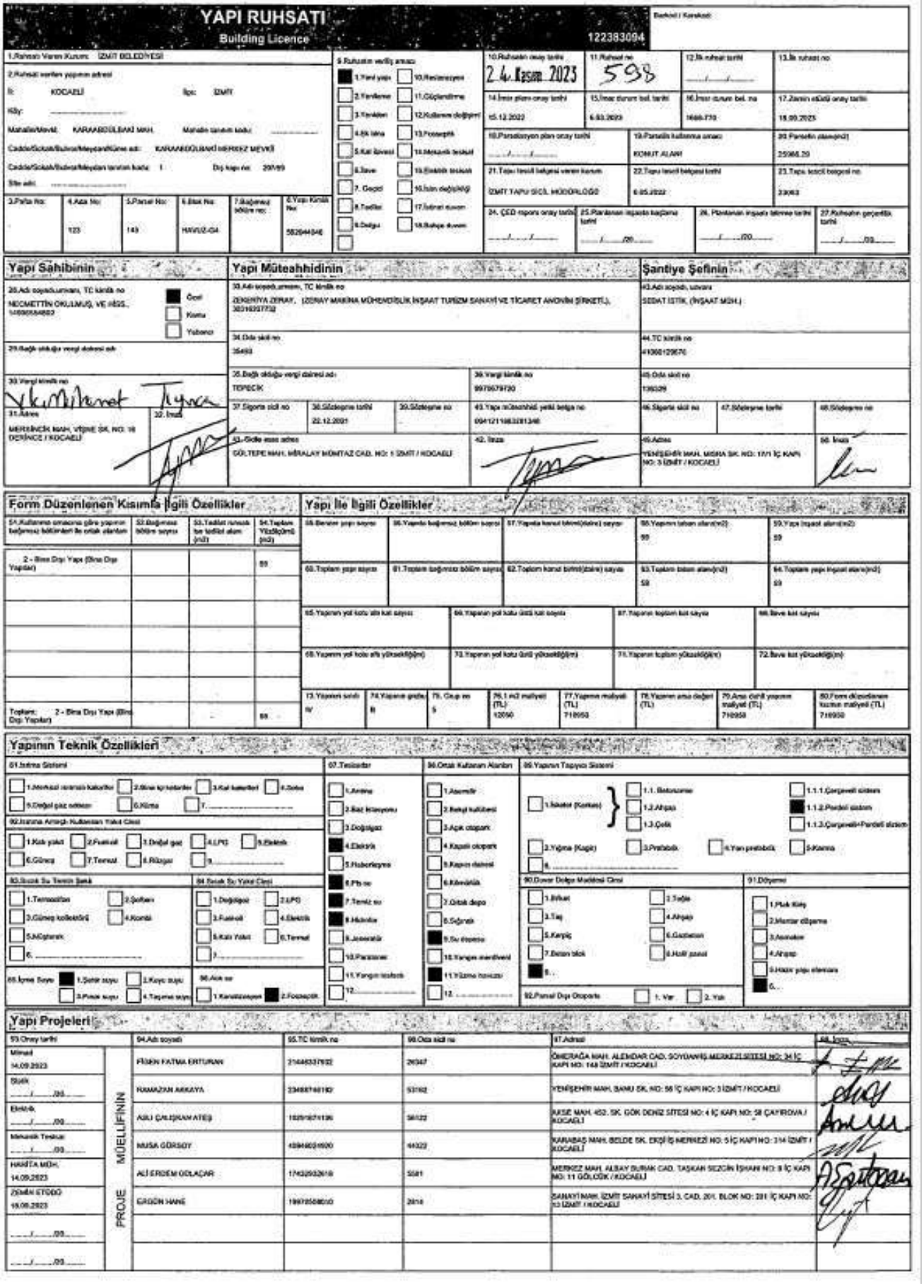
90.Dower Dolgu Malzeyi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9. .....

91.Diğerleri: 1.Pek Kiriş; 2.Alemleri döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6. .....

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 14.09.2023	FİGEN FATMA ERTUFAN	21445337932	26047	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 118 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik ../../09	RAMAZAN AKKAYA	23488745182	53182	YENİŞEHİR MAH. BAHÇ SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik ../../09	AİSLİ ÇALIŞKAN ATEŞ	16291674136	56722	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 68 GAYRİOVA / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat ../../09	MUSA GÜRSOY	40948024930	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKSİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 316 İZMİT / KOCAELİ	
	HARİTA MÜH. 14.09.2023	ALİ ERDEM GÜLAÇAR	11432932610	5041	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SİTESİ İŞHANI NO: 6 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023	ERDEN HANE	19815368010	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 63 İZMİT / KOCAELİ	
	../../09					
	../../09					



YAPI RUHSATI
Building Licence
122383094

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2.Ruhsatı verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanımlı kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Güne adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 1 Dış kapı no: 29/1/89
Site adı:

3.Parsel No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	149	HAVUZ-04		5525444846

9.Ruhsatın verildiği amaç:
1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yenilden, 4.İlk ilave, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Değişiklik, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanma değişikliği, 13.Yıkım, 14.Mevcudiyet, 15.Eklentili tescil, 16.İlân değişikliği, 17.İlânın kaldırılması, 18.Ruhsat durdurma

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Kasım 2023	598		
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durum bel. tarihi**	**16.İmar durum bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
05.12.2022	6.03.2023	1688-710	18.09.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**		**20.Parselin alanı(m2)**
	KONUT ALANI		25086.29
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**		**23.Tapu tescil belgesi no**
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022		23083
24. ÇED raporu onay tarihi	**25.Parselasyon inşaata başlama tarihi**	**26. Parselasyon inşaata bitirme tarihi**	**27.Ruhsatın geçerlilik tarihi**
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin
28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS.,
Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
30.Vergi kimlik no
31.Adres
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin
33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ),
34.Oda sicil no
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9970579720
37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021 | 39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhidi yetki belgesi no: 0041211663281346
41.Gidiş esas adres: GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜNİTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin
43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no: 41006129670
45.Oda sicil no: 136329
46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi | 48.Sözleşme no
49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSİNA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Ruhsatın onaylarına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam YİA(Brüt)(m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bloktaki yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			59	59
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**63.Toplam taban alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
			59	59

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.Bina kat sayısı
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**71.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**72.Bina kat yüksekliği(m)**

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa üzerli yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	12050	710950		710950	710950

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtma kaloriferi, 2.Bina içi kaloriferi, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kok yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Temiz kömür, 8.Rüzgar, 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştemilat, 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.
85.İşyeri Sayısı: 1.Sabit sayısı, 2.Kayıt sayısı, 3.Fiziki sayısı, 4.Taşınır sayısı
86.Asansör: 1.Kanatlandırılan, 2.Fonksiyon
87.Teleferikler: 1.Anbrie, 2.Sabit kömürlü, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Hidrolik, 6.Jeneratör, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Paratoner, 10.Yangın merdiveni, 11.Yangın hortumu, 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapalı depo, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yıkama hortumu, 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskeletler (Karkas) → 1.1.Betonarme, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.
90.Dıvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazibeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.
91.Döşemesi: 1.Plak döşeme, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 14.09.2023	FİDEN FATMA ERTURAN	21448337832	29347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDANIŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik ../../20..	RAMAZAN AKKAYA	23488746180	53192	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik ../../20..	AŞİL ÇALIŞKAN ATEŞ	18259571136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat ../../20..	MUSA GÖRSOY	45946031600	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
	HAKİTA MÜH. 14.09.2023	ALİ ERDEM ODLAÇAR	17432032618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023	ERGİN HANE	19972568010	2614	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 20/1. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
	../../20..					
	../../20..					

YAPI RUHSATI
Building Licence

141915389

Barkod / Karekod

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Semt: KARAMEŞEDİLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümə adı: KARAMEŞEDİLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 207/58
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kütük no:
	123	145	HAVUZ-G3		625473194

9.Ruhsatın verildiği amaç
- 1.Yeni yapı
- 2.Yenilenme
- 3.Yeniden
- 4.Ek bina
- 5.Kat ilavesi
- 6.Tevsi
- 7.Geçici
- 8.Tadilat
- 9.Diğer
- 10.Restorasyon
- 11.Güçlendirme
- 12.Kullanım değişikliği
- 13.Fosseptik
- 14.Mekanik tesisat
- 15.Elektrik tesisatı
- 16.İsim değişikliği
- 17.İkmal devam
- 18.Bahçe devam

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Kasım 2023	598		

14.İmar plan onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1686-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25899,29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23063

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS., 14906554802
Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı

30.Vergi kimlik no

31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ),L 3031620732

34.Oda sicil no: 35403

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9070679720

37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021
39.Sözleşme no: .

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211583281348

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no: 41066129676
45.Oda sicil no: 136329
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi
48.Sözleşme no
49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bonzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda kamut bölümü(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı İnşaat alanı(m2)
			59	59

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam kamut bölümü(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.Asma kat sayısı

69.Yapının yol kotu alt yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	12050	710950		710950	710950

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
- 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler
- 2.Bina içi kaloriferler
- 3.Kat kaloriferi
- 4.Soba
- 5.Doğal gaz sobası
- 6.Klima
- 7. .....

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- 1.Kömür yakıt
- 2.Fuel-oil
- 3.Doğal gaz
- 4.LPG
- 5.Elektrik
- 6.Güneş
- 7.Termal
- 8.Rüzgar
- 9. .....

83.Sıcak Su Temin Şekli
- 1.Termosifon
- 2.Şofben
- 3.Güneş kolektörü
- 4.Kombi
- 5.Müştemilk
- 6. .....

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- 1.Doğalgaz
- 2.LPG
- 3.Fuel-oil
- 4.Elektrik
- 5.Katı Yakıt
- 6.Termal
- 7. .....

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
- 1.Asansör
- 2.Baz istasyonu
- 3.Doğalgaz
- 4.Elektrik
- 5.Haberleşme
- 6.Pis su
- 7.Temiz su
- 8.Hidrofor
- 9.Jeneratör
- 10.Paratoner
- 11.Yangın tesisatı
- 12. .....

88.Ortak Kullanım Alanları
- 1.Asansör
- 2.Bekçi kulübesi
- 3.Açık otopark
- 4.Kapalı otopark
- 5.Kapıcı dairesi
- 6.Kömürlük
- 7.Ortak depo
- 8.Sığınak
- 9.Su deposu
- 10.Yangın merdiveni
- 11.Yüzme havuzu
- 12. .....

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- 1.İskeleler (Kafesler)
  - 1.1.Betonarme
  - 1.2.Ahşap
  - 1.3.Çelik
- 2.Yığma (Kagir)
- 3.Prefabrik
- 4.Yarı prefabrik
- 5.Karma
- 6. .....

1.1.1.Çerçeveli sistem
1.1.2.Perdeli sistem
1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem

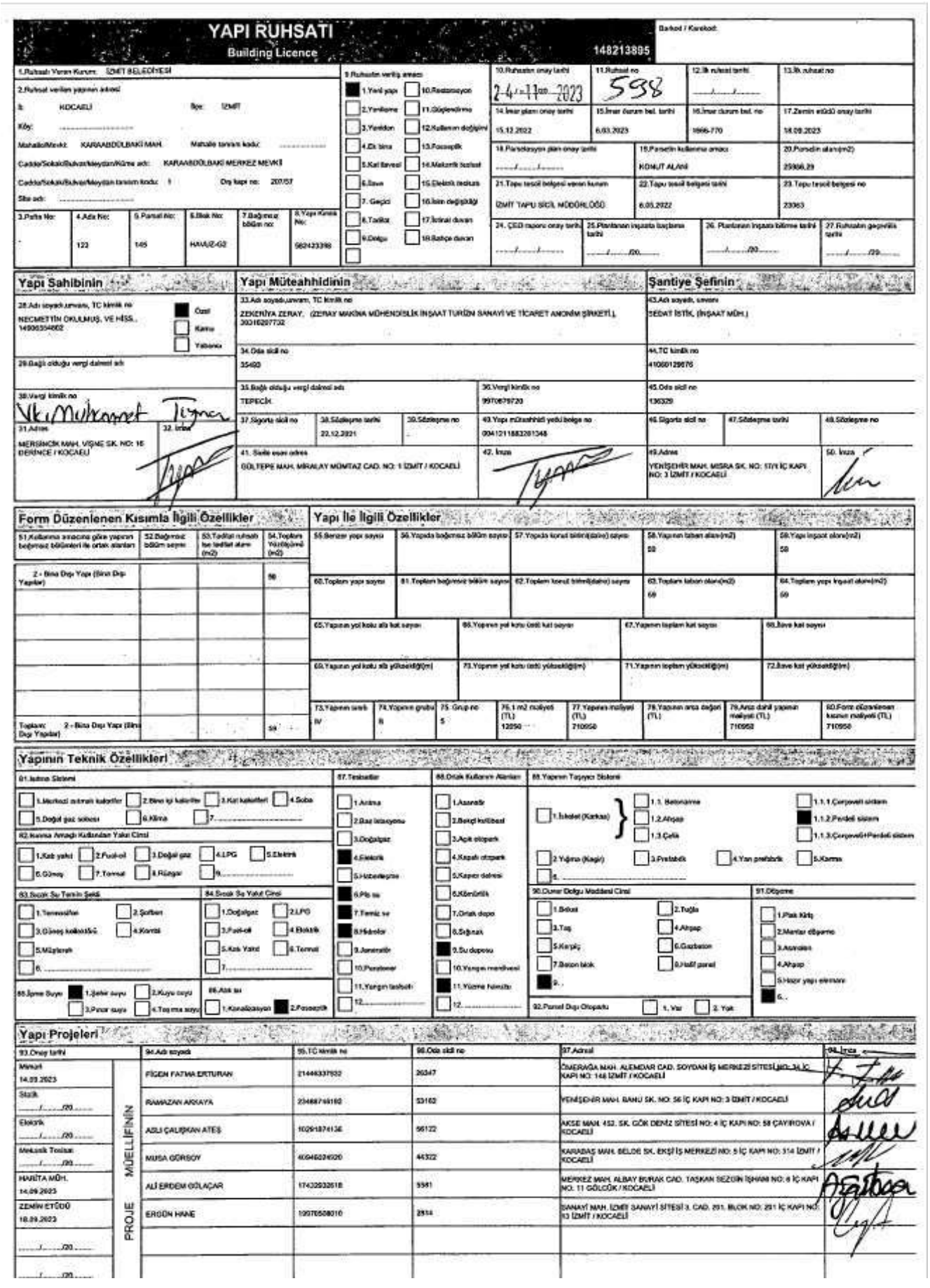
90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi
- 1.Briket
- 2.Tuğla
- 3.Taş
- 4.Ahşap
- 5.Kerpiç
- 6.Gazbeton
- 7.Beton blok
- 8.Hafif panel
- 9. .....

91.Döşeme
- 1.Plak Kiriş
- 2.Mantar döşeme
- 3.Asmolen
- 4.Ahşap
- 5.Hazır yapı elemanı
- 6. .....

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 14.09.2023	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337532	25347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 39 İÇ KAPI NO: 146 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik ...../...../20.....	RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik ...../...../20.....	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10251874136	56122	AKSE MAH. 462. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 59 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat ...../...../20.....	MUSA GÖRSOY	40846024509	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
	HARİTA MÜH. 14.09.2023	ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432902618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023	ERGÜN HANİ	19970588010	2614	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
	...../...../20.....					
	...../...../20.....					



YAPI RUHSATI
Building Licence
148213895

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıma kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıma kodu: 1 Dış kapı no: 207/57
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
-	123	145	HAVUZ-G2		9824233198

9.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Değişiklik; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fosseptik; 14.Makrofik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İskan değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24/11/2023	598		
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durum bel. tarihi**	**16.İmar durum bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
15.12.2022	6.03.2023	1666-770	14.09.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**		**20.Parselin alanı(m2)**
	KONUT ALANI		25966,29
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**		**23.Tapu tescil belgesi no**
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022		23063
24. ÇED raporu onay tarihi	**25.Planlanan inşaata başlama tarihi**	**26. Planlanan inşaata bitirme tarihi**	**27.Ruhsatın geçerlilik tarihi**
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin
28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS., 14906334602 — Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
30.Vergi kimlik no: Yki Mukavvat Tuzcu
31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin
33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031629773 2
34.Oda sicil no: 35403
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9970679720
37.Sigorta sicil no:
38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021
39.Sözleşme no: -
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 00412111882281348
41. Şirket esas adresi: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin
43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no: 41060129676
45.Oda sicil no: 136329
46.Sigorta sicil no:
47.Sözleşme tarihi:
48.Sözleşme no:
49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MISRA SK. NO: 57/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut bölümü(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			59	59
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut bölümü(daire) sayısı**	**63.Toplam taban alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
			59	59

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**71.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**72.İlave kat yüksekliği(m)**

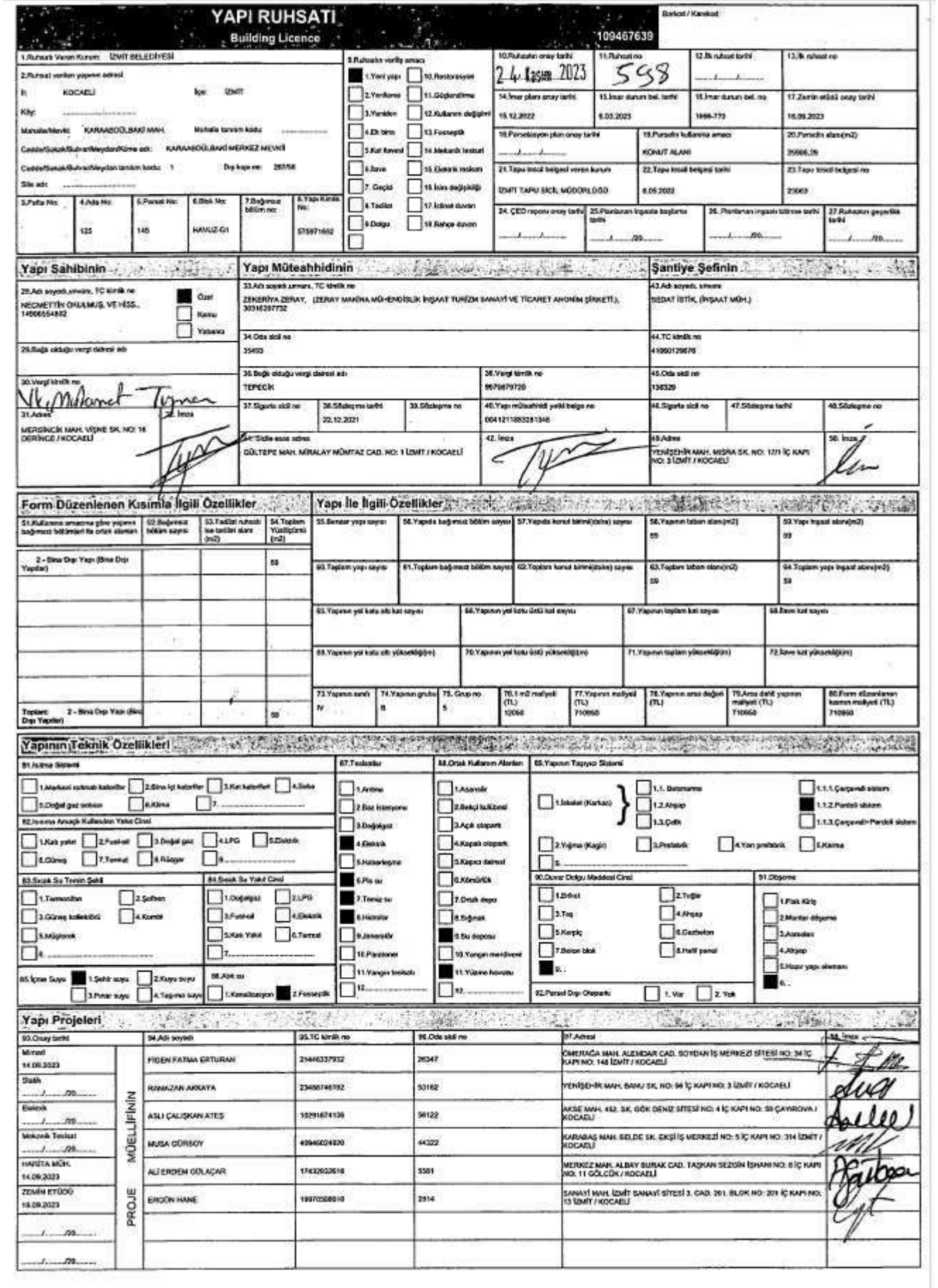
73.Yapının tarife	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	12050	710958		710958	710958

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer; 2.Bina içi kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kok yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştereken; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Kok Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taş ma suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik
87.Tesisatlar: 1.Anons; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Hidrofor; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Telefon; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas): 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.
91.Dışcephe: 1.Pürüzlü Kiltli; 2.Mantar dışcephe; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.
92.Panel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 14.09.2023	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337032	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ İÇİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN ARKAYA	23468749160	53160	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÖRSOY	40946824926	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 514 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	9361	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 6 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	10976508010	2514	SANAYİ MAH. İZMİR SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 251. BLOK NO: 251 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence

109467639

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevki: KARAMOĞLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAMOĞLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 257/58
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	125	145	HAVUZ-G1		5758716692

5.Ruhsatın veriliş amacı
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7. Geçici
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Değişiklik
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişimi
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.İstinat duvarı
- [ ] 18.Rahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Ağustos 2023	598		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
19.12.2022	6.03.2023	1666-773	19.09.2023

18.Parselasyon planı onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25666,26

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	8.06.2022	23063

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planların inşaata başlama tarihi	26. Planların inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OHULMUŞ, VE HİSS.. 14566554482
- [ ] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı

30.Vergi kimlik no
Nk Mehmet Tezmen

31.Adres
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.), 3031639732

34.Oda sicil no
35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

36.Vergi kimlik no
9670679720

37.Sigorta sicil no

38.Sözleşme tarihi
22.12.2021

39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhidi yetki belge no
0041211883281348

41.Sicile esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY NÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no
41060125676

45.Oda sicil no
136329

46.Sigorta sicil no

47.Sözleşme tarihi

48.Sözleşme no

49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 12/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

65.Yapının yer kotu altı kat sayısı	66.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı

69.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artış değeri (TL)	79.Artış dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	12060	710660		710660	710660

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
- [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler
- [ ] 2.Bina içi kaloriferler
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7.

82.Isıtmada Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [ ] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştarek
- [ ] 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7.

85.İçme Suyu
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Taşınır suyu

86.Atık su
- [ ] 1.Kanalizasyon
- [x] 2.Fosseptik

87.Teslisatlar
- [ ] 1.Antrene
- [ ] 2.Sıcı izolasyonu
- [ ] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [ ] 5.Hidrofor
- [x] 6.Pis su
- [x] 7.Temiz su
- [x] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Paratoner
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bekçi kulübesi
- [ ] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kömürlük
- [ ] 7.Ortak depo
- [ ] 8.Soğutmak
- [x] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [ ] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.İskelet (Karkas)
  - [ ] 1.1. Betonarme
    - [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
    - [x] 1.1.2.Perdeli sistem
    - [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6.

90.Dıvar Dolgu Maddesi Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [ ] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [x] 9. .

91.Döşeme
- [ ] 1.Plak Kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [x] 6. .

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÇİMENTAÇA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ../../20..		RAMAZAN AKKAYA	23466746792	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ../../20..		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291674136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 59 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ../../20..		MUSA GÖRSOY	40946024920	44322	KARABAŞ MAH. SELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932616	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 6 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 19.09.2023		ERGÜN HANE	19970588610	2514	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 261. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
../../20..						
../../20..						

YAPI RUHSATI
Building Licence

141997262

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevki: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Site adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 297/55
Site adı:

3.Parsel No	4.Ada No	5.Parsel No	6.Blok No	7.Bağımsız bölüm no	8.Yapı Kimlik No
	125	145	HAVUZ-F4		8833455777

9.Ruhsatın verildiği amaç: ■ 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.İlk tesis; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Parselasyon; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İlan değişikliği; 17.İnşaat durdu; 18.Belge durdu

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Kasım 2023	598		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25986.29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23063

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Plantanın inşaata başlama tarihi	26. Plantanın inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKUMUŞ, VE HİSS.
14909556802
■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı

30.Vergi kimlik no

31.Adres
MERSİNCİK MAH. YİĞME SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ),
3031620377 32

34.Oda sicil no
35483

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

36.Vergi kimlik no
9970670720

37.Sigorta sicil no

38.Sözleşme tarihi
22.12.2021

39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhidi yetki belge no
0041211663281340

41. Şirket esas adresi
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no
41060129076

45.Oda sicil no
126328

46.Sigorta sicil no

47.Sözleşme tarihi

48.Sözleşme no

49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MISRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma onayına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bonzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının toban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam toban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	8	6	12650	710650		710650	710650

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Tamsoğan ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müştemlik ☐ 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

85.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

86.Atık su: ☐ 1.Kanalizasyon ■ 2.Foseptik

87.Tesisatlar: ☐ 1.Arıtma ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ☐ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ■ 8.Sürücüler ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Belçi kolibesi ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapalı dahisi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ■ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ■ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) { ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik } ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ■ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gaziebton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ■ 9.

91.Döşeme: ☐ 1.Plak Kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ■ 6.

92.Panel Dış Cephesi: ☐ 1. Var ☐ 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÇİMENDAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 149 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23480746192	53103	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874130	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 56 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÜRSOY	40946021920	44323	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19970566810	2614	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						

YAPI RUHSATI
Building Licence

144373727

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 207/54
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	125	145	HAVUZ-F3		5800552933

9.Ruhsatın verildiği amacı
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Tevsiden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.Tadilat
- [ ] 7.Değişiklik
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Diğer
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişikliği
- [ ] 13.Parselasyon
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.İptal durum
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Kasım 2023	598		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
16.12.2022	8.03.2023	1666-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25066,29

21.Tapu tescil belgesi veren durum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23063

24. İÇED raporu onay tarihi	25.Planların inşaata başlama tarihi	26. Planların inşaata bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKULMUŞ, VE HSS., 14936554602
- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
30.Vergi kimlik no
Yk: Muhammet Tuğrem
31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 9931629732
34.Oda sicil no: 35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9970579720
37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhitlik yetki belge no: 6041211683281348
41. Şirket resmi adresi: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no: 41050129676
45.Oda sicil no: 136328
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi
48.Sözleşme no
49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bonzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının İnşaat alanı(m2)	59.Yapı İnşaat alanı(m2)
			59	59

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam İnşaat alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.Zemin kat sayısı

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.Zemin kat yüksekliği(m)

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	12950	710950		710950	710950

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
- [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer
- [ ] 2.Bina içi kalorifer
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7.

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Kömür yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [ ] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Temiz
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştemek
- [ ] 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7.

85.İçme Suyu: [x] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşıma suyu

86.Atık su: [ ] 1.Kanalizasyon [x] 2.Fosseptik

87.Teskilatlar
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Saz konsolu
- [ ] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [ ] 5.Haberleşme
- [x] 6.Pis su
- [x] 7.Temiz su
- [x] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Paratoner
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bekçi kulübesi
- [ ] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kömürlük
- [ ] 7.Ortak depo
- [ ] 8.Sığınak
- [x] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [x] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.İskeleli (Karkas)
  - [ ] 1.1. Betonarme
    - [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
    - [x] 1.1.2.Perdeli sistem
    - [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6.

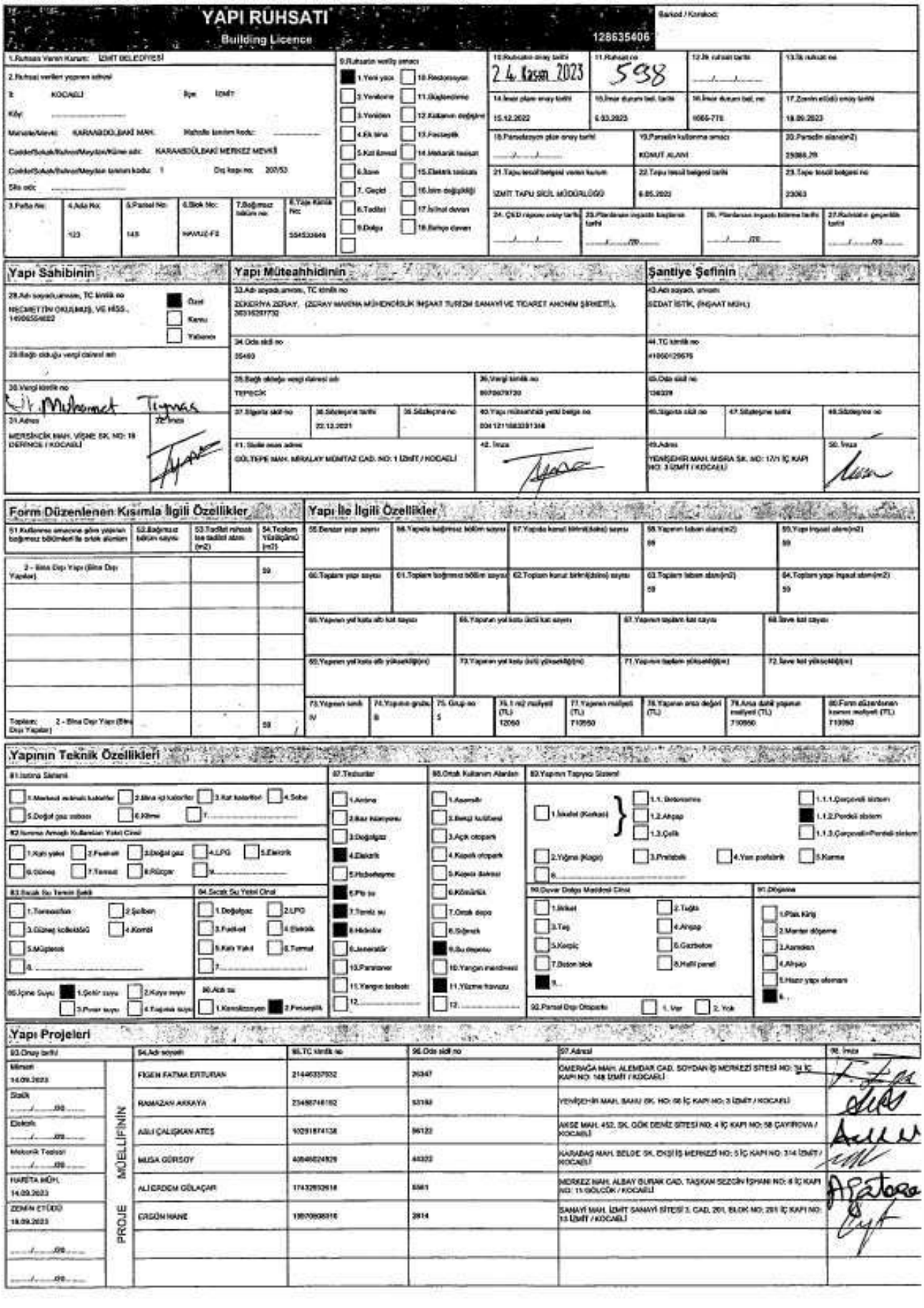
90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [ ] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [x] 9.

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

91.Döşeme
- [ ] 1.Plak Kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [x] 6.

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98.İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21448337932	36347	ÖNERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23488749192	53192	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874138	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 59 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÜRSOY	40848621629	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5381	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 6 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGİN HANE	19975508010	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence

128635406

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ	9.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı	10.Ruhsatın onay tarihi: 24 Kasım 2023	11.Ruhsat no: 598	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İli: KOCAELİ İlçe: İZMİT Köy: Mahalle/Mevki: KARABIDOLBAKİ MAH. Mahalle tanım kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARABIDOLBAKİ MERKEZ MEVKİİ Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanım kodu: 1 Dış kapı no: 207/53 Site adı:	2.Yenileme 3.Yeniden 4.Ek süre 5.Kat ilavesi 6.İlave 7.Geçici 8.Tadilat 9.Diğer	11.Değişiklik 12.Kullanım değişikliği 13.Fenalık 14.Mekanik tesisat 15.Elektrik tesisatı 16.İskan değişikliği 17.İptal davası 18.Terkin davası	14.İmar plan onay tarihi: 15.12.2022	15.İmar durum bel. tarihi: 6.03.2023	16.İmar durum bel. no: 6666-776
3.Pafta No:	4.Ada No: 123	5.Parsel No: 145	6.Blok No: HAVUZ-F2	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No: 5545330849
			17.Zemin etüdü onay tarihi: 18.09.2023	18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI
			20.Parselin alanı(m2): 25088,29	21.Tapu tevsiî belgesi veren kurum: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tevsiî belgesi tarihi: 6.05.2022
			23.Tapu tevsiî belgesi no: 23063	24. ÇKD raporu onay tarihi:	25.Plandaşın inşaata başlama tarihi:
			26. Plandaşın inşaata bitirme tarihi:	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi:	

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: NECMETTİN OKUMUŞ, VE HİSS., 14006554622 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

30.Vergi kimlik no: Muhammet Tuğrul

31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 19 DERİNCE / KOCAELİ

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3631052017732

34.Oda sicil no: 35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 6070679720

37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021 | 39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 60412110833151348

41.Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 41650129676

45.Oda sicil no: 136328

46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi | 48.Sözleşme no

49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 12/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda kamul bitmi(ölüm) sayısı	58.Yapının toban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			59	59
60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam kamul bitmi(ölüm) sayısı	63.Toplam toban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının taşıyıcı kat sayısı	68.İlave kat sayısı
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının taşıyıcı yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)

73.Yapının tarihi	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artış değeri (TL)	79.Artış dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	12060	710950		710950	710950

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcaksu kalorifer 2.Sıcak hava kalorifer 3.Kat kalorifer 4.Soba 5.Doğal gaz sobası 6.Klima 7.

82.Isıtmada Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür yakıt 2.Fuel-oil 3.Doğal gaz 4.LPG 5.Elektrik 6.Güneş 7.Tezek 8.Rüzgar 9.

83.Sıcak Su Tesisi Şekli: 1.Termosifon 2.Şofben 3.Güneş kolektörü 4.Kombi 5.Müştereken 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz 2.LPG 3.Fuel-oil 4.Elektrik 5.Kati Yakıt 6.Termal 7.

85.Içme Suyu: 1.Şehir suyu 2.Kuyu suyu 3.Pınar suyu 4.Yağmur suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon 2.Pervasızlık

87.Tesisatlar: 1.Anons 2.Bar kilimyonu 3.Doğalgaz 4.Elektrik 5.Hidrofor/mo 6.Pis su 7.Temiz su 8.Hidrolik 9.Jeneratör 10.Paratoner 11.Yangın tesisatı 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör 2.Bekçi kulübesi 3.Açık otopark 4.Kapalı otopark 5.Kapalı alanlar 6.Kömürlük 7.Ortak depo 8.Diğerleri 9.Su deposu 10.Yangın merdiveni 11.Yüzme havuzu 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) 1.1.Betonarme 1.1.1.Çerçeveli sistem 1.1.2.Perdeli sistem 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem 1.2.Ahşap 1.3.Çelik 2.Yığma (Kagir) 3.Prefabrik 4.Yarı prefabrik 5.Karma 6.

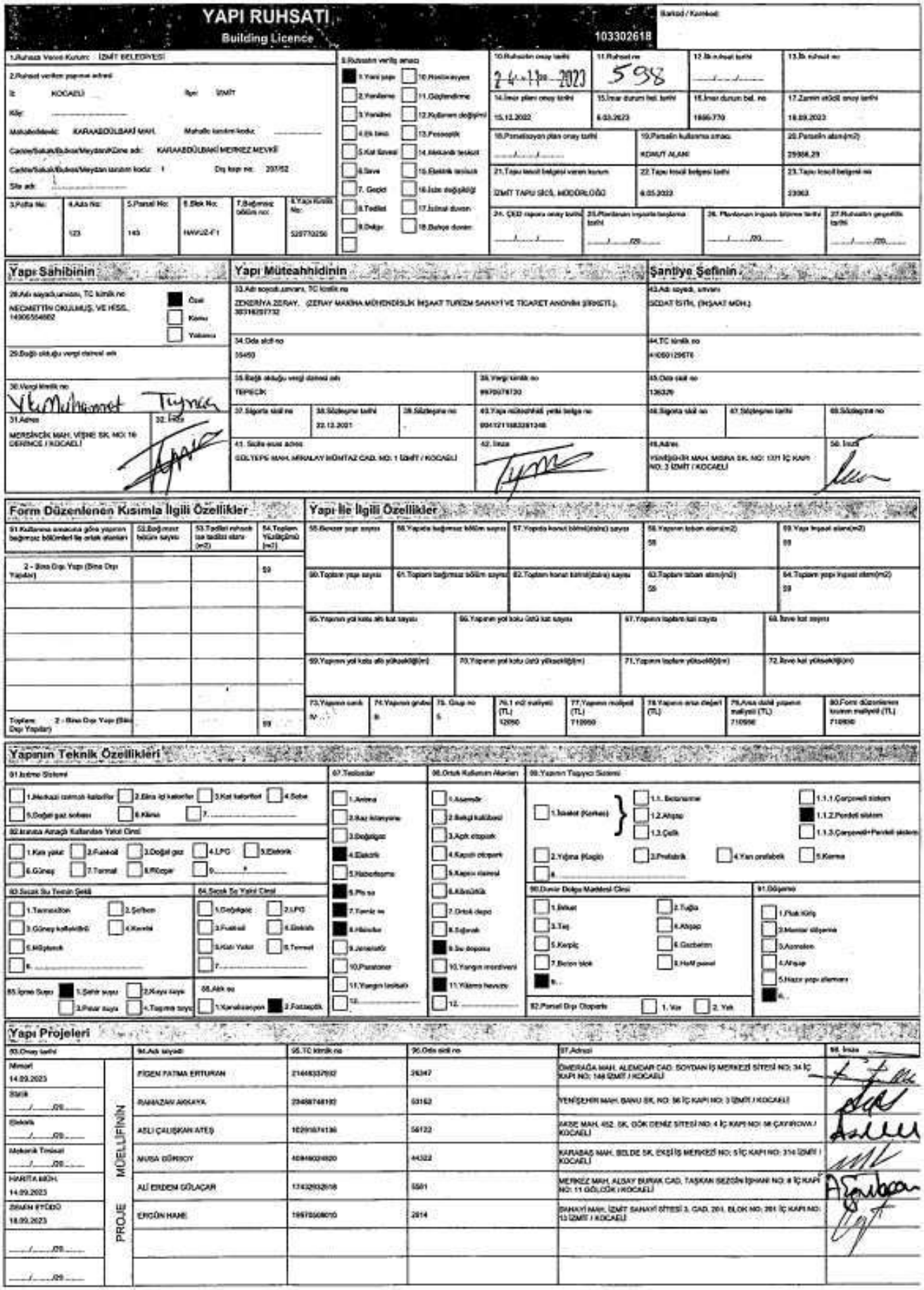
90.Dıvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket 2.Tuğla 3.Taş 4.Ahşap 5.Kerpiç 6.Gazbeton 7.Delikli tuğla 8.Hafif panel 9.

91.Diğerleri: 1.Pas.Küng 2.Mantar döşeme 3.Asmolen 4.Ahşap 5.Hazır yapı elemanı 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98. İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446357552	29347	OMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ../../09		RAMAZAN AKKAYA	23498748182	53160	YENİŞEHİR MAH. BAHÇE SK. NO: 66 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ../../09		AİLİ ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874138	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DEMİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ../../09		MUSA GÜRSOY	40846624826	44323	KARABAĞ MAH. BELGE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432892618	6961	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 6 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	13570686816	2914	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
../../09						
../../09						



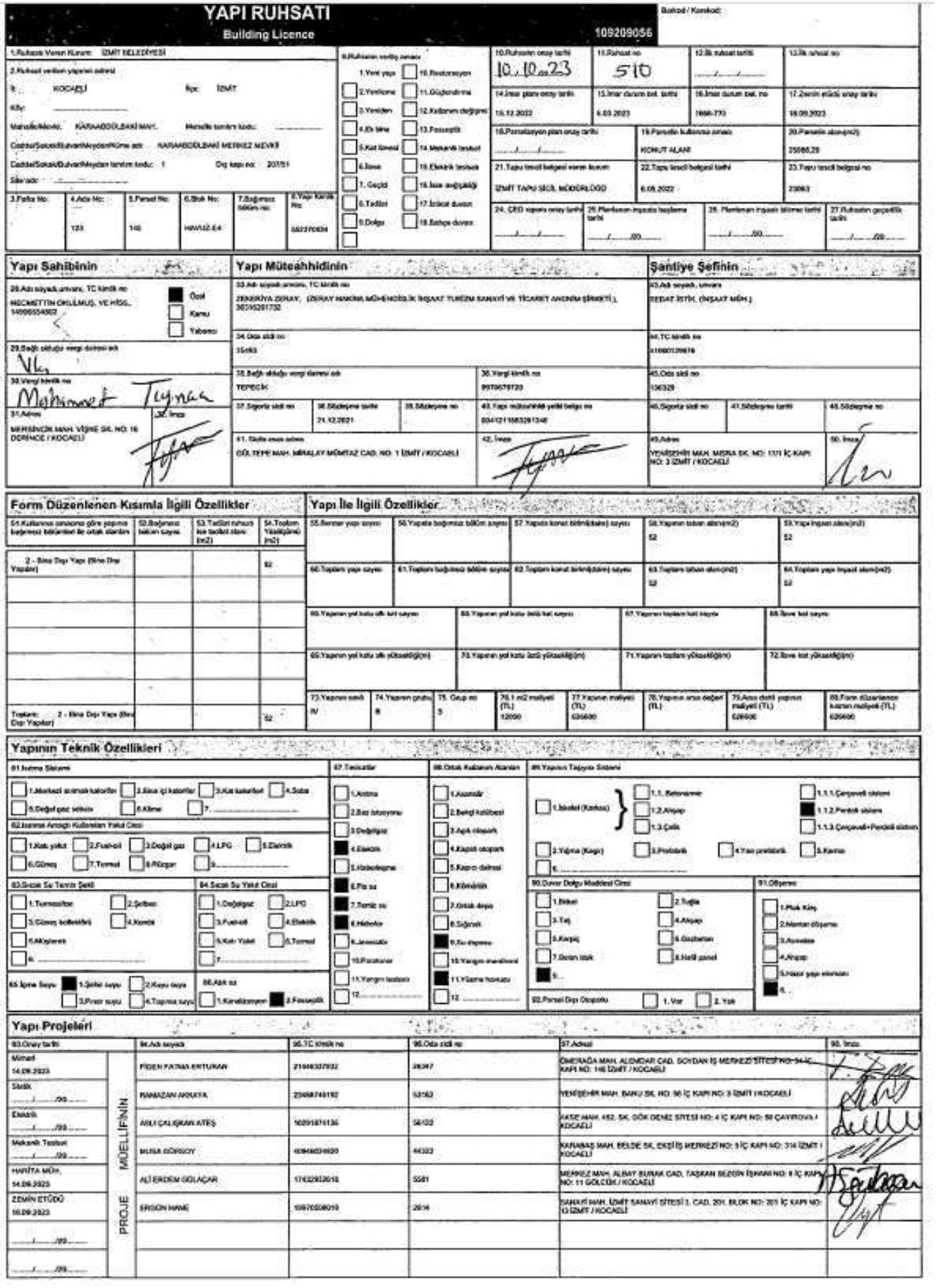
YAPI RUHSATI
Building Licence
103302618

Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI
Building Licence
109209056

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevki: KARAMÜRSELBAKI MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümə adı: KARAMÜRSELBAKI MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 207/01
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kartal No:
	123	140	HAVUZ-E4		5823705634

9.Ruhsatın verildiği zemanın
1.Yeni yapı
2.Yenileme
3.Yeniden
4.Ek bina
5.Kat ilavesi
6.İlave
7.Geçici
8.Tadilat
9.Değişiklik
10.Restorasyon
11.Güçlendirme
12.Kullanım değişikliği
13.Fenni tadilat
14.Mekanik tesisat
15.Elektrik tesisatı
16.İskan değişikliği
17.İnşaat durdurma
18.Sahça durdurma

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
10.10.23	510		
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durum bel. tarihi**	**16.İmar durum bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
15.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.09.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**		**20.Parselin alanı(m2)**
	KONUT ALANI		25086.28
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**		**23.Tapu tescil belgesi no**
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.09.2022		23063
24. CKD raporu onay tarihi	**25.Plankesim inşaatı başlama tarihi**	**26. Plankesim inşaatı bitirme tarihi**	**27.Ruhsatın geçerlilik tarihi**
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
HİCMETTİN ÖKLEMUS, VEHİSE.. 14999555492
☐ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
VE

30.Vergi kimlik no
Mehmet Tuğrul

31.Adres
MERSİNCİK MAH. YİĞİNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZERKİRİYA ZERAY, (ZERAY İNŞAAT MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3619201732

34.Oda sicil no
15493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

36.Vergi kimlik no
9970679720

37.Sigorta sicil no

38.Sözleşme tarihi
21.12.2021

39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhitlik yetki belge no
B041211883281348

41.Sicile emin adresi
GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
TEOAT İSTİK. (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no
41600129816

45.Oda sicil no
106329

46.Sigorta sicil no

47.Sözleşme tarihi

48.Sözleşme no

49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSİNA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			52
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			52

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bentsel yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birim(alanı) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			52	52
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut birim(alanı) sayısı**	**63.Toplam taban alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
			52	52

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**71.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**72.İlave kat yüksekliği(m)**

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artış değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	12050	626600		626600	626600

Yapının Teknik Özellikleri

81.İnşma Sistemi
☐ 1.Merkezi sıcaklık kalorifer ☐ 2.Sıcu içi kalorifer ☐ 3.Kat kalorifer ☐ 4.Soba
☐ 5.Değişik gaz sistemi ☐ 6.Klima ☐ 7.

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik
☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben
☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi
☐ 5.Müştereken
☐ 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG
☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik
☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal
☐ 7.

85.İşma Sayısı ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşınır suyu

86.Atık su
☐ 1.Kanalizasyon ■ 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
☐ 1.Asansör ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 3.Değirmen ■ 4.Elektrik ☐ 5.Hidrofor ■ 6.Fiks su ■ 7.Temiz su ■ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ■ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ■ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ■ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 1.2.Ahşap; ☐ 1.3.Çelik
☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma
☐ 6.

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla
☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap
☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton
☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel
■ 9.

92.Parsel Dışı Otopark: ☐ 1. Var ☐ 2. Yok

91.Diğerleri
☐ 1.Plak Kiriş
☐ 2.Mantar döşeme
☐ 3.Ayaklıbina
☐ 4.Ahşap
☐ 5.Hazır yapı elemanı
■ 6.

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİDEN FATMA ERTURAN	21946337932	28247	ÜMERAĞA MAH. ALİCENAP CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO:94 İÇ KAPI NO: 146 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23468749192	52182	YENİŞEHİR MAH. BAKU SK. NO: 90 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		AİŞLİ ÇALIŞKAN ATEŞ	10291871136	58122	FATİH MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÖRGÜCÜ	40948031600	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKSİ İŞ MERKEZİ NO: 9 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÖLAÇAR	17432932010	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN BEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERSİN HANE	10970508010	2614	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						

YAPI RUHSATI
Building Licence

124094954

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ	9.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Dolgu; 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişikliği, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İskan değişikliği, 17.İstinat duvarı, 18.Bahçe duvarı	10.Ruhsatın onay tarihi: 10.10.2023	11.Ruhsat no: 510
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT; Köy: ; Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu: ; Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ; Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 207/50; Site adı:		12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
		14.İmar planı onay tarihi: 15.12.2022	15.İmar durum bel. tarihi: 6.03.2023
		16.İmar durum bel. no: 1966-770	17.Zemin etüdü onay tarihi: 18.09.2023
		18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI
		20.Parselin alanı(m2): 25988.29	
		21.Tapu tesisl belgesi veren kurum: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tesisl belgesi tarihi: 6.05.2022
		23.Tapu tesisl belgesi no: 23063	
		24. ÇED raporu onay tarihi:	25.Planların inşaata başlama tarihi: /20
		26. Planların inşaatı bitirme tarihi: /20	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: /20

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	HAVUZ-E3		5560911089

Yapı Sahibinin

26.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS., 14006554882 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

30.Vergi kimlik no:

31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32.İmza:

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620732

34.Oda sicil no: 35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970879720

37.Sigorta sicil no:

38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021

39.Sözleşme no:

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 00412211863281348

41.Şirket esas adresi: GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza:

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İŞTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 41066129676

45.Oda sicil no: 136329

46.Sigorta sicil no:

47.Sözleşme tarihi:

48.Sözleşme no:

49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	12050	710950		710950	710950

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler, 2.Bina içi kaloriferler, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kalı yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştarek, 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Kalı Yakıt, 6.Termal, 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşınır suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yükleme havuzu, 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yükleme havuzu, 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskeleti (Karkası): 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem), 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.

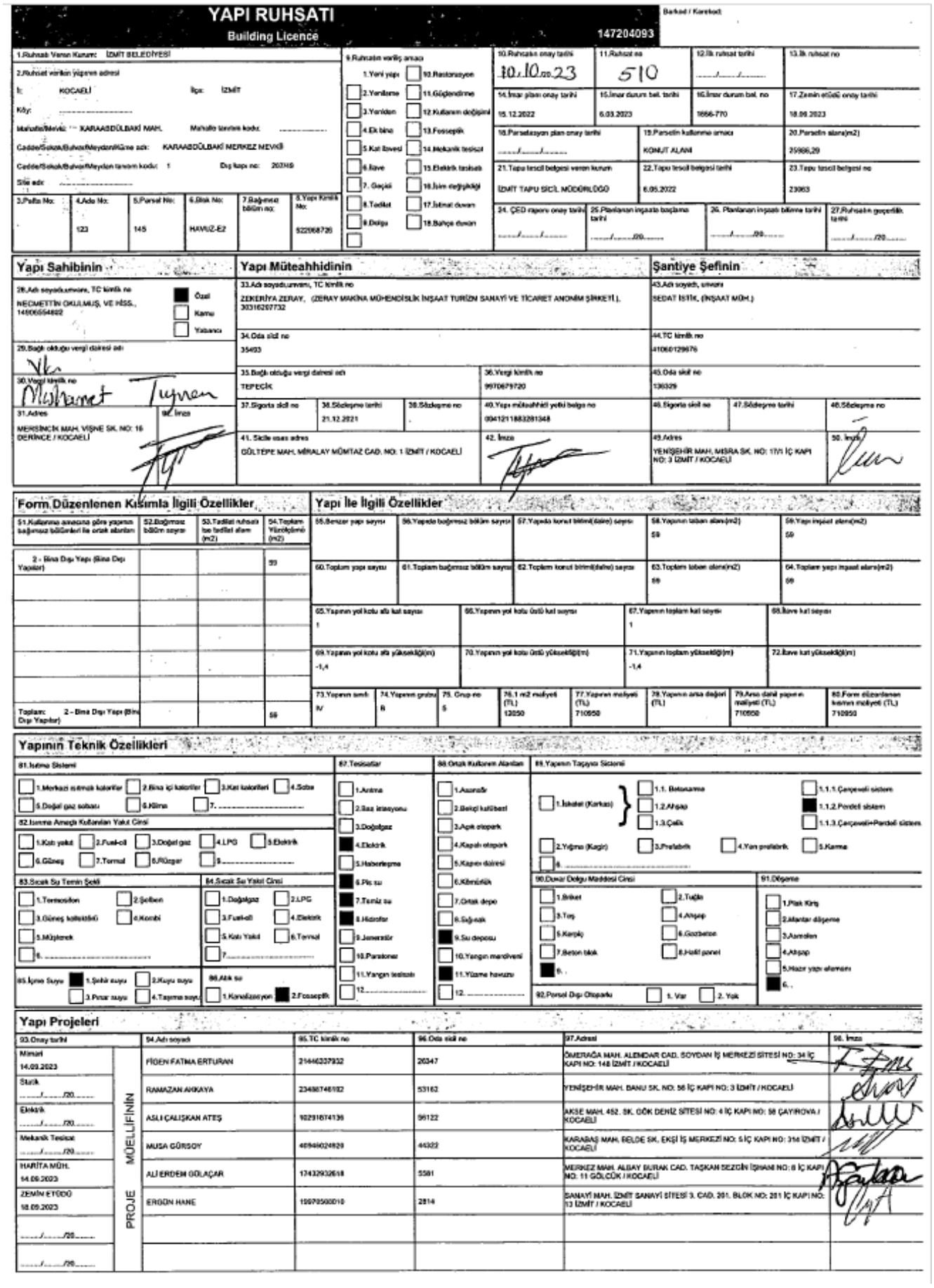
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var / 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	29347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23468746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BAMU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	16291874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÜRSOY	40946624920	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932516	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 6 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19970508610	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence
147204093

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevki: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 263HS
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	HAVUZ-E2		522068726

9.Ruhsatın verildiği amaç
1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İlave bağımsızlık; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
10.10.2023	510		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25986,29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23663

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaat bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKULMUŞ, VE HSS., 14906554822
Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı ☐

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
Yk
30.Vergi kimlik no
Muhammet Tuğran
31.Adres
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
96.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.), 3031620732
34.Oda sicil no
35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK
36.Vergi kimlik no
9970679720

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no
	21.12.2021	.

40.Yapı müteahhidi yetki belge no
09412111883281348
41.Sicile esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no
41060129676
45.Oda sicil no
136329

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no

49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1		1	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
-1,4		-1,4	

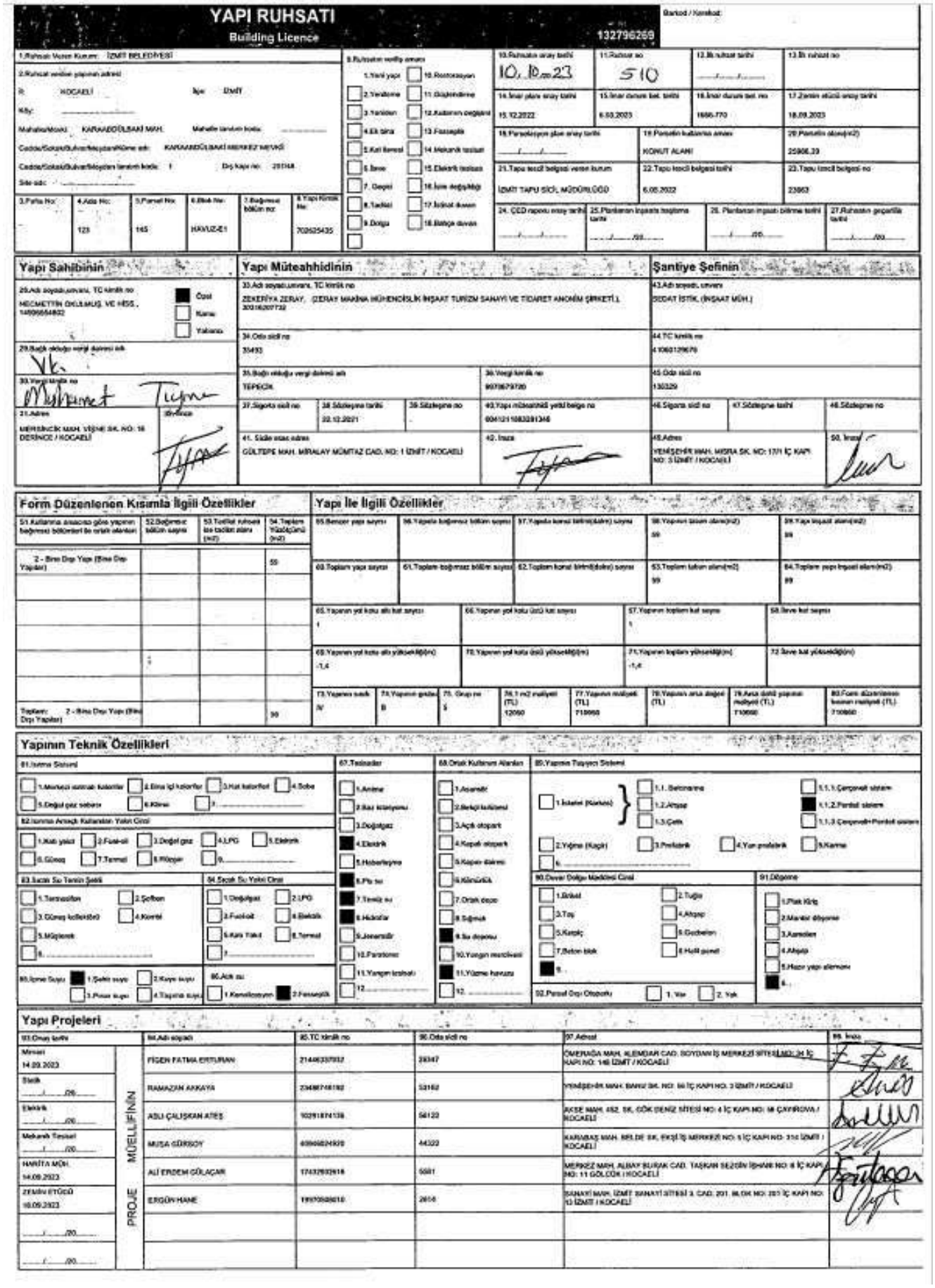
73.Yapının tarifi	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artış değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	13050	710550		710550	710550

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferleri; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müşterek; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu;
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik;
87.Tesisatlar: 1.Anten; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapalı dükkan; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Soğuk oda; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskeleti (Karkası): 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.
92.Porsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 14.09.2023	FİGEN FATMA ERTURAN	21646037932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik /20	RAMAZAN AKKAYA	23486748192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik /20	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat /20	MUSA GÜRSOY	40946024828	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
	HARİTA MÜH. 14.09.2023	ALİ ERDEM GÖLAÇAR	17432932618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023	ERGÜN HANE	19979560010	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 301. BLOK NO: 301 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
	/20					
	/20					



YAPI RUHSATI
Building Licence

132796269

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAADİLBAKİ MAH. Mahalle tanımlı kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köme adı: KARAADİLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 1 Dış kapı no: 251/A1
Site adı:

3.Parsel No	4.Ada No	5.Parsel No	6.Blok No	7.Bağımsız bölüm no	8.Yapı Kimlik No
-	123	145	HAVUZ/AE1		703525435

8.Ruhsatın verildiği amaç
1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Tadilat, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Onarım, 8.Tadilat, 9.Diğer, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişikliği, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İlave değiş/değiş, 17.İkmal duvarı, 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
10.10.2023	510		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum tad. tarihi	16.İmar durum tad. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25908.39

21.Tapu tescil belgesi verene kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23963

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Plankonun inşaata başlama tarihi	26. Plankonun inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no
MEHMETTİN OKUMUŞ VE HİSS., 1490666544822
Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
Yk
30.Vergi kimlik no
Muhammet Tuğma
31.Adres
MEHMEDİÇİK MAH. YİĞİNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) 3031620732
34.Oda sicil no
35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK
36.Vergi kimlik no
9070679780
37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi
22.12.2021
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhitlik yetki belge no
604121508328134B
41. Şikâyet adres adresi
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no
41060129676
45.Oda sicil no
130329
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi
48.Sözleşme no
48.Adres
YEMİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 5 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Toplam ruhsata tabi taşkın alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			55
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			99

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bencer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(dairesi) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			99	99

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(dairesi) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			99	99

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1		1	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
-1,4		-1,4	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artış değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	12060	710660		710660	710660

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
1.Merkezi sistem kalorifer, 2.Bina içi kalorifer, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
1.Kat yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştemilat, 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
1.Anteni, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın İkmal, 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapalı alanlar, 6.Güvenlik, 7.Ortak alanlar, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
1.İskelet (Karkas): 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem), 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik
2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.

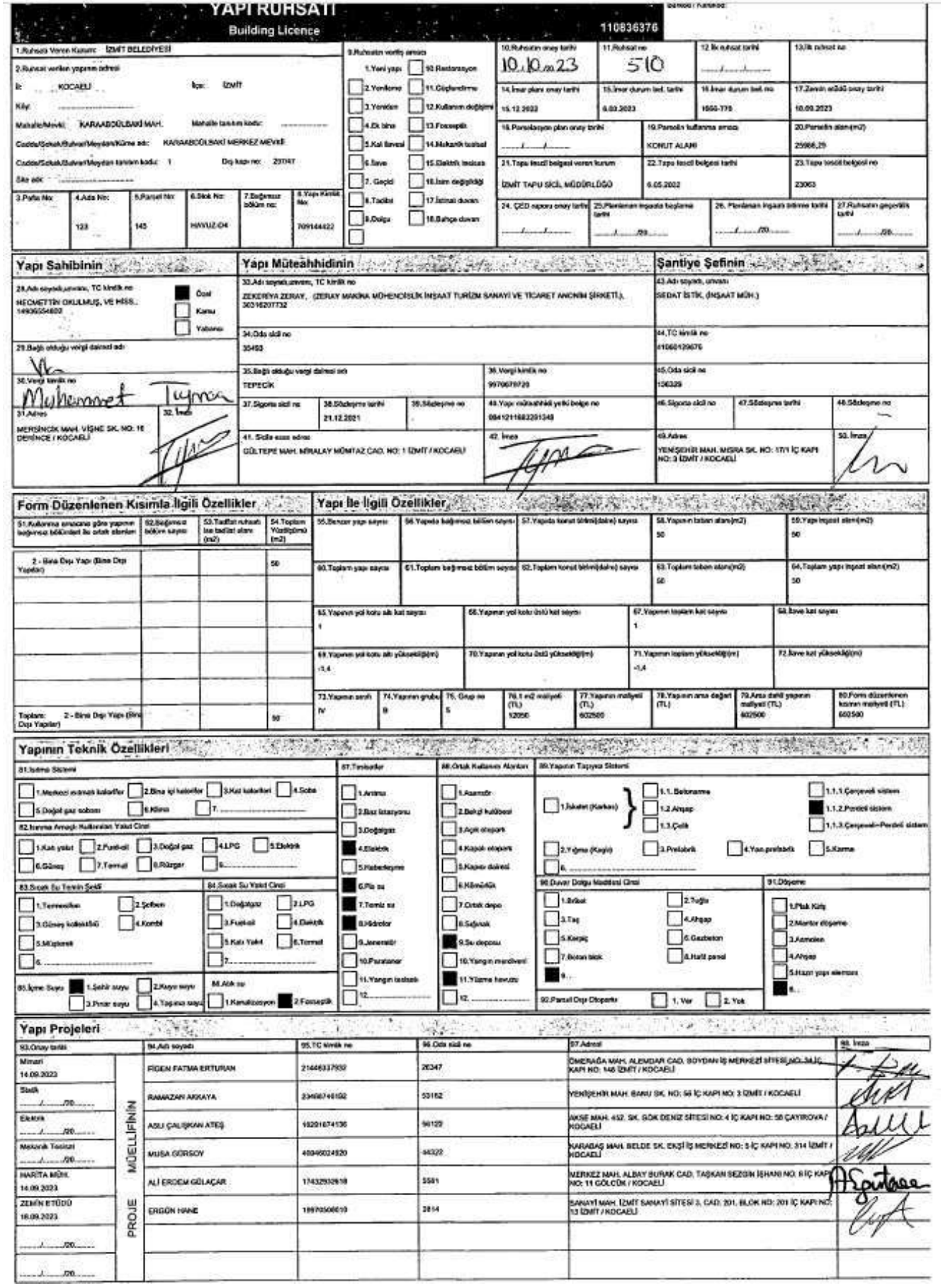
90.Dolgu Malzemesi Cinsi
1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gaziantep, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

91.Döşeme
1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Kemerler, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21466337932	28347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 24 İÇ KAPI NO: 146 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23488748192	53162	YENİŞEHİR MAH. BARIŞ SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874138	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 18 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÖRSOY	43966824930	44322	KARAMAN MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 316 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932918	5581	MERKEZ MAH. ALİBAY BURAK CAD. TAŞKUN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023	PROJE	ERGÜN HANE	19970586810	2614	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 10 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence
110836376

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 23/247
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	HAVUZ-04		709144422

9.Ruhsatın verildiği amaca
1.Yeni yapı 10.Restorasyon
2.Yenileme 11.Güçlendirme
3.Yeniden 12.Kullanım değişimi
4.Ek bina 13.Fosseptik
5.Kat ilavesi 14.Mekanik tesisat
6.İlave 15.Elektrik tesisatı
7.Geçici 16.İsim değişikliği
8.Tadilat 17.İstimlak duvarı
9.Değişiklik 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
10.10.2023	510		
14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum tad. tarihi	16.İmar durum tad. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1950-775	10.09.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı		20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI		25966,25
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi		23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022		23063
24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaata bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin
28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
HECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS.. 14909254802
Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
30.Vergi kimlik no
Muhammet Tuğra
31.Adres
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin
33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620732
34.Oda sicil no
35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK
36.Vergi kimlik no
9970670720
37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi
21.12.2021
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhidi yetki belge no
08412116832201348
41. Şirkte asıl adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin
43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no
41060129676
45.Oda sicil no
106329
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi
48.Sözleşme no
49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			50
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			50

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut bölümü(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			50	50
60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut bölümü(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			50	50

65.Yapının yol kotu alt kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1		1	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
-3,4		-3,4	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	12050	602500		602500	602500

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
1.Merkezi ısıtma kaloriferi 2.Bina içi kaloriferi 3.Kat kaloriferi 4.Soba
5.Doğal gaz sobası 6.Klima 7.
82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
1.Kat yakıt 2.Fuel-oil 3.Doğal gaz 4.LPG 5.Elektrik
6.Güneş 7.Termal 8.Rüzgar 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli
1.Termosifon 2.Şofben
3.Güneş kolektörü 4.Kombi
5.Müştereken 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
1.Doğalgaz 2.LPG
3.Fuel-oil 4.Elektrik
5.Katı Yakıt 6.Termal 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu 2.Kuyu suyu 3.Pınar suyu 4.Taşınan suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
1.Asansör 2.Bez istasyonu 3.Doğalgaz 4.Elektrik 5.Haberleşme 6.Pis su 7.Temiz su 8.Sıcaklar 9.Jeneratör 10.Paratoner 11.Yangın tesisatı 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
1.Asansör 2.Bekçi kulübesi 3.Açık otopark 4.Kapalı otopark 5.Kapalı dükkan 6.Kömürlük 7.Ortak depo 8.Sığınak 9.Su deposu 10.Yangın merdiveni 11.Yüzme havuzu 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
1.İskeleti (Karkası) 1.1.Betonarme 1.2.Ahşap 1.3.Çelik
1.1.1.Çerçeveli sistem 1.1.2.Perdeli sistem 1.1.3.Çerçeveli-Perdeli sistem
2.Yığma (Kagir) 3.Prefabrik 4.Yarı prefabrik 5.Karma 6.

90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi
1.Briket 2.Tuğla 3.Taş 4.Ahşap 5.Kerpiç 6.Gazbeton 7.Bims blok 8.Hafif panel 9.

91.Döşeme
1.Plak Kiriş 2.Mantar döşeme 3.Asmolen 4.Ahşap 5.Hazır yapı elemanı 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari	14.09.2023	FİDEN FATMA ERTURAN	21446337930	26347	ÇİMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. BOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 146 İZMİT / KOCAELİ	
Statik	/20	RAMAZAN AKKAYA	23498748102	53152	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 58 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik	/20	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	19201674136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat	/20	MUSA GÖRSOY	40349024820	44322	KARABAĞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH.	14.09.2023	ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ	18.09.2023	ERGÜN HANE	19970506610	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
	/20					
	/20					

PROJE MÜELLİFİNİN

YAPI RUHSATI
Building Licence

100890060

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ	Ruhsatın verildiği emsal: 1.Yeni yapı	Ruhsatın onay tarihi: 10/10/2023	Ruhsat no: 510	İlk ruhsat tarihi:	İlk ruhsat no:
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT Köy: Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 257/65 Site adı:	İmar plan onay tarihi: 15.12.2022	İmar durum bel. tarihi: 6.03.2023	İmar durum bel. no: 1606-773	Zemin etüdü onay tarihi: 18.09.2023	
	Parselasyon plan onay tarihi:	Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI		Parsel/n alanı(m2): 25986,29	
	Tapu tescil belgesi veren kurum: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Tapu tescil belgesi tarihi: 6.05.2022		Tapu tescil belgesi no: 23063	
Pafta No: / Ada No: 123 / Parsel No: 145 / Blok No: HAVUZ-D3 / Bağımsız bölüm no: / E.Yapı Kimlik No: 408996536	ÇED raporu onay tarihi:	Plankarın inşaata başlama tarihi:	Plankarın inşaatı bitirme tarihi:	Ruhsatın geçerlilik tarihi:	

Yapı Sahibinin

Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS., 14986554802 — Özel / Kamu / Yabancı

Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

Vergi kimlik no:

Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MARİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) 3031629732

Oda sicil no: 35463

Bağlı olduğu vergi dairesi adı	Vergi kimlik no	Sigorta sicil no	Sözleşme tarihi	Sözleşme no	Yapı müteahhidi yetki belge no
TEPECİK	9970679720		22.12.2021	.	0041211883281348

Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

TC kimlik no: 41060129676

Oda sicil no: 139329

Sigorta sicil no: / Sözleşme tarihi: / Sözleşme no:

Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	Bağımsız bölüm sayısı	Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

Benzer yapı sayısı	Yapıda bağımsız bölüm sayısı	Yapıda konut birimi(daire) sayısı	Yapının taban alanı(m2)	Yapı inşaat alanı(m2)
			59	59
Toplam yapı sayısı	**Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**Toplam taban alanı(m2)**	**Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
			59	59

Yapının yol kotu alt kat sayısı	Yapının yol kotu üstü kat sayısı	Yapının toplam kat sayısı	İlave kat sayısı
1		1	

Yapının yol kotu alt yüksekliği(m)	Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	Yapının toplam yüksekliği(m)	İlave kat yüksekliği(m)
-1,4		-1,4	

Yapının sınıfı	Yapının grubu	TS. Grup no	1 m2 maliyeti (TL)	Yapının maliyeti (TL)	Yapının arsa değeri (TL)	Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	D	5	12050	710950		710950	710950

Yapının Teknik Özellikleri

Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7. ____

Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9. ____

Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müşterek; 6. ____

Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7. ____

İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınır suyu

Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

Tesisatlar: 1.Anahtar; 2.Baz İstasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12. ____

Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapalı otopark; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12. ____

Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas): 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik. 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6. ____

Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9. ____

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var / 2. Yok

Döşeme: 1.Plak Kirş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6. ____

Yapı Projeleri

Onay tarihi		Adı soyadı	TC kimlik no	Oda sicil no	Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26247	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 24 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik		RAMAZAN AKKAYA	23468746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291674136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat		MUSA GÜRSOY	40946024820	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932818	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19970508018	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	

YAPI RUHSATI
Building Licence

141910943

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsatı Verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümе adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 29/49
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	HAVUZ-02		5817232251

9.Ruhsatın verildiği amacı:
1.Yeni yapı [ ] 10.Restorasyon
2.Yenileme [ ] 11.Güçlendirme
3.Yeniden [ ] 12.Kullanım değişikliği
4.Ek bina [ ] 13.Fosseptik
5.Kat ilavesi [ ] 14.Mekanik tesisat
6.İlave [ ] 15.Elektrik tesisatı
7. Geçici [ ] 16.İlan değişikliği
8.Tadilat [ ] 17.İskânat duvarı
9.Diğer [ ] 18.Sehpa duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
10/10/2023	5/0		

14.İmar plânı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1696-770	18.05.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25085.25

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23063

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Plânlanan inşaata başlama tarihi	26. Plânlanan inşaat bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKULMUŞ VE HİSS., 1490655480 2
[■] Özel [ ] Kamu [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
Mükellef Tuzla

30.Vergi kimlik no

31.Adres
MERSİNDİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031420773 2

34.Oda sicil no
35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

36.Vergi kimlik no
9970670726

37.Sigorta sicil no

38.Sözleşme tarihi
22.12.2021

39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhidi yetki belge no
0041211083281346

41. Sözle esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no
41060129676

45.Oda sicil no
136329

46.Sigorta sicil no

47.Sözleşme tarihi

48.Sözleşme no

49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tesisat nahsus ile tesisat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			55
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			55

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda kanal bina(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			55	55

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam kanal bina(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			55	55

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının bodrum kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1		1	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının bodrum yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
-1,4		-1,4	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	12090	710550		710550	710550

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isınma Sistemi
[ ] 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer [ ] 2.Bina içi kalorifer [ ] 3.Kat kaloriferi [ ] 4.Soba
[ ] 5.Doğal gaz sobası [ ] 6.Klima [ ] 7. .....

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
[ ] 1.Kok yakıt [ ] 2.Fuel-oil [ ] 3.Doğal gaz [ ] 4.LPG [ ] 5.Elektrik
[ ] 6.Güneş [ ] 7.Termal [ ] 8.Rüzgar [ ] 9. .....

83.Sıcak Su Temin Şekli
[ ] 1.Termosifon [ ] 2.Şofben
[ ] 3.Güneş kolektörü [ ] 4.Kombi
[ ] 5.Müşterek
[ ] 6. .....

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
[ ] 1.Doğalgaz [ ] 2.LPG
[ ] 3.Fuel-oil [ ] 4.Elektrik
[ ] 5.Kat Yakıt [ ] 6.Termal
[ ] 7. .....

85.İçme Suyu [■] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşınan suyu

86.Atık su
[ ] 1.Kanalizasyon [■] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
[ ] 1.Anten
[ ] 2.Baz istasyonu
[ ] 3.Doğalgaz
[■] 4.Elektrik
[ ] 5.Haberleşme
[ ] 6.Pis su
[■] 7.Temiz su
[■] 8.Hidrofor
[ ] 9.Jeneratör
[ ] 10.Paratoner
[ ] 11.Yangın tesisatı
[ ] 12. .....
[ ] 13. .....

88.Ortak Kullanım Alanları
[ ] 1.Asansör
[ ] 2.Beşeşi kalloriferi
[ ] 3.Açık otopark
[ ] 4.Kapalı otopark
[ ] 5.Kapıcı dairesi
[ ] 6.Kömürlük
[ ] 7.Ortak depo
[ ] 8.Sığınak
[■] 9.Su deposu
[ ] 10.Yangın merdiveni
[■] 11.Yüzme havuzu
[ ] 12. .....

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
[ ] 1.İskelet (Karkas) → [ ] 1.1. Betonarme [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem [■] 1.1.2.Perdeli sistem [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
[ ] 1.2.Ahşap
[ ] 1.3.Çelik
[ ] 2.Yığma (Kagir) [ ] 3.Prefabrik [ ] 4.Yarı prefabrik [ ] 5.Karma
[ ] 6. .....

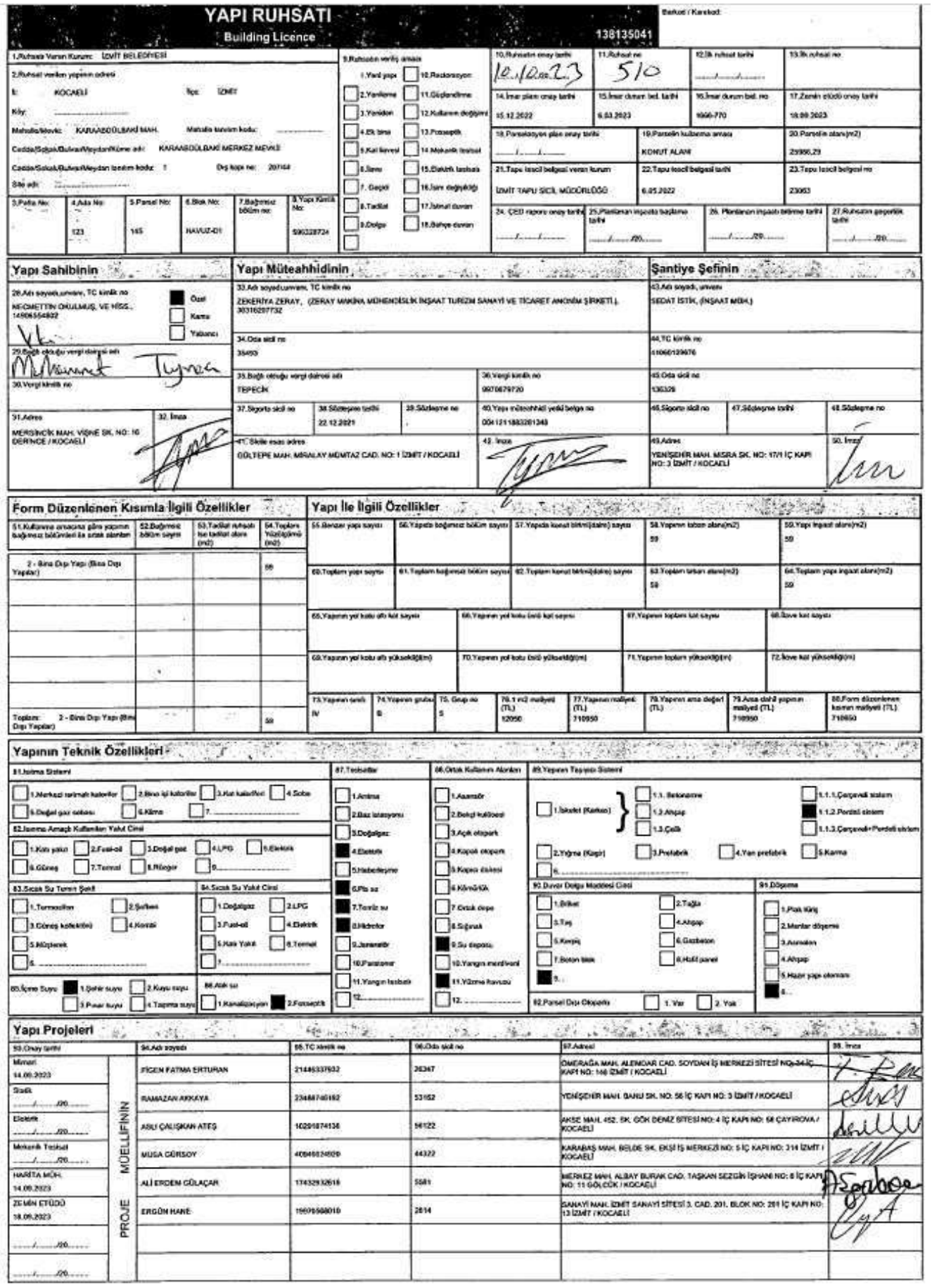
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
[ ] 1.Briket [ ] 2.Tuğla
[ ] 3.Taş [ ] 4.Ahşap
[ ] 5.Kerpiç [ ] 6.Gazbeton
[ ] 7.Beton blok [ ] 8.Hafif panel
[■] 9. .

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

91.Döşeme
[ ] 1.Plak Kiriş
[ ] 2.Mantar döşeme
[ ] 3.Asmolen
[ ] 4.Ahşap
[ ] 5.Hazır yapı elemanı
[■] 6. .

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 14.09.2023	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337832	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik ../../20..	RAMAZAN AKKAYA	23488746152	53162	YENİŞEHİR MAH. RAMU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik ../../20..	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291971136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 6 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat ../../20..	MUSA GÖRSOY	40648024520	44322	KARABAŞ MAH. BESDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
	HARİTA MÜH. 14.09.2023	ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 19 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023	ERGÜN HANE	19970506618	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
	../../20..					
	../../20..					



YAPI RUHSATI
Building Licence
138135041

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Semt: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 207/A4
Site adı:
3.Pafta No: 4.Ada No: 123 5.Parsel No: 145 6.Blok No: HAVUZ-01 7.Bağımsız bölüm no: 8.Yapı Kimlik No: 5960338724
9.Ruhsatın verildiği amaca
1.Yeni yapı 10.Restorasyon
2.Yenileme 11.Güçlendirme
3.Yeniden 12.Kullanım değişimi
4.Ek bina 13.Fosseptik
5.Kat ilavesi 14.Mekanik tesisat
6.İlave 15.Elektrik tesisatı
7.Geçici 16.İskan değişikliği
8.Tadilat 17.İskruti duran
9.Değişiklik 18.Bahçe duvarı
10.Ruhsatın onay tarihi: 10.10.2023
11.Ruhsat no: 510
12.İlk ruhsat tarihi:
13.İlk ruhsat no:
14.İmar plan onay tarihi: 15.12.2022
15.İmar durum tad. tarihi: 6.03.2023
16.İmar durum tad. no: 1666-770
17.Zemin etüdü onay tarihi: 18.09.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi:
19.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI
20.Parselin alanı(m2): 29986,29
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ
22.Tapu tescil belgesi tarihi: 6.05.2022
23.Tapu tescil belgesi no: 23063
24. ÇED raporu onay tarihi:
25.Planlanan inşaata başlama tarihi:
26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi:
27.Ruhsatın geçerlilik tarihi:

Yapı Sahibinin
28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS., 14906554922
Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: Tuyuca
30.Vergi kimlik no:
31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin
33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.), 3031629732
34.Oda sicil no: 35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9970679720
37.Sigorta sicil no:
38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021
39.Sözleşme no:
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211883201348
41.Sicile esas adres: GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin
43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no: 41066129676
45.Oda sicil no: 136329
46.Sigorta sicil no:
47.Sözleşme tarihi:
48.Sözleşme no:
49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının toban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam toban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)

73.Yapının tanımı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının emsal değeri (TL)	79.Asıl ve/veya ek yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	12050	710950		710950	710950

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
1.Merkezi tahmah kaloriferi 2.Bina içi kaloriferi 3.Kat kaloriferi 4.Soba
5.Doğal gaz sobası 6.Klima 7.
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
1.Katı yakıt 2.Fuel-oil 3.Doğal gaz 4.LPG 5.Elektrik
6.Güneş 7.Termal 8.Rüzgar 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli
1.Termosifon 2.Şofben
3.Güneş kolektörü 4.Kombi
5.Müştarek 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
1.Doğalgaz 2.LPG
3.Fuel-oil 4.Elektrik
5.Katı Yakıt 6.Termal 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu 2.Kuyu suyu 3.Pınar suyu 4.Taşıma suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon 2.Fosseptik
87.Tesisatlar
1.Anten 2.Baz istasyonu 3.Doğalgaz 4.Elektrik 5.Haberleşme 6.Pis su 7.Temiz su 8.Hidrofor 9.Jeneratör 10.Paratoner 11.Yangın tesisatı 12.
88.Ortak Kullanım Alanları
1.Asansör 2.Bekçi kulübesi 3.Açık otopark 4.Kapalı otopark 5.Kapalı dükkan 6.Kömürlük 7.Ortak depo 8.Sığınak 9.Su deposu 10.Yangın merdiveni 11.Yüzme havuzu 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
1.İskelet (Karkas) 1.1. Betonarme 1.2.Ahşap 1.3.Çelik
1.1.1.Çerçeveli sistem 1.1.2.Perdeli sistem 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
2.Yığma (Kagir) 3.Prefabrik 4.Yarı prefabrik 5.Karma 6.
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
1.Briket 2.Tuğla 3.Taş 4.Ahşap 5.Kerpiç 6.Gazbeton 7.Beton blok 8.Hafif panel 9.
91.Döşeme
1.Plak kiriş 2.Mantar döşeme 3.Asmolen 4.Ahşap 5.Hazır yapı elemanı 6.
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var 2. Yok

Yapı Projeleri

		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	İFİGEN FATMA ERTURAN	21445337932	26347	DİMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO:34 İÇ KAPI NO: 166 İZMİT / KOCAELİ	
Statik		RAMAZAN AKKAYA	23488740182	53152	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat		MUSA GÜRSOY	40848624809	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19695688010	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	

YAPI RUHSATI
Building Licence

118962158

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsatı verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümе adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanım kodu: 1 Dış kapı no: 297/43
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	HAVUZ-C4		648870143

9.Ruhsatın verildiği amaç
1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Doğal; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Yeşeştirik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İskânat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
20.9.23	472		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	9566-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25986,29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23883

24.ÇED raporu onay tarihi	25.Plankarın inşaata başlama tarihi	26.Plankarın inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKULMUŞ VE HİSS., 14906554802
Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı ☐
Vk.

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
Muhammet Tuyrca
30.Vergi kimlik no

31.Adres
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZERAY İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3031620732
Vk. Muhammet Tuyrca

34.Oda sicil no
35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

36.Vergi kimlik no
5970673720

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhidi yetki belge no
	22.12.2021		0041211883281348

41. Sicile esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, İNŞAAT MÜH.

44.TC kimlik no
41060129676

45.Oda sicil no
136329

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no

49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			43
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			43

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bencer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			43	43

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			43	43

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İskan kat sayısı

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İskan kat yüksekliği(m)

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	II	5	12000	516150		516150	516156

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
1.Merkezi resimsi kalorifer; 2.Bina içi kaloriferi; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

82.Isıtmada Kullanılan Yakıt Cinsi
1.Kömür; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Temiz; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemlek; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Temiz; 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
1.Asansör; 2.Santral anteni; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Pansuman; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
1.Asansör; 2.Sahçı kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Soğutmalı; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
1.İskeleli (Karkas): 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Kamu; 6.

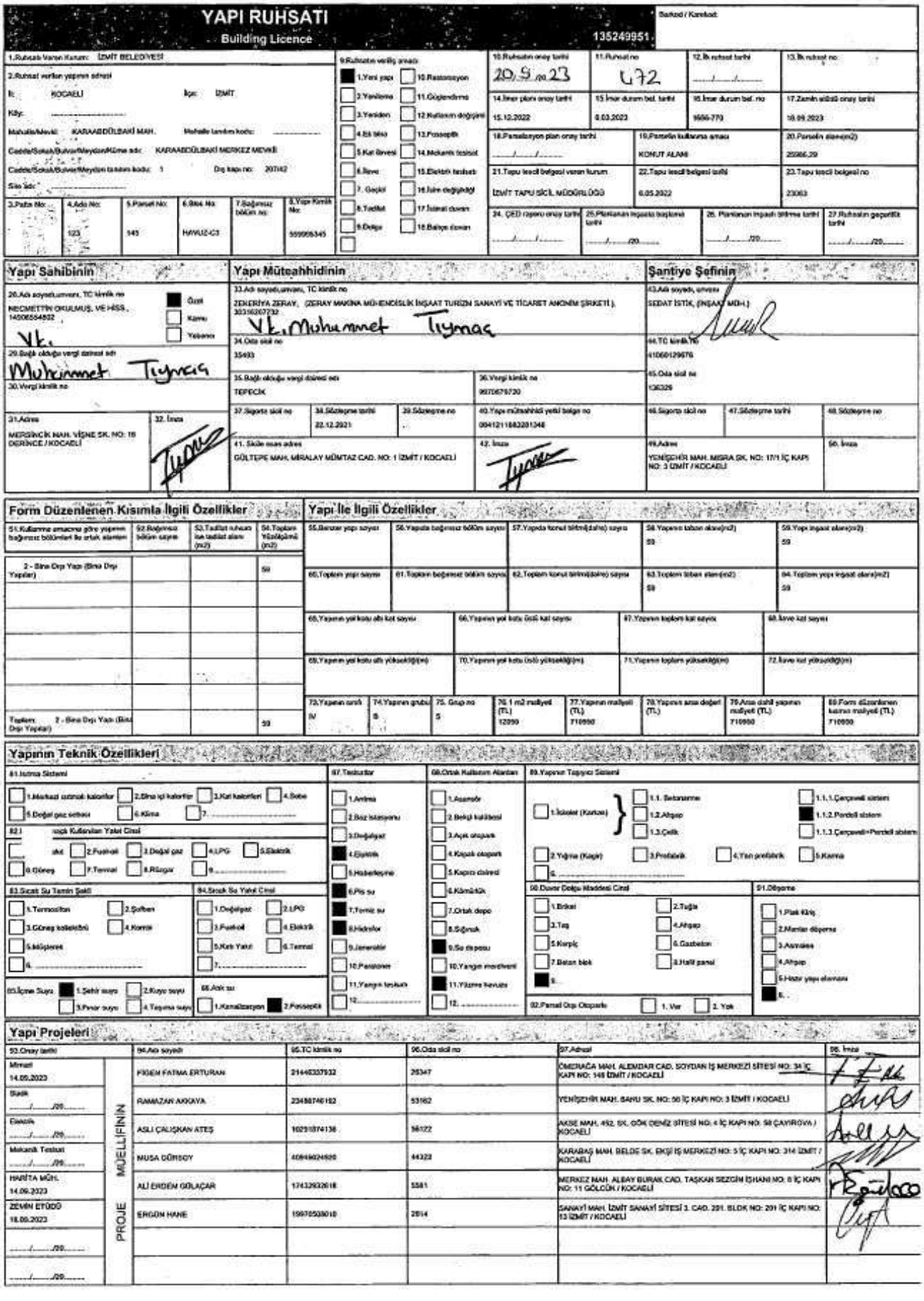
90.Duvar Dolgu/Maddesi Cinsi
1.Bims; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

91.Döşeme
1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÇİMENDAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23498746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 68 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÜRSOY	40946024820	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932818	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19975068610	2614	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence

135249951

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevki: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 207/42
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	HAVUZ-C3		559956345

9.Ruhsatın veriliş amacı:
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7.Geçici
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Değişiklik
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişimi
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.İsimsiz ciltten
- [ ] 18.Bahçe ciltten

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
20/9/2023	472		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	9686-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25986,29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23063

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

26.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS., 14006554832
[x] Özel [ ] Kamu [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
Muhammet Tıynaç

30.Vergi kimlik no

31.Adres
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031626732
Vk. Muhammet Tıynaç

34.Oda sicil no
35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

36.Vergi kimlik no
9970676720

37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021 | 39.Sözleşme no | 40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211882201348

41. İlkle esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no
41060129676

45.Oda sicil no
136329

46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi | 48.Sözleşme no

49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam YİGİA(m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitişik yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

65.Yapının yer kotu altı kat sayısı	66.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı

69.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	12090	710990		710990	710990

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
[ ] 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer [ ] 2.Sıhhi ısıtmalı kalorifer [ ] 3.Kat kaloriferi [ ] 4.Sobe
[ ] 5.Doğal gaz sobası [ ] 6.Klima [ ] 7. .....

82.Isıtma Kullanılan Yakıt Cinsi
[ ] akt [ ] 2.Fuel-oil [ ] 3.Doğal gaz [ ] 4.LPG [ ] 5.Elektrik
[ ] 6.Odun [ ] 7.Termal [ ] 8.Rüzgar [ ] 9. .....

83.Sıcak Su Temin Şekli
[ ] 1.Termosifon [ ] 2.Şofben [ ] 3.Güneş kolektörü [ ] 4.Kombi [ ] 5.Müştemilat [ ] 6. .....

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
[ ] 1.Doğalgaz [ ] 2.LPG [ ] 3.Fuel-oil [ ] 4.Elektrik [ ] 5.Katı Yakıt [ ] 6.Termal [ ] 7. .....

85.İçme Suyu: [x] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşıma suyu

86.Atık su
[ ] 1.Kanalizasyon [x] 2.Fosseptik

87.Teskutor
[ ] 1.Ambra [ ] 2.Baz istasyonu [ ] 3.Doğalgaz [x] 4.Elektrik [ ] 5.Haberleşme [x] 6.Pis su [x] 7.Temiz su [x] 8.Hidrofor [ ] 9.Jeneratör [ ] 10.Paratoner [ ] 11.Yangın tesisatı [ ] 12. .....

88.Ortak Kullanım Alanları
[ ] 1.Asansör [ ] 2.Bekçi kulübesi [ ] 3.Açık otopark [ ] 4.Kapalı otopark [ ] 5.Kapıcı dairesi [ ] 6.Kömürlük [ ] 7.Ortak depo [ ] 8.Sığınak [x] 9.Su deposu [ ] 10.Yangın merdiveni [ ] 11.Yüzme havuzu [ ] 12. .....

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
[ ] 1.İskelet (Kortuz) { [ ] 1.1. Betonarme [ ] 1.2.Ahşap [ ] 1.3.Çelik } [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem [x] 1.1.2.Perdeli sistem [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
[ ] 2.Yığma (Kagir) [ ] 3.Prefabrik [ ] 4.Yarı prefabrik [ ] 5.Karma [ ] 6. .....

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
[ ] 1.Briket [ ] 2.Tuğla [ ] 3.Taş [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Kerpiç [ ] 6.Gazbeton [ ] 7.Beton blok [ ] 8.Hafif panel [x] 9. .....

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

91.Döşeme
[ ] 1.Plak Kiriş [ ] 2.Mantar döşeme [ ] 3.Asmolen [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Hazır yapı elemanı [x] 6. .....

Yapı Projeleri

92.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.05.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÇİMENTAŞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ../../20..		RAMAZAN AKKAYA	23486746182	53182	YENİŞEHİR MAH. BAHÇU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ../../20..		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	16251874138	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ../../20..		MUSA DÜRSOY	40849624920	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.06.2023		ALİ ERDEN GÖLAÇAR	17413920018	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 6 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19970530010	2914	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
../../20..						
../../20..						

YAPI RUHSATI
Building Licence

131908980

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ	9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı	10.Ruhsatın onay tarihi: 10.10.2023	11.Ruhsat no: 510	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT Köy: Mahalle/Mevki: KARAABDÜLBAKİ MAH. Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 207/41 Site adı:	14.İmar planı onay tarihi: 15.12.2022	15.İmar durum bel. tarihi: 6.03.2023	16.İmar durum bel. no: 1066-770	17.Zemin etüdü onay tarihi: 18.09.2023	
3.Pafta No:	4.Ada No: 123	5.Parsel No: 145	6.Blok No: HAVUZ-C3	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No: 557335833
18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI	20.Parselin alanı(m2): 25989.29			
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 6.05.2022	23.Tapu tescil belgesi no: 23093			
24. ÇED raporu onay tarihi:	25.Planların inşaata başlama tarihi:	26. Planların inşaatı bitirme tarihi:	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi:		

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS.. 14606554602 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: Yk.

30.Vergi kimlik no: Muhamet Tuyrer

31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZERERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031629732

34.Oda sicil no: 35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970679720

37.Sigorta sicil no:

38.Sözleşme tarihi: 21.12.2021

39.Sözleşme no:

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 09412111883281348

41.Şirkete esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İŞTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 41090125676

45.Oda sicil no: 136329

46.Sigorta sicil no:

47.Sözleşme tarihi:

48.Sözleşme no:

49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			58
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			58

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			58	58

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			58	58

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artış değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	D	5	12050	710950		710950	710950

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler — 2.Bina içi kaloriferler — 3.Kat kaloriferi — 4.Soba — 5.Doğal gaz sobası — 6.Klima — 7. .....

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kat yakıt — 2.Fuel-oil — 3.Doğal gaz — 4.LPG — 5.Elektrik — 6.Güneş — 7.Termal — 8.Rüzgar — 9. .....

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon — 2.Şofben — 3.Güneş kolektörü — 4.Kombi — 5.Müştereken — 6. .....

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz — 2.LPG — 3.Fuel-oil — 4.Elektrik — 5.Katı Yakıt — 6.Termal — 7. .....

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu — 2.Kuyu suyu — 3.Pınar suyu — 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon — 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör — 2.Sprinkler — 3.Doğalgaz — 4.Elektrik — 5.Hidrofor — 6.Pis su — 7.Temiz su — 8.Gözetleme — 9.Jeneratör — 10.Paratoner — 11.Yangın tesisatı — 12. .....

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör — 2.Rekreasyon tesisleri — 3.Açık otopark — 4.Kapalı otopark — 5.Kapıcı dairesi — 6.Kömürlük — 7.Ortak depo — 8.Sığınak — 9.Su deposu — 10.Yangın merdiveni — 11.Yüzme havuzu — 12. .....

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1. Betonarme — 1.1.1.Çerçeveli sistem — 1.1.2.Perdeli sistem — 1.1.3.Çerçeve+Perdeli sistem — 1.2.Ahşap — 1.3.Çelik — 2.Yığma (Kagir) — 3.Prefabrik — 4.Yarı prefabrik — 5.Kerme — 6. .....

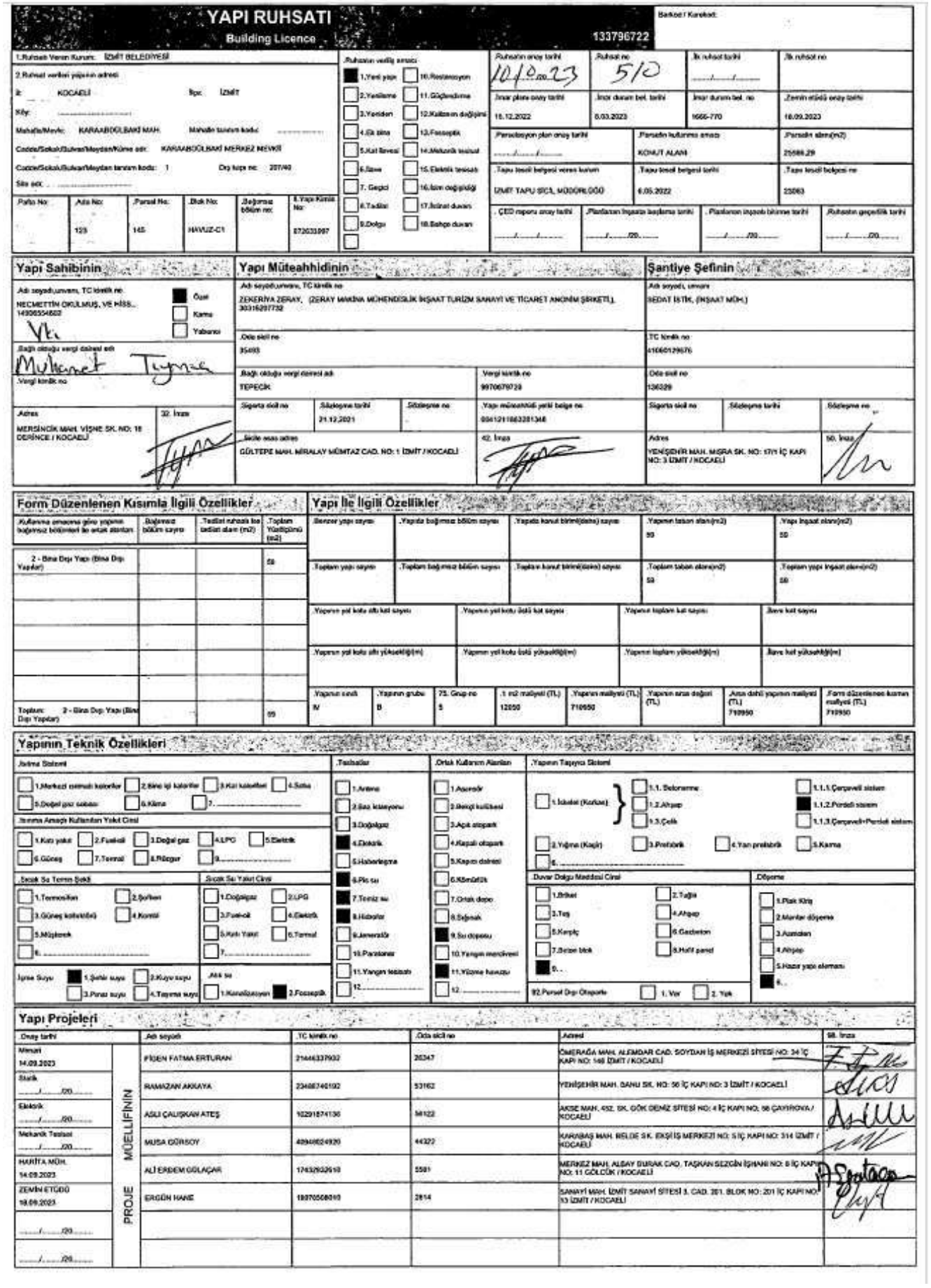
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket — 2.Tuğla — 3.Taş — 4.Ahşap — 5.Kerpiç — 6.Gazbeton — 7.Beton blok — 8.Hafif panel — 9. .

91.Döşeme: 1.Plak Kirişli — 2.Mantar döşeme — 3.Asmolen — 4.Ahşap — 5.Hazır yapı elemanı — 6. .

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var — 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21444337932	26347	ÇİMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ...../...../20.....		RAMAZAN AKKAYA	23488746152	53182	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ...../...../20.....		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874138	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ...../...../20.....		MUSA GÖRSOY	40946624926	44302	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432532618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19370588010	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 291. BLOK NO: 291 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
...../...../20.....						
...../...../20.....						



YAPI RUHSATI
Building Licence

133796722

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevki: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 207/40
Site adı:

Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Blok No:	Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	HAVUZ-C1		872033997

Ruhsatın verildiği emsal
1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat İlavesi, 6.İlave, 7. Geçici, 8.Tadilat, 9.Dolgu, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişimi, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İzin değişikliği, 17.İstinat duvarı, 18.Bahçe duvarı

Ruhsatın onay tarihi	Ruhsat no	İlk ruhsat tarihi	İlk ruhsat no
10/10/2023	510		

İmar plânı onay tarihi	İmar durum bel. tarihi	İmar durum bel. no	Zemin etüdü onay tarihi
16.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.09.2023

Parselasyon plan onay tarihi	Parselin kullanma emsali	Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25588.29

Tapu tesdil belgesi veren kurum	Tapu tesdil belgesi tarihi	Tapu tesdil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23063

ÇED raporu onay tarihi	Plânların inşaata başlama tarihi	Plânların inşaatı bitirme tarihi	Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no:
NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS... 14936554602
Özel, Kamu, Yabancı

Bağlı olduğu vergi dairesi adı: Muhasebe Tuğba
Vergi kimlik no:

Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 18 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no:
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) 3031629732

Oda sicil no: 35493

Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
Vergi kimlik no: 9970679728

Sigorta sicil no	Sözleşme tarihi	Sözleşme no
	21.12.2021	

Yapı müteahhitliği yetki belge no: 0561211863281348

Şirkete esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

Adı soyadı, unvanı: SEDAT İŞTİK, (İNŞAAT MÜH.)
TC kimlik no: 41066129676
Oda sicil no: 136329

Sigorta sicil no	Sözleşme tarihi	Sözleşme no

Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	Bağımsız bölüm sayısı	Tescil ruhsatı ile tescil alanı (m2)	Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

Benzer yapı sayısı	Yapıda bağımsız bölüm sayısı	Yapıda konut birimi(daire) sayısı	Yapının taban alanı(m2)	Yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

Toplam yapı sayısı	Toplam bağımsız bölüm sayısı	Toplam konut birimi(daire) sayısı	Toplam taban alanı(m2)	Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

Yapının yol kotu altı kat sayısı	Yapının yol kotu üstü kat sayısı	Yapının toplam kat sayısı	İlave kat sayısı

Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	Yapının toplam yüksekliği(m)	İlave kat yüksekliği(m)

Yapının sınıfı	Yapının grubu	75. Grup no	1 m2 maliyeti (TL)	Yapının maliyeti (TL)	Yapının artış değeri (TL)	Artış dahil yapının maliyeti (TL)	Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	12050	710950		710950	710950

Yapının Teknik Özellikleri

Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler, 2.Bina içi kaloriferler, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştemilat, 6.

Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Kömür Yakıt, 6.Termal, 7.

İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Tanker suyu

Atık Su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

Taşıyıcılar: 1.Ahşap, 2.Betonarme, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Sığınak, 7.Ortak depo, 8.Şofben, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem), 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.

Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Briket blok, 8.Hafif panel, 9.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

Yapı Projeleri

	Onay tarihi	Adı soyadı	TC kimlik no	Oda sicil no	Adresi	İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 14.09.2023	FİDEN FATMA ERTURAN	21444337902	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik /20	RAMAZAN AKKAYA	23468740102	53162	YENİŞEHİR MAH. SANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik /20	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 56 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat /20	MUSA GÜRSOY	40940624920	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
	HARİTA MÜH. 14.09.2023	ALİ ERDEM OĞLAÇAR	17432032610	5581	MERKEZ MAH. ALSAY DURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023	ERGÜN HANE	19870568010	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 351. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 53 İZMİT / KOCAELİ	
	/20					
	/20					

YAPI RUHSATI
Building Licence

120420211

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Semt: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 207/39
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	125	145	HAVUZ-B3		5839994095

9.Ruhsatın verildiği amaç
1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat İlavesi; 6.İlave; 7.Değişi; 8.Tadilat; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İnşaat durum; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
10/04/23	510		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1666-773	19.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	23986,29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	4.05.2022	23063

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
MEHMETTİN OKUMUŞ, VE HİSS., 14006554932
Özel ■ Kamu ☐ Yabancı ☐
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
Muhamet Tuyna
30.Vergi kimlik no
31.Adres
MERSİNCİK MAH. YİĞİNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620732
34.Oda sicil no
35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK
36.Vergi kimlik no
8070679720
37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi
21.12.2021
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhidi yetki belge no
0041211883281348
41. Şirkte esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT IŞIK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no
41080129676
45.Oda sicil no
136329
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi
48.Sözleşme no
49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tevkifat oranına ise tevkifat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			36
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			36

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			36	36

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			36	36

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)

73.Yapının tarifi	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyet (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artış değeri (TL)	79.Artış dahil yapının maliyeti (TL)	80.Fenn düzenlerinin kurum maliyeti (TL)
IV	B	5	12050	433800		433800	433800

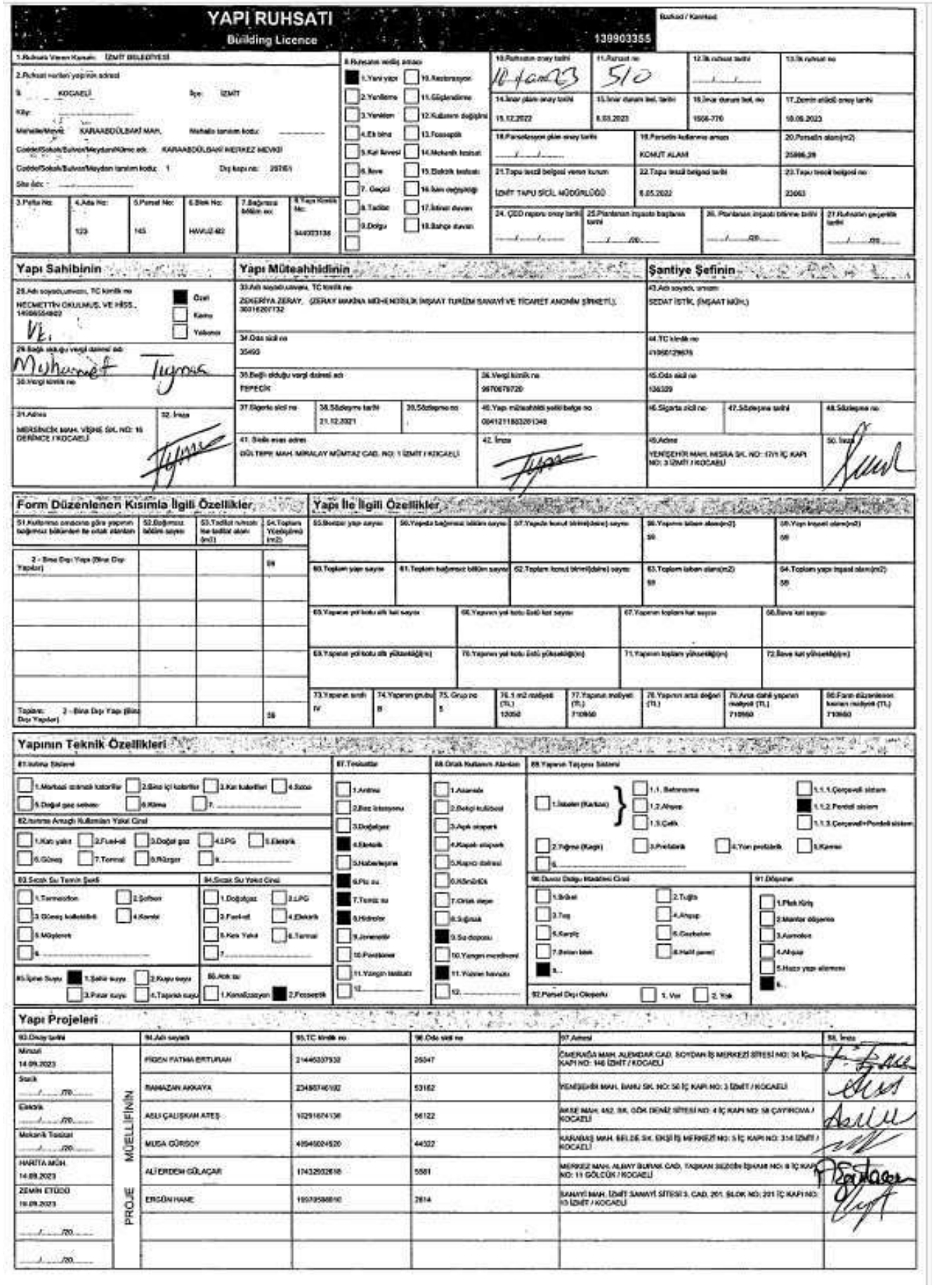
Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
1.Kızı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli
1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştarek; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Kati Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu ■; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik ■

87.Tesisatlar
1.Asansör; 2.Doğalgaz; 3.Elektrik ■; 4.Haberleşme; 5.Hidrofor ■; 6.Jeneratör; 7.Paratoner; 8.Yangın tesisatı; 9.
88.Ortak Kullanım Alanları
1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapalı dükkan; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu ■; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu ■; 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
1.İskelet (Karkas) ■: 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem ■; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yığma prefabrik; 5.Karma; 6.
90.Dekor Dolgu Maddesi Cinsi
1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.
91.Dönüşme
1.Pisk Kütü; 2.Moloz dökme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 14.09.2023	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO:34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik ../../20..	RAMAZAN AKKAYA	23468746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik ../../20..	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291674136	55122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 56 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat ../../20..	MUSA CORSOY	63946024920	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
	HARİTA MÜH. 14.09.2023	ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432503518	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023	ERGÜN HANE	19970508810	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
	../../20..					
	../../20..					



YAPI RUHSATI
Building Licence

139903355

Ruhsat / Karnhad

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsatı verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevki: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümc adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 297/51
Site ismi:

3.Posta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	HAVUZ 402		9440033136

8.Ruhsatın verildiği amaca
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7. Geçici
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Değişiklik
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişikliği
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İlan değişikliği
- [ ] 17.İlhak devam
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no:	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
16/04/2023	510		
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durum tad. tarihi**	**16.İmar durum tad. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
19.12.2022	8.03.2023	1508-770	10.05.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**		**20.Parselin alanı(m2)**
	KONUT ALANI		25866,28
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**		**23.Tapu tescil belgesi no**
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	8.05.2022		23063
24. ÇED raporu onay tarihi	**25.Plandan inşaata başlama tarihi**	**26. Plandan inşaatı bitirme tarihi**	**27.Ruhsatın geçerlilik tarihi**

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no
HECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS., 14086554802
- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: Mükellefiyet Tasdiki
30.Vergi kimlik no:
31.Adres: MERSİNCİK MAH. YEŞİL SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620132
34.Oda sicil no: 35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: PEPEGİK
36.Vergi kimlik no: 9870679720
37.Sözleşme sicil no:
38.Sözleşme tarihi: 21.12.2021
39.Sözleşme no:
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 08412118832201348
41. Şirket esas adresi: GÜL TEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no: 21065129676
45.Oda sicil no: 136329
46.Sözleşme sicil no:
47.Sözleşme tarihi:
48.Sözleşme no:
49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MESRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma onaylına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitişik yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			59	59
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**63.Toplam taban alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
			59	59

65.Yapının yer kotu altı kat sayısı	66.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.Asma kat sayısı
69.Yapının yer kotu altı yüzölçümü(m)	**70.Yapının yer kotu üstü yüzölçümü(m)**	**71.Yapının toplam yüzölçümü(m)**	**72.Asma kat yüzölçümü(m)**

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	12050	710950		710950	710950

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
- [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer
- [ ] 2.Sıcu içi kalorifer
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Sobo
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7. _____

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [ ] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9. _____

83.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörlü
- [ ] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştereken
- [ ] 6. _____

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7. _____

85.İçme Suyu: [x] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşınan suyu

86.Arıtma Suyu: [ ] 1.Kendi tesisiyle [x] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Baca istasyonu
- [ ] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [ ] 5.Haberleşme
- [ ] 6.Pis su
- [ ] 7.Temiz su
- [ ] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Postahane
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12. _____

88.Ortak Kullanım Alanları
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bekçi kulübesi
- [ ] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kömürlük
- [ ] 7.Ortak alışveriş
- [ ] 8.Sığınak
- [x] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [ ] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12. _____

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.İskeleler (Karkas)
  - [ ] 1.1. Betonarme
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6. _____
- [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
- [x] 1.1.2.Perdeli sistem
- [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem

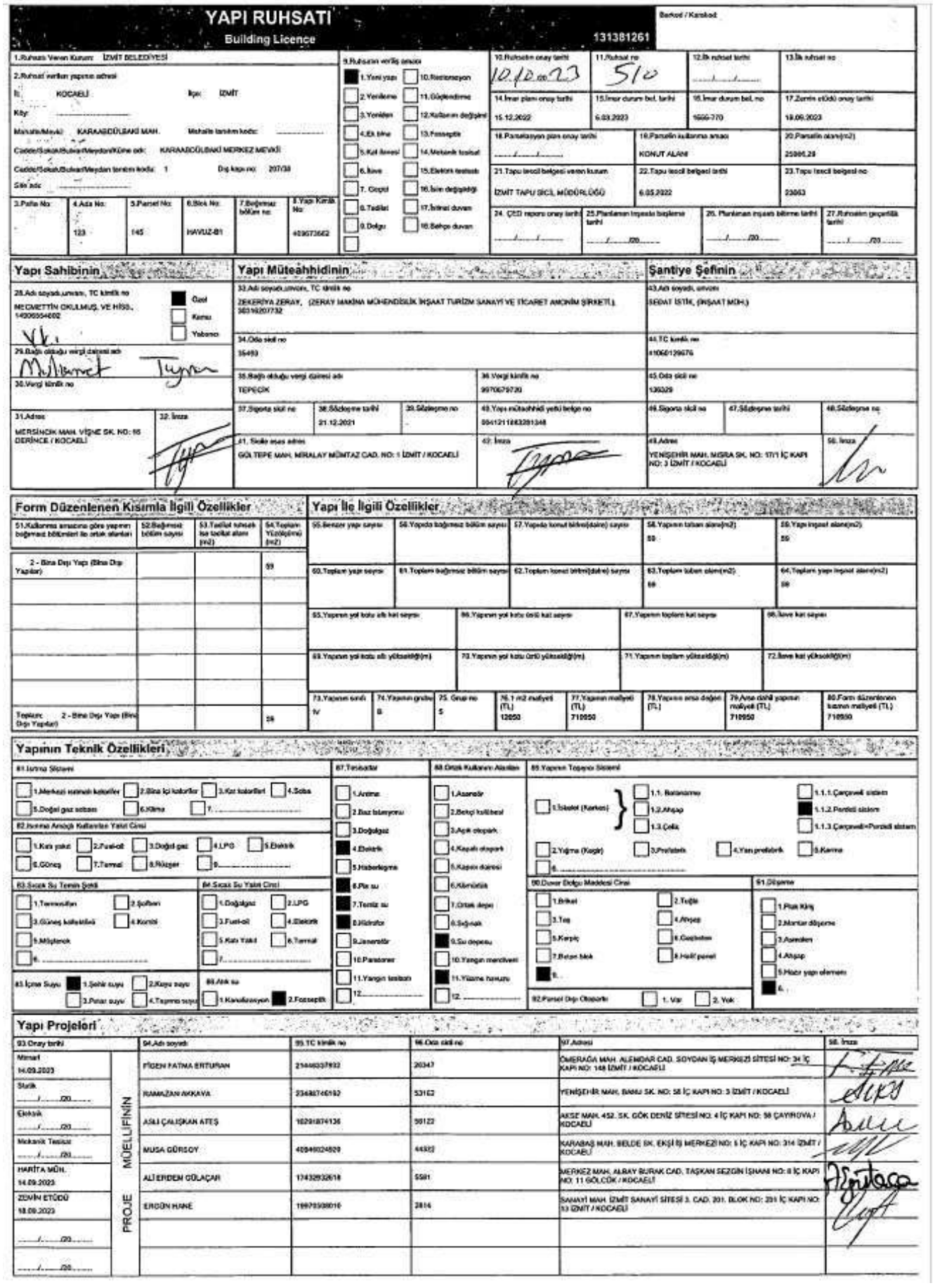
90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [ ] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Briket blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [x] 9. _____

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

91.Diğerleri
- [ ] 1.Park Kirliği
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asansörsüz
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [x] 6. _____

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21445037532	25347	ÇİMENKAŞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 146 İZMİT / KOCAELİ	
Statik		RAMAZAN AKKAYA	23480740102	53162	YENİŞEHİR MAH. BAHÇ SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291674136	56122	MESE MAH. 442. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat		MUSA GÜRSOY	48945024520	44322	KARAMAŞ MAH. BELDE Sk. ENSİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432032616	5581	MERKEZ MAH. ALBAY İSMAİL CAD. TAŞKAN SİZDÜN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 10.05.2023		ERGÜN HANE	19579586810	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 10 İZMİT / KOCAELİ	



YAPI RUHSATI
Building Licence

131381261

Barkod / Karekod

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsatı verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 207/38
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	HAVUZ-B1		4036733662

9.Ruhsatın veriliş amacı
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7. Geçici
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Değişi
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişikliği
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.İstinat duvarı
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
10.10.2023	510		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25981,28

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23063

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaat bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
MEHMETTİN OKULMUŞ VE HİSS., 14206554602
- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
Mutlukent Tuyuz

30.Vergi kimlik no

31.Adres
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3631620732

34.Oda sicil no
35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

36.Vergi kimlik no
9970675720

37.Sigorta sicil no

38.Sözleşme tarihi
21.12.2021

39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhidi yetki belge no
9041211883281348

41. Sicile esas adres
GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İŞTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no
41066129676

45.Oda sicil no
130329

46.Sigorta sicil no

47.Sözleşme tarihi

48.Sözleşme no

49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİGRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitmiş yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen bazının maliyeti (TL)
IV	B	5	12050	710950		710950	710950

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
- [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler
- [ ] 2.Bina içi kaloriferler
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7. .....

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [ ] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9. .....

83.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştemek
- [ ] 6. .....

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7. .....

85.İçme Suyu
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Tanker suyu

86.Atık su
- [ ] 1.Kanalizasyon
- [x] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Baz istasyonu
- [ ] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [ ] 5.Haberleşme
- [x] 6.Pis su
- [x] 7.Temiz su
- [x] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Paratoner
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12. .....

88.Ortak Kullanım Alanları
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bekçi kulübesi
- [ ] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapalı dükkan
- [ ] 6.Kömürlük
- [ ] 7.Ortak depo
- [ ] 8.Soğuk
- [x] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [x] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12. .....

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.İskelet (Karkas)
  - [ ] 1.1. Betonarme
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6. .....
- [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
- [x] 1.1.2.Perdeli sistem
- [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem

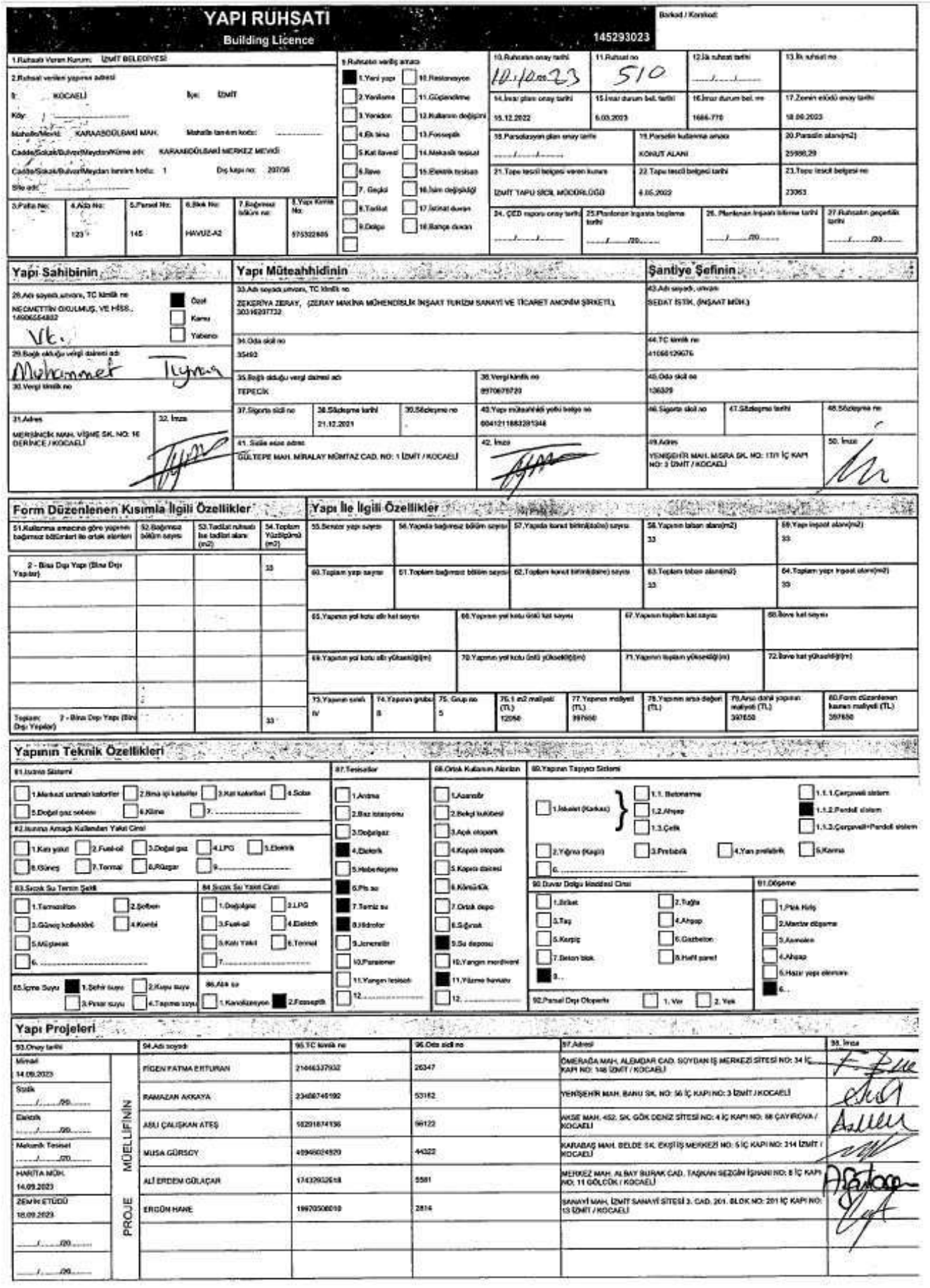
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [ ] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [x] 9. .....

91.Döşeme
- [ ] 1.Plak Kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [x] 6. .....

92.Parsel Dışı Otoparkı: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 14.09.2023	FİGEN FATMA ERTURAN	21446037892	20347	ÇİMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik ../../20..	RAMAZAN AKKAYA	23480746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 58 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik ../../20..	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	50123	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat ../../20..	MUSA GÜRSOY	40949024820	44382	KARABAĞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 6 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
	HARİTA MÜH. 14.09.2023	ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023	ERGÜN HANE	19870308016	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 231 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
	../../20..					
	../../20..					



YAPI RUHSATI
Building Licence

145293023

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy: –
Mahalle/Mevki: KARAMEŞE MAH. Mahalle tanıtım kodu: –
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAMEŞE MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 207/36
Site adı: –

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	HAVUZ-A2		6753328865

9.Ruhsatın verildiği amaç
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.İlk tesis
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7.Geçici
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Değişiklik
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişikliği
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İskan değişikliği
- [ ] 17.İskanat duranı
- [ ] 18.Bahçe duranı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
10/10/2023	510	–/–/–	

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
05.12.2022	6.03.2023	1686-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
–/–/–	KONUT ALANI	25988,29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23063

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planların inşaata bağlama tarihi	26. Plankarın inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
–/–/–	–/–/20–	–/–/20–	–/–/20–

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS., 14606554932
- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: Muhammet Tuğrul
30.Vergi kimlik no:
31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza:

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620737 32

34.Oda sicil no: 35492
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 8970670720
37.Sigorta sicil no:
38.Sözleşme tarihi: 21.12.2021
39.Sözleşme no:
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 60412118832281948
41. Sözle esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza:

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no: 41066129076
45.Oda sicil no: 136329
46.Sigorta sicil no:
47.Sözleşme tarihi:
48.Sözleşme no:
49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			33
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			33

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Sınıfın yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			33	33

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			33	33

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	12050	397650		397650	397650

Yapının Teknik Özellikleri

81.İnşaa Sistemi
- [ ] 1.Merkezi sistemli kalorifer
- [ ] 2.Bina içi kalorifer
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7. –

82.İnşaa Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Kalorifer yakıtı
- [ ] 2.Fuel-oil
- [ ] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9. –

83.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştemilat
- [ ] 6. –

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7. –

85.İçme Suyu
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Taşınır suyu

86.Atık su
- [ ] 1.Kanalizasyon
- [x] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bilgi kulübesi
- [ ] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapalı otopark
- [ ] 6.Kömürlük
- [ ] 7.Ortak depo
- [ ] 8.Şöminik
- [x] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [x] 11.Yükseltme havuzu
- [ ] 12. –

88.Ortak Kullanım Alanları
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bilgi kulübesi
- [ ] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapalı otopark
- [ ] 6.Kömürlük
- [ ] 7.Ortak depo
- [ ] 8.Şöminik
- [ ] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [ ] 11.Yükseltme havuzu
- [ ] 12. –

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.İskelet (Karkas)
  - [ ] 1.1. Betonarme
    - [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
    - [x] 1.1.2.Perdeli sistem
    - [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6. –

90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [ ] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [x] 9. –

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

91.Döşeme
- [ ] 1.Plak Holz
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [x] 6. –

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21046337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 146 İZMİT / KOCAELİ	
Statik –/–/20–		RAMAZAN AKKAYA	23456745192	53182	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik –/–/20–		ABU ÇALIŞKAN ATEŞ	16291874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 68 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat –/–/20–		MUSA GÜRSOY	48946024520	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİTİŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19970508010	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
–/–/20–						
–/–/20–						

YAPI RUHSATI
Building Licence

123118697

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevki: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümе adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 207/35
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	185	HAVUZ-A5		6160664984

9.Ruhsatın veriliş amacı
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenilleme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7. Geçici
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Doğu
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişimi
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.İhtiyat duvarı
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
10/10/2023	510		
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durum bel. tarihi**	**16.İmar durum bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
15.12.2022	6.03.2023	9566-770	18.09.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**		**20.Parselin alanı(m2)**
	KONUT ALANI		25866,29
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**		**23.Tapu tescil belgesi no**
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022		23063
24. ÇED raporu onay tarihi	**25.Planlanan inşaata başlama tarihi**	**26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi**	**27.Ruhsatın geçerlilik tarihi**
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

26.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECDETTİN OKULMUŞ, VE HİSS., 14906554932
- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
30.Vergi kimlik no
31.Adres: MERSİNCİK MAH. YİĞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031626707732
34.Oda sicil no: 35403
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9970679720
37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi: 21.12.2021
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211883281348
41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no: 41060125676
45.Oda sicil no: 136329
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi
48.Sözleşme no
49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MISRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			59	59

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının emsal değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	5	12090	710950		710950	710950

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
- [ ] 1.Merkezi sıcmalı kalorifer
- [ ] 2.Bina içi kalorifer
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [ ] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [ ] 5.Müşterek
- [ ] 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7.

85.İçme Suyu: [x] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşıma suyu

86.Arıtma: [ ] 1.Kanalizasyon [x] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
- [ ] 1.Arıtma
- [ ] 2.Baz istasyonu
- [ ] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [ ] 5.Haberleşme
- [x] 6.Pis su
- [x] 7.Temiz su
- [x] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Paratoner
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bahçe tuvaleti
- [ ] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kömürlük
- [ ] 7.Ortak depo
- [ ] 8.Sığınak
- [x] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [x] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.İskelet (Karkas)
  - [ ] 1.1. Betonarme
    - [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
    - [x] 1.1.2.Perdeli sistem
    - [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6.

90.Dıvar Dolgu Maddesi Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [ ] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [x] 8.Hafif panel
- [ ] 9.

91.Döşeme
- [ ] 1.Plak Kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [x] 6.

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik		RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat		MUSA GÜRSOY	40046824920	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKSİ İŞ MERKEZİ NO: 51 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERCÜN HANE	19970698010	2014	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						

YAPI RUHSATI
Building Licence

1139850267

Barkod / Karekod

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy: .....
Mahalle/Mevki: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıma kodu: .....
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıma kodu: 1 Dış kapı no: 29/173
Site adı: .....

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	165	H BLOK		597477405

9.Ruhsatın verildiği amaç
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7.Onarım
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Dolgu
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişimi
- [ ] 13.Fenalık
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İşlev değişikliği
- [ ] 17.İnfaz duvarı
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Kasım 2023	598	../../.....	

14.İmar plan onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
../../.....	KONUT ALANI	25986,29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	8.05.2022	23063

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Plankote inşaata başlama tarihi	26. Plankote inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
../../.....	../../20....	../../20....	../../20....

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
MEHMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS., 14506884602
- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı

30.Vergi kimlik no
Vkn Mehmet Tuzcu

31.Adres
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031029732

34.Oda sicil no
35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

36.Vergi kimlik no
8970670720

37.Sigorta sicil no

38.Sözleşme tarihi
22.12.2021

39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhidi yetki belge no
0041211680281348

41. Sicilo esas adres
GÜLTEPE MAH. MİNALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no
41060129676

45.Oda sicil no
136329

46.Sigorta sicil no

47.Sözleşme tarihi

48.Sözleşme no

49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	1		317
Toplamı: 1110 - Meskun	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitişik yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının inşaatı kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının inşaatı yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	7,10	7,10	

73.Yapının tarihi	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artış değeri (TL)	79.Ana dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	5	12	12050	3819850		3819850	3819850

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
- [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler
- [ ] 2.Bina içi kaloriferler
- [ ] 3.Kat kaloriferleri
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [x] 7. KOMBİ

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [x] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.....

83.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [x] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştereken
- [ ] 6.....

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [x] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Elektrik
- [ ] 4.Fuel-oil
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7.....

85.İçme Suyu
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Taşıma suyu

86.Atık su
- [ ] 1.Kanalizasyon
- [x] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
- [ ] 1.Antena
- [ ] 2.Bar istasyonu
- [x] 3.Doğalgaz
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Hidrofor
- [ ] 6.Pis su
- [ ] 7.Temiz su
- [ ] 8.Radyatör
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Paratoner
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12.....

88.Ortak Kullanım Alanları
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bekçi kulübesi
- [x] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kömürlük
- [ ] 7.Ortak depo
- [ ] 8.Sığınak
- [ ] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [ ] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12.....

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.İskelet (Karkas)
- [x] 1.1. Betonarme
- [ ] 1.2.Ahşap
- [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
- [ ] 1.1.2.Perdeli sistem
- [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6.....

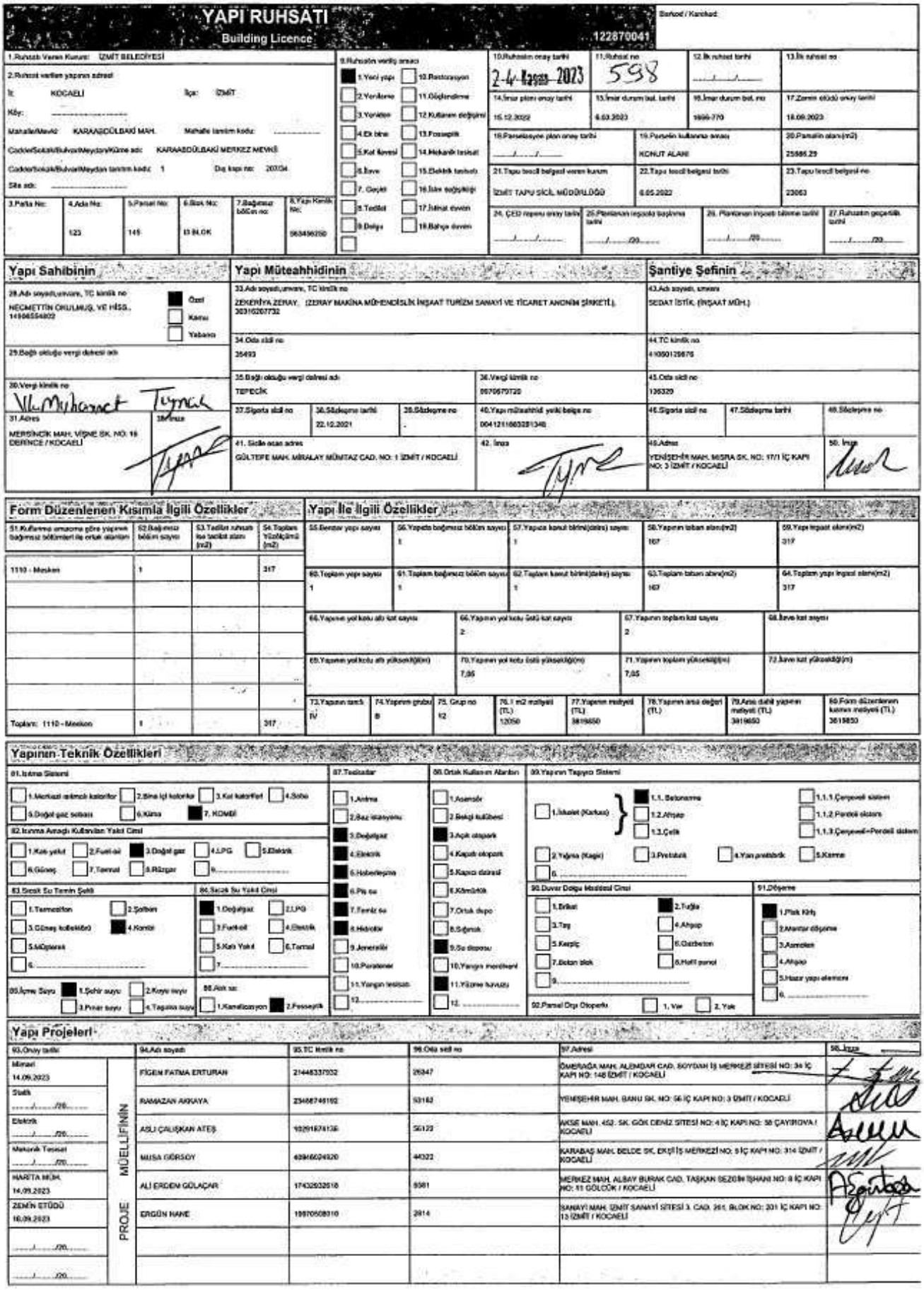
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [x] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [ ] 9.....

91.Döşeme
- [x] 1.Plak Kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6.....

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 14.09.2023	FİDEN FATMA ERTUFAN	21449237932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik ../../20....	RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53152	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik ../../20....	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10251874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat ../../20....	MUSA GÜRSOY	40948624528	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
	HARİTA MÜH. 14.09.2023	ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023	ERGİN HAMİ	19070569016	2614	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 231. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
	../../20....					
	../../20....					



YAPI RUHSATI
Building Licence
122870041

1. Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2. Ruhsat verilen yapının adresi: İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT Köy: Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 203/04 Site adı:
3. Parsel No: — 4. Ada No: 123 — 5. Parsel No: 145 — 6. Blok No: B BLOK — 7. Bağımsız bölüm no: — 8. Yapı Kimlik No: 0634956200
9. Ruhsatın verildiği amacı: 1. Yeni yapı; 2. Yenileme; 3. Yeniden; 4. Ek bina; 5. Kat ilavesi; 6. İlave; 7. Geçici; 8. Tadilat; 9. Diğer; 10. Restorasyon; 11. Güçlendirme; 12. Kullanım değişimi; 13. Fosseptik; 14. Mekanik tesisat; 15. Elektrik tesisatı; 16. İskân değişikliği; 17. İhtiyat divanı; 18. Bahçe duvarı
10. Ruhsatın onay tarihi: 2-4 Kasım 2023
11. Ruhsat no: 598
12. İlk ruhsat tarihi:
13. İlk ruhsat no:
14. İmar planı onay tarihi: 15.12.2022
15. İmar durum bal. tarihi: 6.03.2023
16. İmar durum bal. no: 1999-770
17. Zemin etüdü onay tarihi: 18.09.2023
18. Parselasyme plan onay tarihi:
19. Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI
20. Parselin alanı (m2): 25585.29
21. Tapu tescil belgesi veren kurum: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ
22. Tapu tescil belgesi tarihi: 6.05.2022
23. Tapu tescil belgesi no: 23063
24. ÇED raporu onay tarihi:
25. Plansızdan inşaata başlanma tarihi: /20
26. Plansızdan inşaata bitirme tarihi: /20
27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: /20

Yapı Sahibinin
28. Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: HEDAYETTİN OKULUMUŞ VE HİSS., 1490655480 — Özel / Kamu / Yabancı
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
30. Vergi kimlik no:
31. Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza:

Yapı Müteahhidinin
33. Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620732
34. Oda sicil no: 35493
35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36. Vergi kimlik no: 8970670720
37. Sigorta sicil no:
38. Sözleşme tarihi: 22.12.2021
39. Sözleşme no: .
40. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211660328134B
41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza:

Şantiye Şefinin
43. Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK (İNŞAAT MÜH.)
44. TC kimlik no: 41090129676
45. Oda sicil no: 126329
46. Sigorta sicil no:
47. Sözleşme tarihi:
48. Sözleşme no:
49. Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54. Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	1		317
Toplam: 1110 - Meskun	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55. Bitişik yapı sayısı	56. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58. Yapının toban alanı(m2)	59. Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	167	317

60. Toplam yapı sayısı	61. Toplam bağımsız bölüm sayısı	62. Toplam konut birimi(daire) sayısı	63. Toplam toban alanı(m2)	64. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

66. Yapının yol kotu altı kat sayısı	66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67. Yapının toplam kat sayısı	68. İlave kat sayısı
	2	2	

69. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71. Yapının toplam yüksekliği(m)	72. İlave kat yüksekliği(m)
	7,95	7,95	

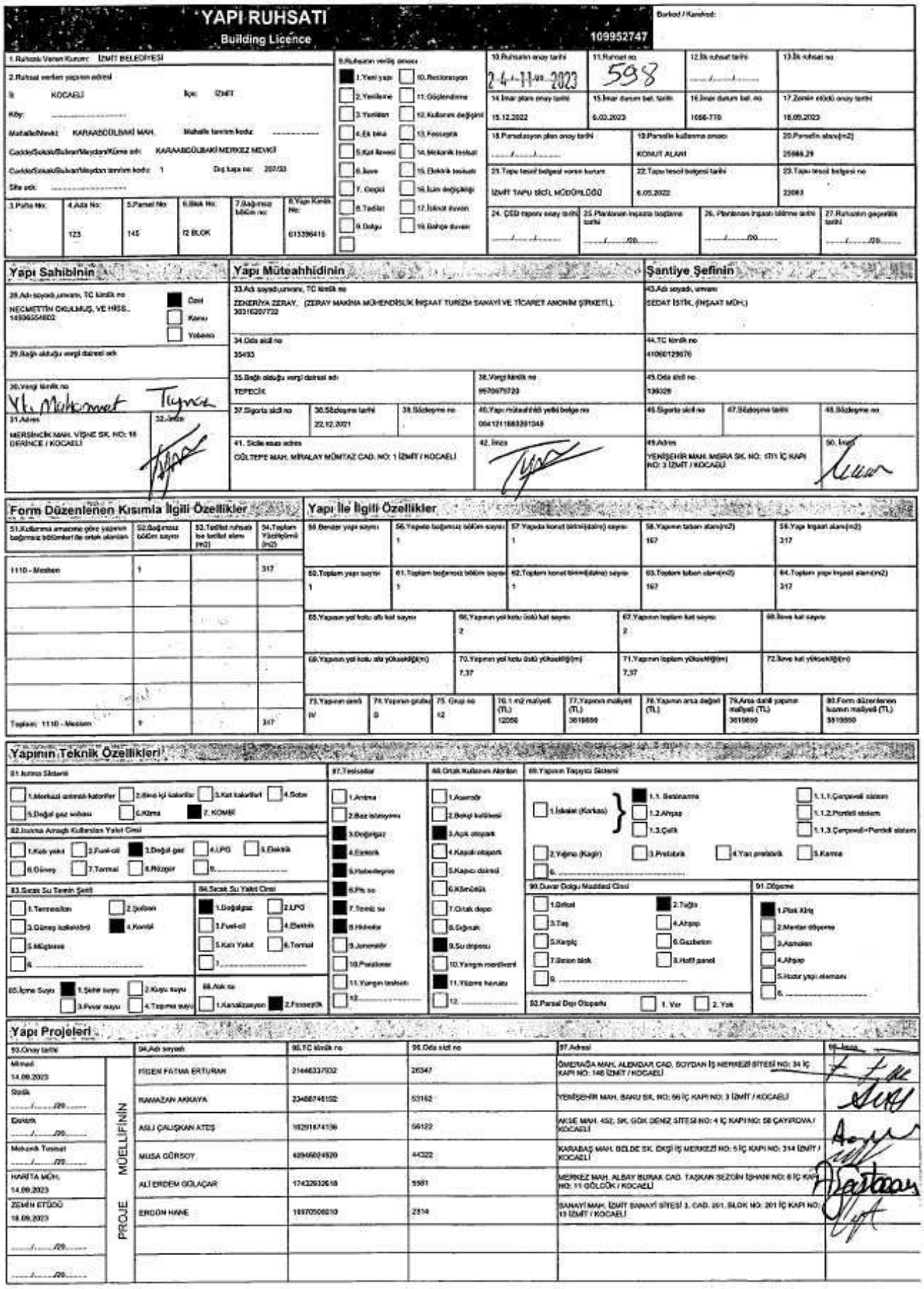
73. Yapının tarifi	74. Yapının grubu	75. Grup no	76. 1 m2 maliyeti (TL)	77. Yapının maliyeti (TL)	78. Yapının arsa değeri (TL)	79. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	I2	12050	3819650		3819650	3819650

Yapının Teknik Özellikleri

81. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi otomatik kalorifer; 2. Bina içi kalorifer; 3. Kat kaloriferi; 4. Soba; 5. Doğal gaz sobası; 6. Klima; **7. KOMBİ**
82. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Katı yakıt; 2. Fuel-oil; **3. Doğal gaz**; 4. LPG; 5. Elektrik; 6. Güneş; 7. Tamirat; 8. Rüzgar; 9.
83. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon; 2. Şofben; 3. Güneş kolektörü; **4. Kombi**; 5. Müştereken; 6.
84. Sıcak Su Yakıt Cinsi: **1. Doğalgaz**; 2. LPG; 3. Fuel-oil; 4. Elektrik; 5. Katı Yakıt; 6. Tamirat; 7.
85. İçme Suyu: **1. Şehir suyu**; 2. Kuyu suyu; 3. Pınar suyu; 4. Taşıma suyu
86. Atık su: 1. Kanalizasyon; **2. Fosseptik**
87. Tesisatlar: 1. Antena; 2. Baz istasyonu; **3. Doğalgaz**; **4. Elektrik**; **5. Hidrofor/pena**; **6. Pis su**; **7. Temiz su**; **8. Hidrofor**; 9. Jeneratör; 10. Paratoner; 11. Yangın tesisatı; 12.
88. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör; 2. Bekçi kulübesi; **3. Açık otopark**; 4. Kapalı otopark; 5. Kapıcı dairesi; 6. Kömürlük; 7. Ortak depo; 8. Sığınak; **9. Su deposu**; 10. Yangın merdiveni; **11. Yüzme havuzu**; 12.
89. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. İskelet (Karkas); **1.1. Betonarme**; 1.2. Ahşap; 1.3. Çelik; 1.1.1 Çerçeveli sistem; 1.1.2 Perdeli sistem; 1.1.3 Çerçeveli+Perdeli sistem; 2. Yığma (Kagir); 3. Prefabrik; 4. Yarı prefabrik; 5. Karma; 6.
90. Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1. Briket; **2. Tuğla**; 3. Taş; 4. Ahşap; 5. Kerpiç; 6. Gazbeton; 7. Beton blok; 8. Hafif panel; 9.
90. Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok
91. Döşeme: **1. Plak Kirişli**; 2. Mantar döşeme; 3. Asmolen; 4. Ahşap; 5. Hazır yapı elemanı; 6.

Yapı Projeleri

93. Onay tarihi		94. Adı soyadı	95. TC kimlik no	96. Oda sicil no	97. Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21448337032	26347	ÜMİRAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 3a İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23468749102	53183	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		AŞLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56123	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÖRSOY	42946024920	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKİŞİ İŞ MERKEZİ NO: 9 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432532518	9381	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19870508310	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 351. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence
109952747

1. Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2. Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAMÜRSÜLBAKİ MAH. Mahalle tanım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAMÜRSÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanım kodu: 1 Dış kapı no: 207/33
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	I2 BLOK		613396415

9.Ruhsatın verildiği amaç
[■] 1.Yeni yapı [ ] 10.Restorasyon
[ ] 2.Yenileme [ ] 11.Güçlendirme
[ ] 3.Yeniden [ ] 12.Kullanım değişikliği
[ ] 4.Ek bina [ ] 13.Fenalştik
[ ] 5.Kat ilavesi [ ] 14.Mekanik tesisat
[ ] 6.İlave [ ] 15.Elektrik tesisatı
[ ] 7.Çeşitli [ ] 16.İcmi değişikliği
[ ] 8.Tadilat [ ] 17.İskinat duvarı
[ ] 9.Değişiklik [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24-11-2023	598		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.05.2023

18.Parsellasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25666.29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23063

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKUMUŞ, VE HİSS.. 16936554802
[■] Gerçek [ ] Kamu [ ] Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
30.Vergi kimlik no
31.Adres
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 18 DERİNCE / KOCAELİ
32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) 3031620732
34.Oda sicil no
35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK
36.Vergi kimlik no
9570679720
37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi
22.12.2021
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhitliği yetki belge no
0041211683201348
41. Sicile esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY NÜMİTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no
41060129676
45.Oda sicil no
136328
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi
48.Sözleşme no
49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	1		317
Toplam: 1110 - Meskun	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bender yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	167	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	7.37	7.37	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyet (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	I2	12050	3819850		3819850	3819850

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
[ ] 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler [ ] 2.Ilıma ışıl kaloriferler [ ] 3.Kat kaloriferi [ ] 4.Sobe
[ ] 5.Doğal gaz sobası [ ] 6.Klima [■] 7. KOMBİ

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
[ ] 1.Kalo yakıt [ ] 2.Fuel-oil [■] 3.Doğal gaz [ ] 4.LPG [ ] 5.Elektrik
[ ] 6.Güneş [ ] 7.Termal [ ] 8.Rüzgar [ ] 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
[ ] 1.Termosifon [ ] 2.Şofben
[ ] 3.Güneş kolektörü [■] 4.Kombi
[ ] 5.Müştereken
[ ] 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
[■] 1.Doğalgaz [ ] 2.LPG
[ ] 3.Fuel-oil [ ] 4.Elektrik
[ ] 5.Katı Yakıt [ ] 6.Termal
[ ] 7.

85.İçme Suyu [■] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşınır suyu

86.Atık su
[ ] 1.Kanalizasyon [■] 2.Foseptik

87.Tesisatlar
[ ] 1.Arıtma
[ ] 2.Baz istasyonu
[■] 3.Değirmen
[ ] 4.Elektrik
[ ] 5.Haberleşme
[ ] 6.Pis su
[ ] 7.Temiz su
[ ] 8.Hidrofor
[ ] 9.Jeneratör
[ ] 10.Parafoner
[ ] 11.Yangın tesisatı
[ ] 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
[ ] 1.Asansör
[ ] 2.Bekçi kulübesi
[■] 3.Açık otopark
[ ] 4.Kapalı otopark
[ ] 5.Kapıcı dairesi
[ ] 6.Kömürlük
[ ] 7.Ortak depo
[ ] 8.Sığınak
[■] 9.Su deposu
[ ] 10.Yangın merdiveni
[■] 11.Yüzme havuzu
[ ] 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
[ ] 1.İskelet (Karkas) [■] 1.1. Betonarme [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem [ ] 1.1.2.Perdeli sistem [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
[ ] 1.2.Ahşap
[ ] 1.3.Çelik
[ ] 2.Yığma (Kagir) [ ] 3.Prefabrik [ ] 4.Yarı prefabrik [ ] 5.Karma
[ ] 6.

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
[ ] 1.Briket [■] 2.Tuğla
[ ] 3.Taş [ ] 4.Ahşap
[ ] 5.Kerpiç [ ] 6.Gazbeton
[ ] 7.Beton blok [ ] 8.Hafif panel
[ ] 9.

91.Döşeme
[■] 1.Plak Kiriş
[ ] 2.Mantar döşeme
[ ] 3.Asmolen
[ ] 4.Ahşap
[ ] 5.Hazır yapı elemanı
[ ] 6.

92.Parsel Dışı Otopark [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 14.09.2023	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337032	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 146 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik ../../20..	RAMAZAN AKKAYA	23468746102	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 66 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik ../../20..	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874196	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat ../../20..	MUSA GÜRSOY	40946624520	44322	KARABAŞ MAH. BOLDE SK. ÖKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 6 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
	HARİTA MÜH. 14.09.2023	ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432930618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 6 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023	ERGÜN HANE	19970506010	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 251. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
	../../20..					
	../../20..					

YAPI RUHSATI
Building Licence

140662891

Barkod / Karekod

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ	9.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı	10.Ruhsatın onay tarihi: 24 Kasım 2023	11.Ruhsat no: 598
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT Köy: Mahalle/Mevki: KARABÖDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümə adı: KARABÖDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 257/32 Site adı:	2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat İlavesi, 6.İlave, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Diğer; 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişikliği, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İsim değişikliği, 17.İsknet duvarı, 18.Bahçe duvarı	14.İmar planı onay tarihi: 15.12.2022	15.İmar durum bel. tarihi: 6.03.2023
3.Pafta No:	4.Ada No: 123	5.Parsel No: 145	6.Blok No: 11 BLOK
7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No: 663993643	16.İmar durum bel. no: 1668-710	17.Zemin etüdü onay tarihi: 18.05.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI	20.Parselin alanı(m2): 25586.29	
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 6.05.2022	23.Tapu tescil belgesi no: 23063	
24. ÇED raporu onay tarihi:	25.Planlanan inşaata başlama tarihi: /20	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: /20	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: /20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: MEHMETTİN OKULMUŞ VE HİSS., 1490655448?2 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

30.Vergi kimlik no:

31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 19 DERİNCE / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) 3631620?732

34.Oda sicil no: 35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9670979?20

37.Sigorta cicil no:

38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021

39.Sözleşme no:

40.Yapı müteahhitlik yetki belge no: 6041211883281348

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İŞTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 4106012?6?8

45.Oda sicil no: 136328

46.Sigorta cicil no:

47.Sözleşme tarihi:

48.Sözleşme no:

49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSİRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	1		317
Toplam: 1110 - Mesken	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bodrum yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	167	317
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**63.Toplam taban alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	1	1	167	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.Asma kat sayısı
	2	2	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**71.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**72.Asma kat yüksekliği(m)**
	7,85	7,85	

73.Yapının tanımı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapı sınıfı	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Asma dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
iv	B	12	12060	3819660			3819660	3819660

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi radyatör sistemler, 2.Bina içi sistemler, 3.Kat sistemleri, 4.Sobe, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, **7. KOMBİ**

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kok yakıt, 2.Fuel-oil, **3.Doğal gaz**, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, **4.Kombi**, 5.Müştereken

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: **1.Doğalgaz**, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal

85.İçme Suyu: **1.Şehir suyu**, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşınır suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon, **2.Fosseptik**

87.Tesisatlar: 1.Antenna, 2.Baz İstasyonu, **3.Doğalgaz**, **4.Elektrik**, **5.Haberleşme**, **6.Pis su**, **7.Temiz su**, **8.Hidrofor**, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, **3.Açık otopark**, 4.Kapalı otopark, 5.Kapalı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, **9.Su deposu**, 10.Yangın merdiveni, **11.Yüzme havuzu**

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — **1.1.Betonarme**, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket, **2.Tuğla**, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Karışık, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel

91.Döşeme: **1.Plak Kiriş**, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİDEN FATMA ERTURAN	2144533?932	28347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 24 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ../../20..		RAMAZAN AKKAYA	2348874?182	53182	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ../../20..		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	1026187413?	58122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ../../20..		MUSA GÜRSOY	0096802?429	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	1743293?618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY RUHAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGİN HANE	1997?508?10	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
../../20..						
../../20..						

YAPI RUHSATI
Building Licence

127452381

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ	9.Ruhsatın verildiği amacı: 1.Yeni yapı	10.Restorasyon	
2.Ruhsat verilen yapının adresi	2.Yenileme	11.Güçlendirme	
İli: KOCAELİ İlçe: İZMİT	3.Yeniden	12.Kullanım değişimi	
Bucak:	4.Ek bina	13.Fosseptik	
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanımı kodu:	5.Kat ilavesi	14.Mekanik tesisat	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ	6.İlave	15.Elektrik tesisatı	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımı kodu: 1 Dış kapı no: 207/01	7.Geçici	16.İşlev değişikliği	
Site adı:	8.Tadilat	17.İhtiraz iskan	
	9.Değiş	18.Bahçe duvarı	

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
-	123	145	H5 BLOK		736257616

13.Ruhsatın onay tarihi	14.Kesin plan onay tarihi	15.İmar durumu tarihi	16.İmar durumu tek. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
24.Kasım.2023	15.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.09.2023

11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
598		

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25986,29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23063

24.ÇED kararı onay tarihi	25.Plankarın inşaata başlama tarihi	26.Plankarın inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS., 14566554802 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: Vk.

30.Vergi kimlik no: Mahmut Tilyaz

31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ,) 3031G207732

34.Oda sicil no: 25493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970679720

37.Sigorta sicil no

38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021

39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211360281348

41.Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 41066129678

45.Oda sicil no: 136329

46.Sigorta sicil no

47.Sözleşme tarihi

48.Sözleşme no

49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat sonucu ilgi tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Müstakil	1		317
Toplam: 1110 - Müstakil	1		317

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Bezzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut bölmi(adası) sayısı	58.Yapının toban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	307	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut bölmi(adası) sayısı	63.Toplam toban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	307	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	7,43	7,43	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12050	3815650		3815650	3815650

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi otomatik kalorifer; 2.Bina içi kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; **7.KOMBİ**

82.Isıtmada Avrejli Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; **3.Doğal gaz**; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü/G; **4.Kombi**; 5.Müştemek; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: **1.Doğalgaz**; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

85.İçme Suyu: **1.Şehir suyu**; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Tanker suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; **2.Fosseptik**

87.Tesisatlar: 1.Anten; 2.Sac bitmeyonu; **3.Doğalgaz**; **4.Elektrik**; **5.Haberleşme**; **6.Pis su**; **7.Temiz su**; **8.Hidrofor**; 9.Jeneratör; 10.Parlörler; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; **3.Açık otopark**; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Soğutak; **9.Su deposu**; 10.Yangın merdiveni; **11.Yüzme havuzu**; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskeleli (Karkas); **1.1.Betonarme**; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeve+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Bims; **2.Tuğla**; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Briket blok; 8.Hafif panel; 9.

91.Döşeme: **1.Plak Kiriş**; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1.Var; 2.Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİDEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÇİMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ../../20..		RAMAZAN AKKAYA	23468745102	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ../../20..		AŞLI ÇALIŞKAN ATEŞ	16291874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ../../20..		MUSA GÜRSOY	40946024920	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 9 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932918	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19870568010	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
../../20..						
../../20..						

YAPI RUHSATI
Building Licence

130224116

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 207/30
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	HA BLOK		8797247990

9.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek tama; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İskan değişikliği; 17.İkinci duvar; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Kasım 2023	598		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25086,20

21.Tapu tescil belgesini veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.06.2022	22053

24. ÇİDİ raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: NİCMETTİN OKULMUŞ, YE HİSS.. 14986554692
Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
30.Vergi kimlik no: Mehmet Tuymaz
31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031020207232
34.Oda sicil no: 35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9370679720
37.Sigorta sicil no:
38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021
39.Sözleşme no:
40.Yapı müteahhitlik yetki belge no: 0041211803381340
41. Şirket esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no: 41060120670
45.Oda sicil no: 136329
46.Sigorta sicil no:
47.Sözleşme tarihi:
48.Sözleşme no:
49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MESRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tevkifat nitelikli iş teslimi alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	1		317
Toplam: 1110 - Mesken	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	167	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	7,60	7,60	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12000	3815850		3815850	3815850

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcaklık kalorifer; 2.Bina içi kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7. KOMBİ
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştarek; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınma suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik
87.Tesisatlar: 1.Anahtar; 2.Bez telefonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın İhbarı; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Soğutak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yükleme havuzu; 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas); 1.1. Betonarme; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Boşluklu blok; 8.Hafif panel; 9.
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

		93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari	PROJE MÜELLİFİNİN	14.09.2023	PİDEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik		/20	RAMAZAN AKKAYA	23498746102	53102	YENİŞEHİR MAH. BAKU SK. NO: 58 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik		/20	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291674138	58122	AKSE MAH. 462. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat		/20	MUSA GÜRSOY	40949004920	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 316 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH.		14.09.2023	ALİ ERDEM GÜLAÇAR	12432902618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 4 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ		18.09.2023	ERGÜN HANE	19970508010	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
		/20					
		/20					

YAPI RUHSATI
Building Licence

143599835

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy: ---
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu: ---
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 20720
Site adı: ---

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	H3 BLOK		5564489053

9.Ruhsatın verildiği amaca
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7.Geçici
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Değişiklik
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanma değişikliği
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İşyeri değişikliği
- [ ] 17.İskâat devamı
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Kasım 2023	598	/ /	
14.İmar plan onay tarihi	**15.İmar durum bel. tarihi**	**16.İmar durum bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
15.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.09.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**		**20.Parselin alanı(m2)**
/ /	KONUT ALANI		25066,39
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**		**23.Tapu tescil belgesi no**
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022		23063
24. ÇED raporu onay tarihi	**25.Planların inşaata başlama tarihi**	**26. Planların inşaat bitirme tarihi**	**27.Ruhsatın geçerlilik tarihi**
/ /	/ /09	/ /20	/ /20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS., 1490655/4602
- [ ] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: Yk.
30.Vergi kimlik no: Mhmvt Tlymcy
31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620732
34.Oda sicil no: 35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9970679720
37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021 | 39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211883281348
41. Şefin esas adresi: GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no: 41000120675
45.Oda sicil no: 136329
46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi | 48.Sözleşme no
49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 47/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskan	1		317
Toplam: 1110 - Meskan	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının toplam alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	167	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam toplam alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	6	6	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	t2	12050	3819850		3819850	3819850

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
- [ ] 1.Merkezi sobalı kalorifer
- [ ] 2.Bina içi kalorifer
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [x] 7. KOMBİ

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [x] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Dizel
- [ ] 7.Temiz
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [x] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştarek
- [ ] 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [x] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Temiz
- [ ] 7.

85.İçme Suyu: [x] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşınır suyu

86.Atık su: [ ] 1.Kanalizasyon [x] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
- [ ] 1.Antena
- [ ] 2.Baz istasyonu
- [x] 3.Doğalgaz
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Haberleşme
- [ ] 6.Pis su
- [ ] 7.Temiz su
- [ ] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Paratoner
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bahçe tesisatı
- [x] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kömürlük
- [ ] 7.Ortak depo
- [ ] 8.Sığınak
- [x] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [x] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.İskelet (Karkas)
  - [x] 1.1. Betonarme
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
  - [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
  - [ ] 1.1.2.Perdeli sistem
  - [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6.

90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [x] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [ ] 9.

91.Döşeme
- [x] 1.Plak Kirişli
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6.

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 14.09.2023	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21445337832	26347	ÇAMLIRAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 146 İZMİT / KOCAELİ	
Statik / /09		RAMAZAN AKKAYA	23498746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik / /09		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291674130	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat / /09		MUSA GÖRGOY	40946024320	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5551	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19970506810	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 291. BLOK NO: 291 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/ /09						
/ /09						

YAPI RUHSATI
Building Licence

131142473

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy: ...
Mahalle/Mevkii: KARAABDULBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu: ...
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDULBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 20/26
Site adı: ...

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	H2 BLOK		6041110796

9.Ruhsatın verildiği amacı
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7. Değişiklik
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Değişiklik
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişikliği
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.İnşaat durumu
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24.11.2023	598	../../....	

14.İmar plan onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	6666-770	18.06.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
../../....	KONUT ALANI	25586,29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	22063

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
../../....	../../20....	../../20....	../../20....

Yapı Sahibinin

20.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
MEDİMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS.. 14908554602

- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
VD.

30.Vergi kimlik no
Muhammet Tayyar

31.Adres
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 15 DERİNCE / KOCAELİ

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZERİRİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620732

34.Oda sicil no
35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

36.Vergi kimlik no
9970679720

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhidi yetki belge no
	22.12.2021	.	0041211803281348

41. Sicile esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT IŞTIK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no
41000120676

45.Oda sicil no
136329

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no

49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 11/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	1		317
Toplam: 1110 - Meskun	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Barınak yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	197	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	197	317

65.Yapının yol kotu alt kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu alt yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	6	6	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12350	3818950		3818950	3818950

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
- [ ] 1.Merkezi resimsel kalorifer
- [ ] 2.Bina içi kaloriferi
- [ ] 3.Kat kaloferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [x] 7. KOMBİ

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [x] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9. ...

83.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [x] 4.Kombi
- [ ] 5.Akülgazak
- [ ] 6. ...

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [x] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7. ...

85.İçme Suyu: [x] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşıma suyu

86.Atık su: [ ] 1.Kanalizasyon [x] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Beraber kullanılan alanlar
- [x] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [ ] 5.Haberleşme
- [ ] 6.Pis su
- [ ] 7.Temiz su
- [ ] 8.Yağmur
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Paratoner
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12. ...

88.Ortak Kullanım Alanları
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bekçi kulübesi
- [x] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapalı otopark
- [ ] 6.Kömürlük
- [ ] 7.Ortak depo
- [ ] 8.Sığınak
- [x] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [x] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12. ...

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.İskelet (Karkas)
  - [x] 1.1. Betonarme
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
  - [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
  - [ ] 1.1.2.Perdeli sistem
  - [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6. ...

90.Dıvar Dolgu Maddesi Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [x] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [ ] 9. ...

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

91.Döşeme
- [x] 1.Plak Kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6. ...

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 14.09.2023	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ../../20....		RAMAZAN AKKAYA	25488746182	53102	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ../../20....		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10251074136	59122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ../../20....		MUSA GÖRSOY	40348024926	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5341	MERKEZ MAH. ALBAY SURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19970508016	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
../../20....						
../../20....						

YAPI RUHSATI
Building Licence

148543598

Barkod / Karekod

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsatı verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 207/27
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	H1 BLOK		527903258

8.Ruhsatın verildiği amaca
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7. Geçici
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Değiş
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişikliği
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.İptal/ davanın
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Kasım 2023	598		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25586,29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23843

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planların inşaata başlama tarihi	26. Planların inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKULMUŞ VE HSS., 14906554802
- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
Vk.

30.Vergi kimlik no
Muhammet Tıynak

31.Adres
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031628732

34.Oda sicil no
35450

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

36.Vergi kimlik no
9970079720

37.Sigorta sicil no

38.Sözleşme tarihi
22.12.2021

39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhidi yetki belge no
6641211662281348

41. Sicile esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no
41066129676

45.Oda sicil no
136329

46.Sigorta sicil no

47.Sözleşme tarihi

48.Sözleşme no

49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Müstakil Konut	1		317
Toplam: 1110 - Müstakil Konut	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut bölümü(adına) sayısı	58.Yapının toban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	167	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut bölümü(adına) sayısı	63.Toplam toban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

65.Yapının yer kotu altı kat sayısı	66.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	8	8	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12050	3819850		3819850	3819850

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
- [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler
- [ ] 2.Bina içi kaloriferler
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [x] 7. KOMBİ

82.Isıtmada Amaçla Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [x] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [x] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştemilat
- [ ] 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [x] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7.

85.İçme Suyu
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Tanker suyu

86.Atık su
- [ ] 1.Kanalizasyon
- [x] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Baz İstasyonu
- [x] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [x] 5.Hidrofor
- [ ] 6.Pis su
- [x] 7.Temiz su
- [x] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Portatif
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bekçi kulübesi
- [x] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Sığınak
- [ ] 7.Ortak depo
- [x] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [x] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.İskelet (Kortoz)
- [x] 1.1. Betonarme
- [ ] 1.2.Ahşap
- [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
- [ ] 1.1.2.Perdeli sistem
- [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6.

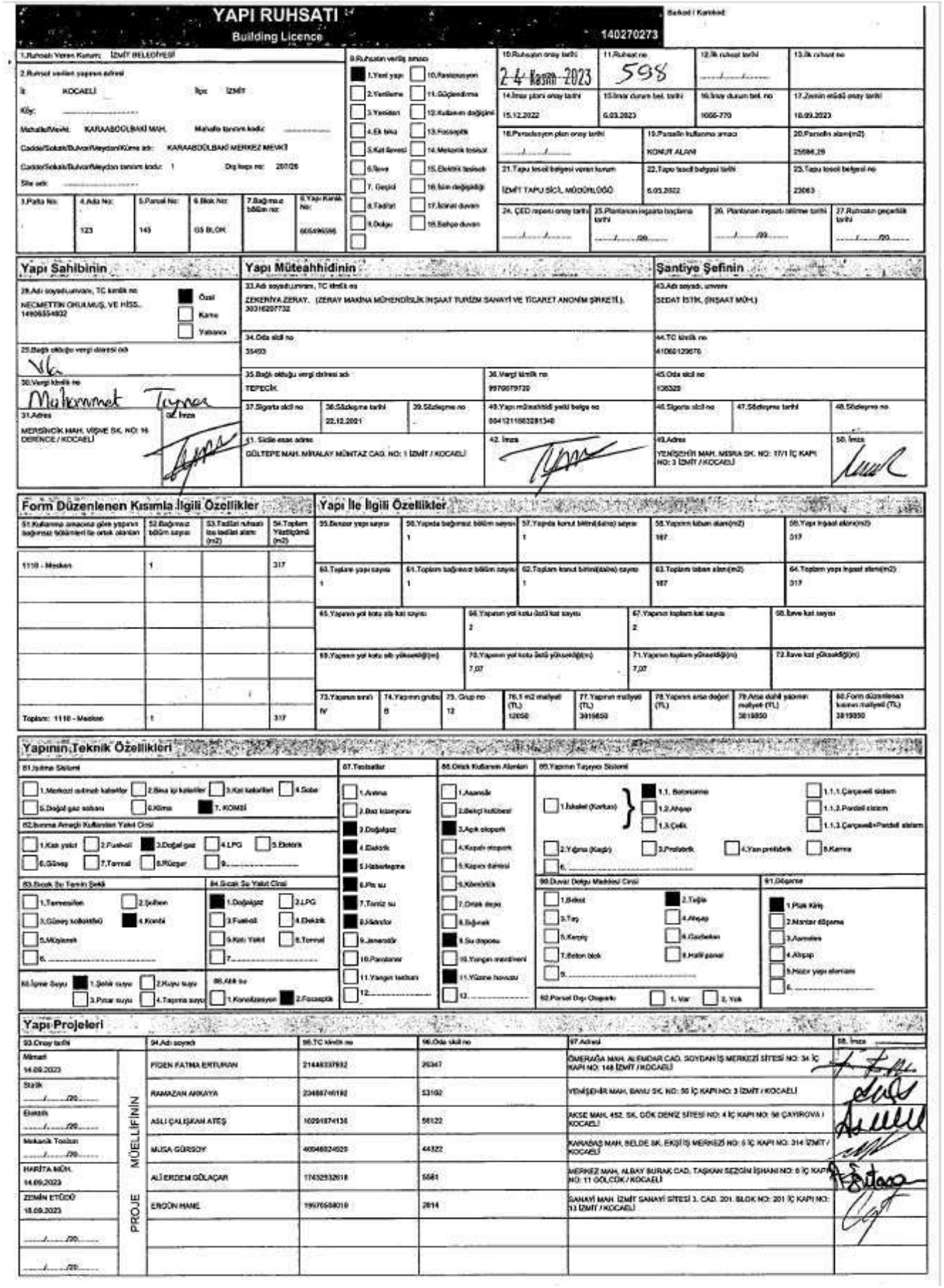
90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [x] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [ ] 9.

91.Döşeme
- [x] 1.Plak Kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6.

92.Pilotaj Dışı Otopark
- [ ] 1. Var
- [ ] 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 14.09.2023	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337032	26347	ÇİMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. BOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 54 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik ../../20..	RAMAZAN AKKAYA	23488745182	63182	YENİŞEHİR MAH. SANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik ../../20..	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291674136	56123	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 36 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat ../../20..	MUSA GÖRSOY	40946624920	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. ÖKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
	HARİTA MÜH. 14.09.2023	ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932616	5551	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023	ERGÜN HANE	10370568010	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
	../../20..					
	../../20..					



YAPI RUHSATI
Building Licence

140270273

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevki: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanımlı kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 1 Dış kapı no: 207/26
Site adı:

3.Parsel No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	GS BLOK		6650496596

9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat İlavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Kasım 2023	598		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1066-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25694,29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.03.2022	23063

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Plankarın inşaata başlama tarihi	26. Plankarın inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no:
NECMETTİN OKUMUŞ, VE HİSS.. 14906554932
Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı ☐

25.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: Vk.

30.Vergi kimlik no: Muhammet Tayyar

31.Adres: MERSİNDİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no:
ZERAY İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.). 3031629732

34.Oda sicil no: 35403

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970079732

37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021 | 39.Sözleşme no:

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 8041211663281348

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 41060129676

45.Oda sicil no: 136328

46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi | 48.Sözleşme no

49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MISRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	1		317
Toplam: 1110 - Meskun	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitişik yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	167	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı:	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	7,07	7,07	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artan değeri (TL)	79.Artan dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12050	3819850		3819850	3819850

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7. KOMBİ

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kat yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemlik; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Kati Yakıt; 6.Termal; 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınır suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Doğalgaz tesisatı; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Havalandırma; 9.Jeneratör; 10.Pansiyon; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak alanlar; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas); 1.1. Betonarme; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

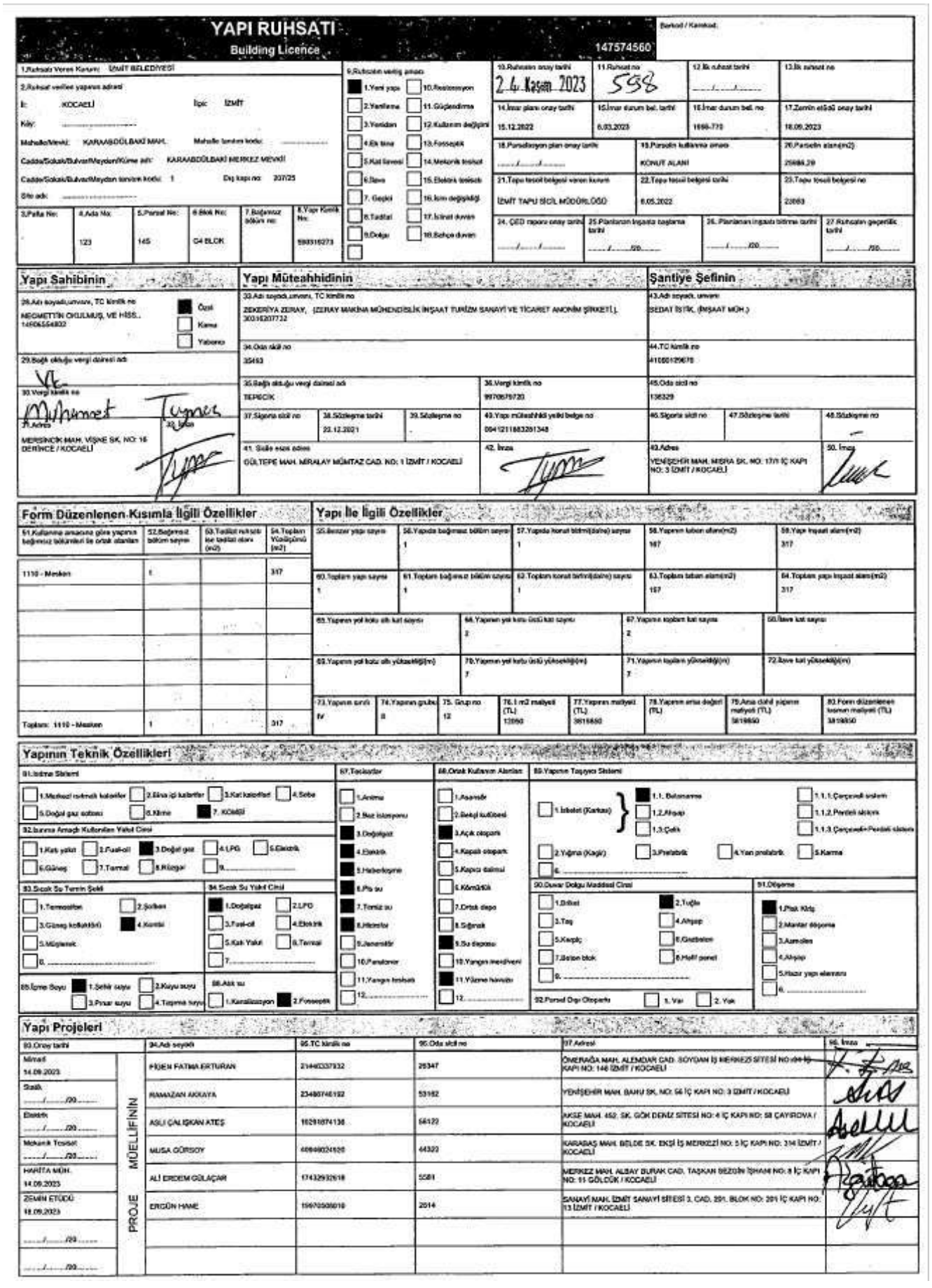
90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Bims; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gaziantep; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
PROJE MÜELLİFİNİN	Mimari 18.09.2023	FİDEN FATMA ERTURAN	21448337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALİMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik ../../20..	RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53102	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 50 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik ../../20..	AŞLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 56 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat ../../20..	MUSA GÜRSOY	40048624629	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 6 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
	HARİTA MÜH. 14.09.2023	ALİ ERDEM GÖLAÇAR	17432532618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023	ERGÜN HAMİ	19970598010	2614	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
	../../20..					
	../../20..					



YAPI RUHSATI
Building Licence

147574560

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 207/25
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	G4 BLOK		5803516273

9.Ruhsatın verileş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat İlavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İskânat durum; 18.Sahça duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Kasım 2023	598		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.09.2023

18.Parsellasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25686.29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	22663

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Plânların inşaata başlama tarihi	26. Plânların inşaata bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS.. 14506554802
Özel / Kamu / Yabancı
29.Soğk olduğu vergi dairesi adı
30.Vergi kimlik no
31.Adres
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620732
34.Oda sicil no
35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK
36.Vergi kimlik no
9970575720
37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi
22.12.2021
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhidi yetki belge no
0041211883281348
41. Şube esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İŞTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no
41000129670
45.Oda sicil no
136329
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi
48.Sözleşme no
49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskenler	1		317
Toplam: 1110 - Meskenler	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitişer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut bölümü(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	167	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut bölümü(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	7	7	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen tesisin maliyeti (TL)
IV	II	12	12060	3819850		3819850	3819850

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Elma içi kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7. KOMBİ

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kok yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemilat; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Kok Yakıt; 6.Termal; 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik

87.Tesisatlar: 1.Anten; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.İklimlendirme; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas): 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİDEN FATMA ERTURAN	21440337932	25347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO:4/4 İŞ KAPI NO: 146 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ../../20..		RAMAZAN AKKAYA	23480746192	53192	YENİŞEHİR MAH. BAHÇ SK. NO: 66 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ../../20..		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	16291674138	54122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ../../20..		MUSA GÜRSOY	40940024526	44323	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	07432932618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLDÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HAME	19970508618	2014	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 251. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
../../20..						
../../20..						

YAPI RUHSATI
Building Licence

114835143

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ | 9.Ruhsatın verildiği amaç | 10.Ruhsatın onay tarihi: 24 Kasım 2023 | 11.Ruhsat no: 598 | 12.İlk ruhsat tarihi | 13.İlk ruhsat no

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevki: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 267/24
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
-	123	145	03 BLOK		5500037168

9.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İsknat duvarı; 18.Bahçe duvarı

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1666-776	18.09.2023

18.Parselin kullanma amacı	19.Parselin alanı(m2)
KONUT ALANI	25866.29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23063

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Plantanın inşaata başlama tarihi	26. Plantanın inşaata bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

25.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS., 14908554402
Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı ☐

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: Vk.

30.Vergi kimlik no: [illegible] Tayrac

31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031629732

34.Oda sicil no: 35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9870679726

37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021 | 39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhitlik yetki belge no: 0041211883281348

41. Şikâyet adres adresi: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT IŞTIK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 41066129676

45.Oda sicil no: 136329

46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi | 48.Sözleşme no

48.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat sonucu ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	1		317
Toplamı: 1110 - Meskun	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bunzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının toplam alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	167	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam lokan alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

66.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.Ikma kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.Ikma kat yüksekliği(m)
	7.31	7.31	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	t2	12050	3819650		3819650	3819650

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi otomatik kaloriferler; 2.Bina içi kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7. KOMBİ

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temini Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştereken; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Rampa; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Hidrofor; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas); 1.1. Betonarme; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

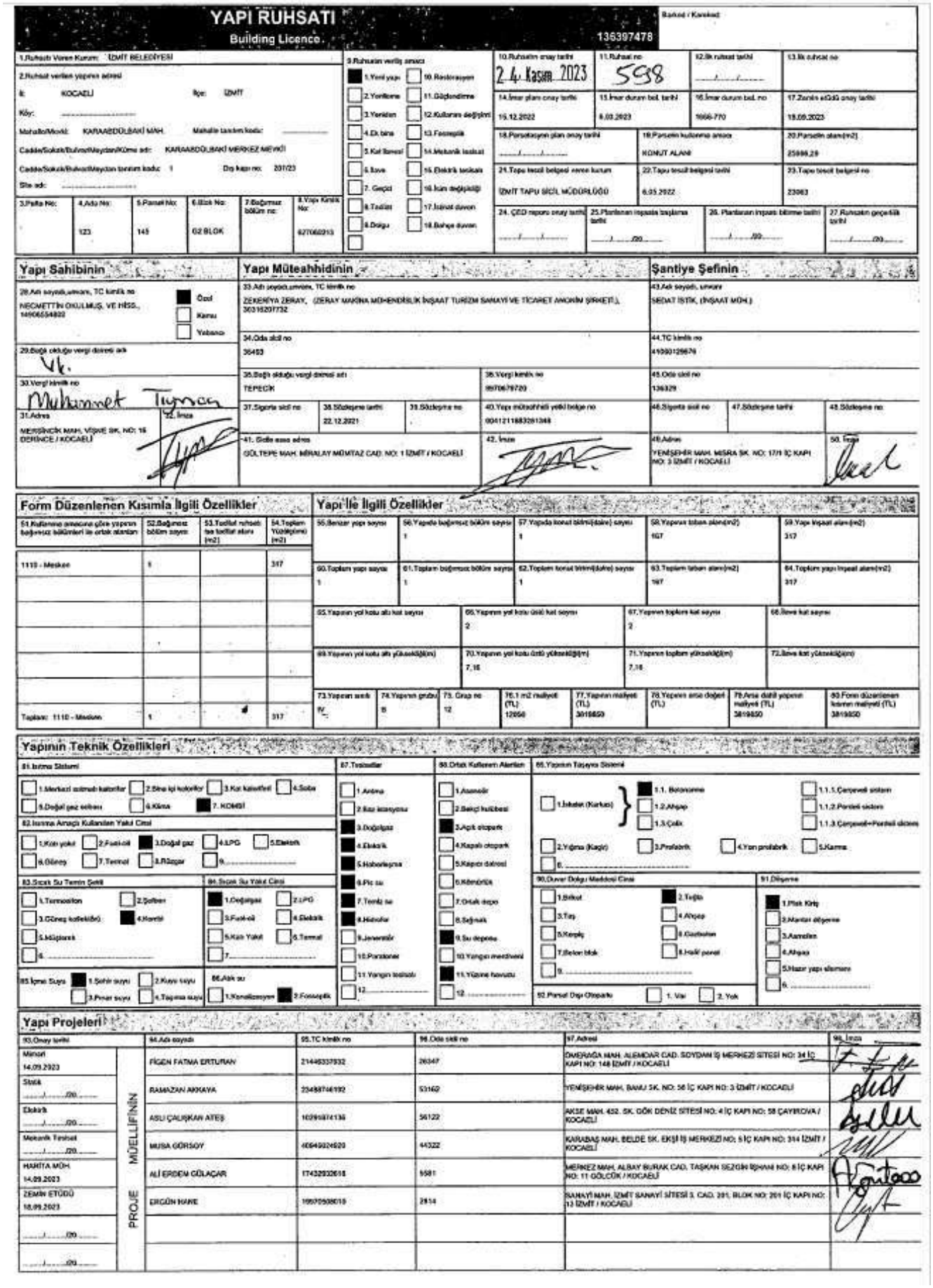
90.Dıvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Bulon blok; 8.Hafif panel; 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Kiriş döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Panel Orp.Duvarlık: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİDEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÇAMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23488748192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÖRSOY	48949024920	44322	KARABAĞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432930618	5501	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERDOĞAN HANE	19973508010	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence
136397478

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanımı kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımı kodu: 1 Dış kapı no: 201/23
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	02 BLOK		6270602013

9.Ruhsatın verildiği amaç
1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat İlavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Onarım; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanma değişimi; 13.Fenomplik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İskan değişikliği; 17.İstimlak dışının; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Kasım 2023	598		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
19.12.2022	8.03.2023	1666-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25086,29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23983

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaat bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin
28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKULMUŞ VE HİSS., 14906554802
Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
Vk.
30.Vergi kimlik no
Muhammet Tuysuz
31.Adres
MERSİNCİK MAH. YİĞME SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin
33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZERAY İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3031620732
34.Oda sicil no
36453
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK
36.Vergi kimlik no
9970679720
37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi
22.12.2021
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhidi yetki belge no
0041211883261348
41. Gelir esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin
43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no
41090129674
45.Oda sicil no
136329
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi
48.Sözleşme no
49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Taşıtlar ruhsatlı ise taşıtlar alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	1		317
Toplam: 1110 - Mesken	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut bölümü(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut bölümü(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	7,16	7,16	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12050	3819850		3819850	3819850

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sobalı kalorifer; 2.Sıcu içi kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7. KOMBİ
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştarek; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Kısı Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınsa suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik
87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Isıl tesisyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Hidrofor; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Isıl tesisyonu; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas); 1.1. Betonarme; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.
91.Dışyeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Kemerler; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 14.09.2023	FİGEN FATMA ERTURAN	21445337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik /20	RAMAZAN AKKAYA	23498746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik /20	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10295874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat /20	MUSA GÖRSOY	40649924620	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
	HARİTA MÜH. 14.09.2023	ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023	ERGÜN HANE	19970508618	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
	/20					
	/20					

YAPI RUHSATI
Building Licence

104647326

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanımı kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümə adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımı kodu: 1 Dış kapı no: 207/22
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	G1 BLOK		7377656479

9.Ruhsatın verildiği amaç
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7.Geçici
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Değişiklik
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişikliği
- [ ] 13.Fenşeşitlik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisat
- [ ] 16.İnşa değişikliği
- [ ] 17.İstinat duvarı
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Kasım 2023	598		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
16.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25986.29

21.Tapu kesit belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	22063

24. CED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKUMUŞ, VE HİSS., 14990554602
- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

30.Vergi kimlik no:

31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031026732

34.Oda sicil no: 35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970679720

37.Sigorta sicil no:

38.Sözleşme tarihi: 23.12.2021

39.Sözleşme no:

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211933281346

41. Şirket esas adresi: GÜLTEPE MAH. MERALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İŞTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 41060129676

45.Oda sicil no: 135329

46.Sigorta sicil no:

47.Sözleşme tarihi:

48.Sözleşme no:

49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MISRA SK. NO: 13/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	1		317
Toplam: 1110 - Meskun	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi[adres] sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi[adres] sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	7,89	7,99	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12050	3819850		3819850	3819850

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
- [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler
- [ ] 2.Sıhhi ışıl kaloriferler
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Sobalı
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [x] 7. KOMBİ

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [x] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kollektörü
- [x] 4.Kombi
- [ ] 5.Müşterek
- [ ] 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [x] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7.

85.İçme Suyu:
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Taşınır suyu

86.Atık su
- [ ] 1.Kanalizasyon
- [x] 2.Foseptik

87.Taşıyıcılar
- [ ] 1.Ahşap
- [ ] 2.Betonarme
- [x] 3.Doğalyapı
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Kompozisyon
- [ ] 6.Pis su
- [ ] 7.Temiz su
- [ ] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Parafoner
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bekçi kulübesi
- [x] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kömürlük
- [ ] 7.Ortak depo
- [ ] 8.Sığınak
- [x] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [ ] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.Sıvatel (Karkas)
- [x] 1.1. Betonarme
- [ ] 1.2.Ahşap
- [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
- [ ] 1.1.2.Perdeli sistem
- [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6.

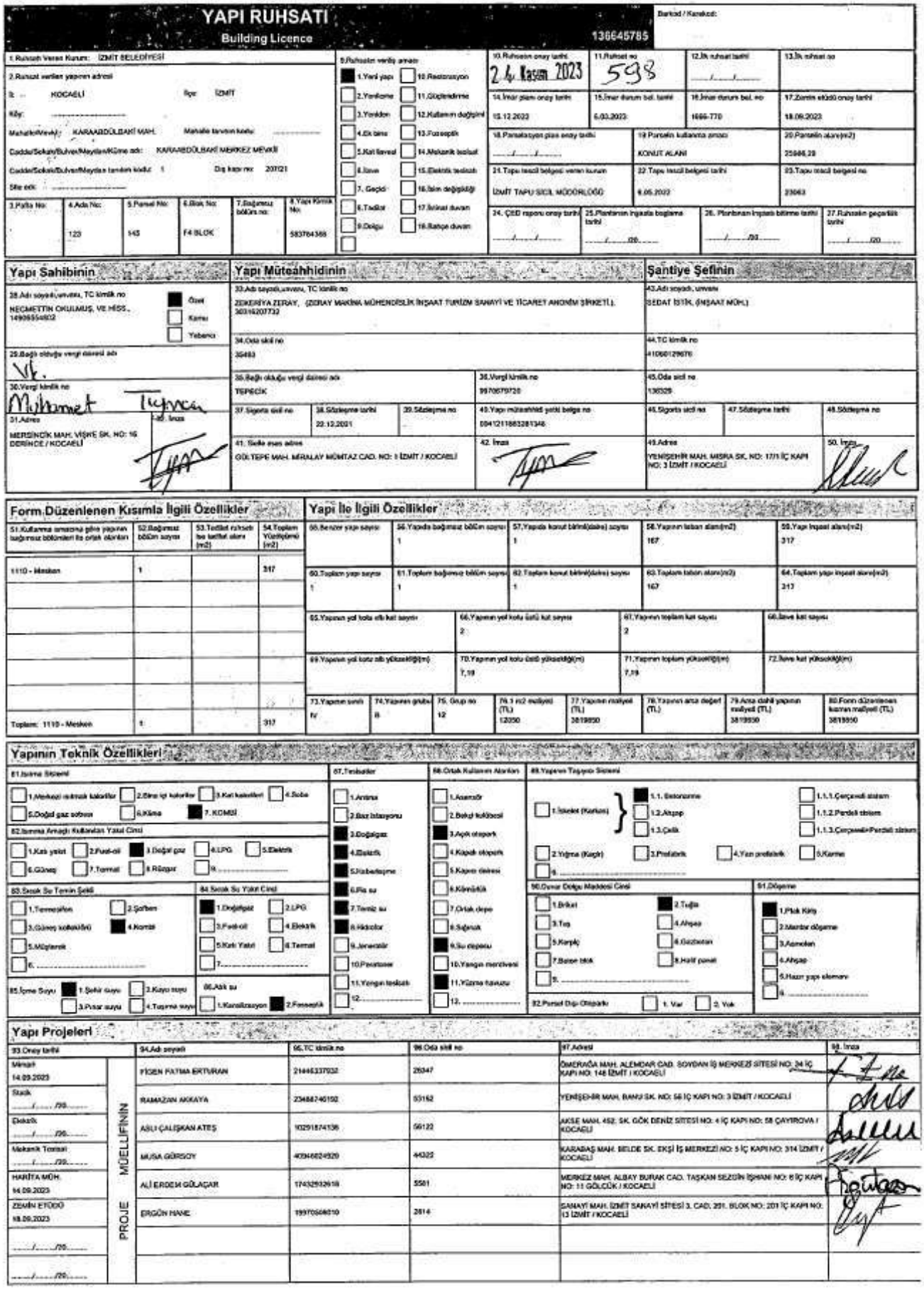
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [x] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Karışık
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [ ] 9.

91.Döşeme
- [x] 1.Plak Kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6.

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÇMERUĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 94/40 KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ../../20..		RAMAZAN AKKAYA	23458746192	53163	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ../../20..		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	16291874136	56122	AKSE MAH. 432. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ../../20..		MUSA GÖRSOY	45849324629	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. ÖKÇİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGİN HANE	19870509010	2514	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
../../20..						
../../20..						



YAPI RUHSATI
Building Licence

136645785

Barkod / Karekod:

1. Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ												
2. Ruhsat verilen yapının adresi İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT Köy: …… Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanımın kodu: …… Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümе adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımın kodu: 1 Dış kapı no: 207/21 Site adı: …… 3.Pafta No: 4.Ada No: 123 5.Parsel No: 145 6.Blok No: F4 BLOK 7.Bağımsız bölüm no: 8.Yapı Kimlik No: 583764388								9.Ruhsatın verildiği amacı: ■ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon ☐ 2.Yenileme ☐ 11.Güçlendirme ☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 4.Ek bina ☐ 13.Fosseptik ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 6.İlave ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 7.Geçici ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 8.Tadilat ☐ 17.İnfirat duvarı ☐ 9.Değişiklik ☐ 18.Bahçe duvarı	10.Ruhsatın onay tarihi: 24 Kasım 2023	11.Ruhsat no: 598	12.İlk ruhsat tarihi: …/…/…	13.İlk ruhsat no			
								14.İmar plan onay tarihi: 15.12.2022	15.İmar durum bil. tarihi: 6.03.2023	16.İmar durum bil. no: 1666-770	17.Zemin etüdü onay tarihi: 18.09.2023	
								18.Parselasyon plan onay tarihi: …/…/…	19.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI		20.Parselin alanı(m2): 25666,28	
								21.Tapu tescil belgesi veren kurum: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 6.06.2023		23.Tapu tescil belgesi no: 23063	
								24. ÇED raporu onay tarihi: …/…/…	25.Planların inşaata başlama tarihi: …/…/20…	26. Planların inşaatı bitirme tarihi: …/…/20…	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: …/…/20…	

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS., 14909554802 ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı	32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620732	43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT IŞIK, (İNŞAAT MÜH.)
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: Vk.	34.Oda sicil no: 30483	44.TC kimlik no: 41060129676
30.Vergi kimlik no: Muhamet Tuyuca	35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK	36.Vergi kimlik no: 9970579720
31.Adres: MERSİNDİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ	37.Sigorta sicil no: …; 38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021; 39.Sözleşme no: …; 40.Yapı müteahhitlik yetki belge no: 0041211883281348	45.Oda sicil no: 136329; 46.Sigorta sicil no: …; 47.Sözleşme tarihi: …; 48.Sözleşme no: …
İmza	41. Şeriki esas adres: GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	42. İmza
		49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MISRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
		50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	1		317
Toplam: 1110 - Mesken	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	167	317
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**63.Toplam taban alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	1	1	167	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	7,19	7,19	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12050	3819950		3819950	3819950

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
☐ 1.Merkezi radyatör kalorifer ☐ 2.Etna içi kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba
☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ■ 7. KOMBİ

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik
☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9. ……

83.Sıcak Su Temin Şekli
☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben
☐ 3.Güneş kolektörü ■ 4.Kombi
☐ 5.Müştemilat
☐ 6. ……

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
■ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG
☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik
☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal
☐ 7. ……

85.İçme Suyu ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Tasarruflu suyu

86.Atık su ☐ 1.Kanalizasyon ■ 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
☐ 1.Antena ☐ 2.Baz İstasyonu ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Haberleşme ☐ 6.Pis su ☐ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12. ……

88.Ortak Kullanım Alanları
☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ■ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ■ 11.Yüzme havuzu ☐ 12. ……

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
☐ 1.İskelet (Karkas) ■ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik
☐ 2.Yığma (Kargir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma
☐ 6. ……

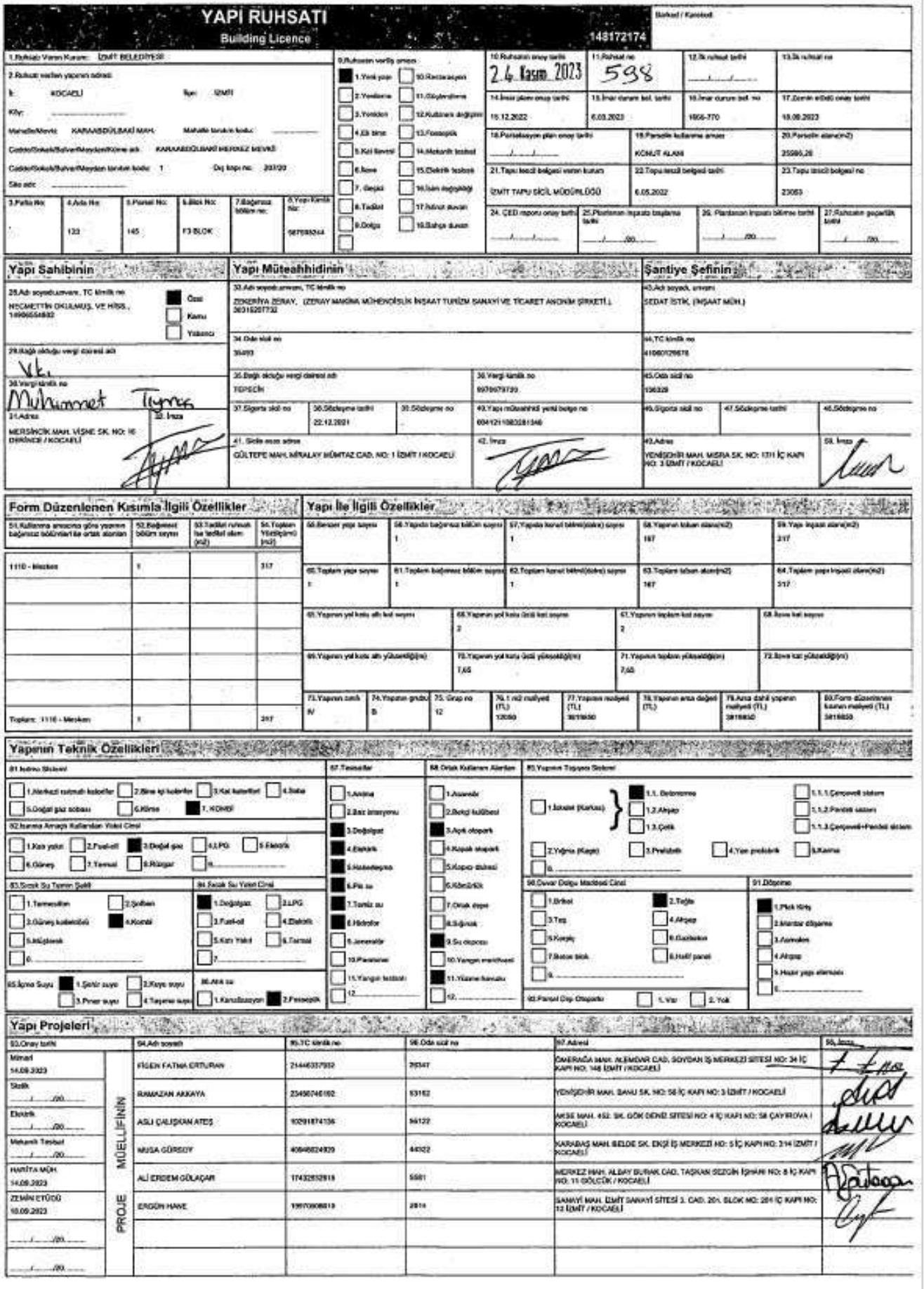
90.Dıvar Dolgu Maddesi Cinsi
☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla
☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap
☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gözenekli
☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel
☐ 9. ……

91.Döşeme
■ 1.Plak Kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6. ……

92.Parsel Dışı Otopark: ☐ 1. Var ☐ 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 14.09.2023	FİSEN FATMA ERTURAN	21446337932	26047	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 24 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik …/…/20…	RAMAZAN AKKAYA	23488240152	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik …/…/20…	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat …/…/20…	MUSA GÖRSOY	40944624920	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
	HARİTA MÜH. 14.09.2023	ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 6 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023	ERGÜN HANE	19970508010	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 251. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
	…/…/20…					
	…/…/20…					



YAPI RUHSATI
Building Licence
148172174

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2.Ruhsatı verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAMEŞEBAĞI MAH. Mahalle tanımlık kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAMEŞEBAĞI MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlık kodu: 1 Dış kapı no: 203/20
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
-	133	145	F3 BLOK		5870382544

9.Ruhsatın verildiği amaca
1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yıkılacak, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Değişiklik, 8.Tadilat, 9.Diğer, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişikliği, 13.Fonksiyon değişikliği, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İskan değişikliği, 17.Ruhsat durumu, 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Kasım 2023	598		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum tad. tarihi	16.İmar durum tad. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1956-770	18.08.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25086,26

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23053

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Plankote inşaata başlama tarihi	26. Plankote inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKUMUŞ, VE HİSS., 14966554882
Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
Vk.
30.Vergi kimlik no
Muhammet Tiyras
31.Adres
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DİKİRDİ / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no
ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) 3631620732
34. Oda sicil no
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TOPSÖN
36.Vergi kimlik no
9070679720
37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi
22.12.2021
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhidi yetki belge no
604121103281346
41. Şirde esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no
41080129678
45.Oda sicil no
136329
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi
48.Sözleşme no
49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	1		317
Toplam: 1110 - Meskun	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitmiş yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut bölmi(daire) sayısı	58.Yapının kullanı alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut bölmi(daire) sayısı	63.Toplam kullanı alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaatı alanı(m2)
1	1	1	167	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının bodrum kat sayısı	68.Asma kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.Asma kat yüksekliği(m)
	7,65	7,65	

73.Yapının cinsi	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyet (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12050	3819850		3819850	3819850

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
1.Merkezi katmalı kaloriferler, 2.Bina içi kaloriferler, 3.Kat kaloriferleri, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.KOMBİ

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
1.Kok kömürü, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Temizi, 8.Rüzgar, 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştemilat, 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termosifon, 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Tanker suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Foseptik

87.Tesisatlar
1.Asansör, 2.Baz istasyonu, 3.Değirmen, 4.Elektrik, 5.Hidrofor, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
1.İskelet (Karkas), 1.1.Betonarme, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik, 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem, 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yığma prefabrik, 5.Karma, 6.

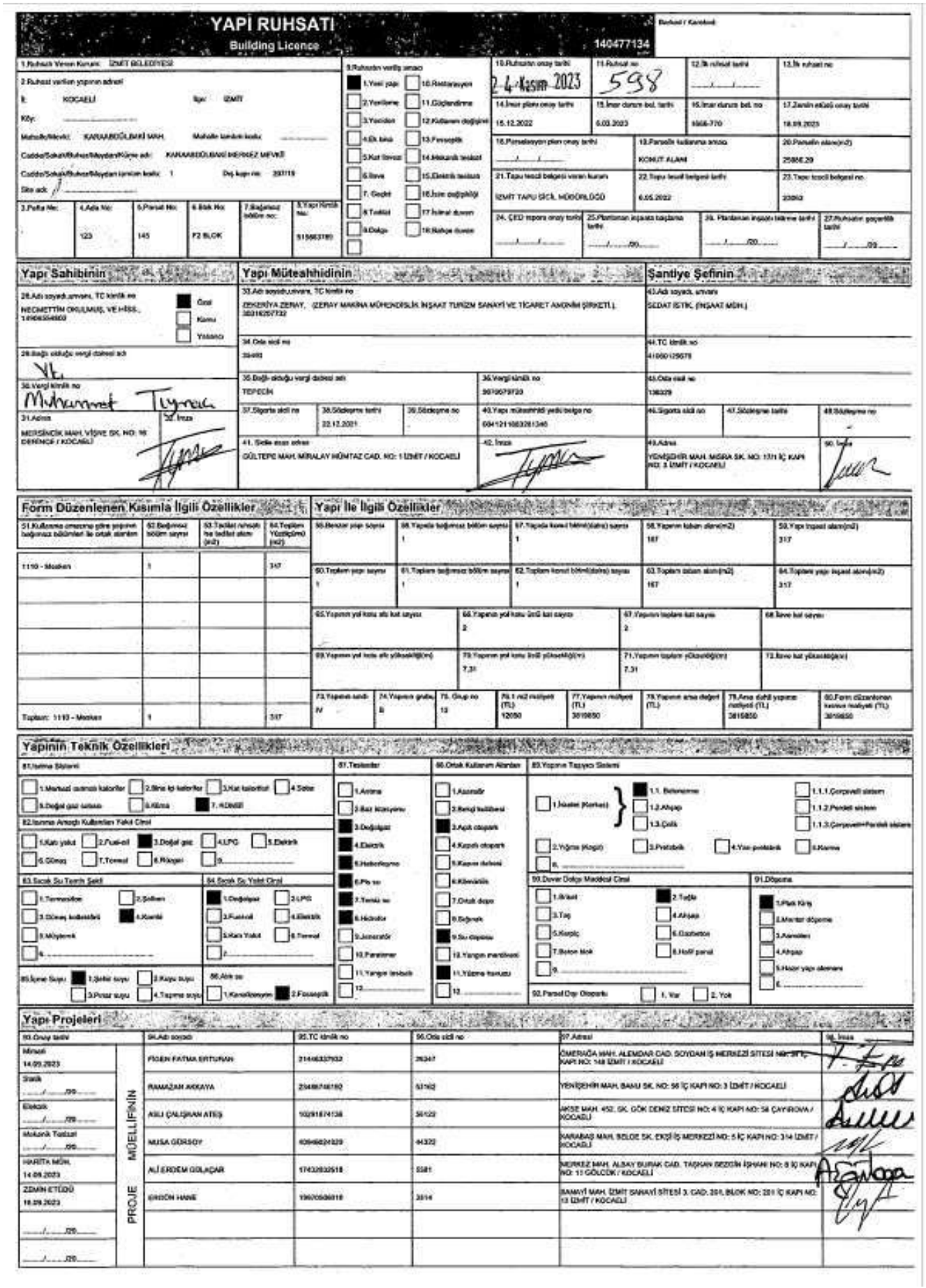
90.Cephe Dolgu Malzemesi Cinsi
1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

91.Döşeme
1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98.İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ORTURAN	21444337992	29347	ÇAMLIRAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23456746192	53152	YENİŞEHİR MAH. SANU SK. NO: 58 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÜRSOY	40848624929	44122	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 2/4 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432552918	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 10.09.2023		ERGÜN HANE	19970808818	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 20/1. BLOK NO: 2/4 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence
140477134

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAMEŞELİBAKİ MAH. Mahalle tanımlı kodu:
Cadde/Sokak/Ruhsat/Meydan/Yüzölçümü adı: KARAMEŞELİBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Ruhsat/Meydan tanımlı kodu: 1 Dış kapı no: 297/19
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	F2 BLOK		515663180

9.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fenşeşitlik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İlave değişikliği; 17.İkmal duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24 Kasım 2023	598		
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durumu bel. tarihi**	**16.İmar durumu bel. no**	**17.Zeminin etüdü onay tarihi**
15.12.2022	6.03.2023	6668-770	18.09.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**		**20.Parselin alanı(m2)**
	KONUT ALANI		2586,29
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**		**23.Tapu tescil belgesi no**
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022		23262
24. ÇED raporu onay tarihi	**25.Plankonun inşaata başlama tarihi**	**26. Plankonun inşaatı bitirme tarihi**	**27.Ruhsatın geçerlilik tarihi**
	/20	/20	/03

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKUMUŞ, VE HİSS., 14906504800
Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
Yk
30.Vergi kimlik no
Muhammet Tuncer
31.Adres
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) 3631625732
34.Oda sicil no
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK
36.Vergi kimlik no
3631625732
37.Sigorta akit no | 38.Sözleşme tarihi 22.12.2021 | 39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhidi yetki belge no
69412116832813460
41. Şehir esas adresi
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no
41060125678
45.Oda sicil no
136329
46.Sigorta akit no | 47.Sözleşme tarihi | 48.Sözleşme no
49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 13/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Müstakil	1		317
Toplam: 1110 - Müstakil	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitişik yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda kısmî iskân(ların) sayısı	58.Yapının kapalı alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	167	317
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut bölümü(ların) sayısı**	**63.Toplam ticaret alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	1	1	167	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**71.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**72.İlave kat yüksekliği(m)**
	7,31	7,31	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	13	12050	3819850		3819850	3819850

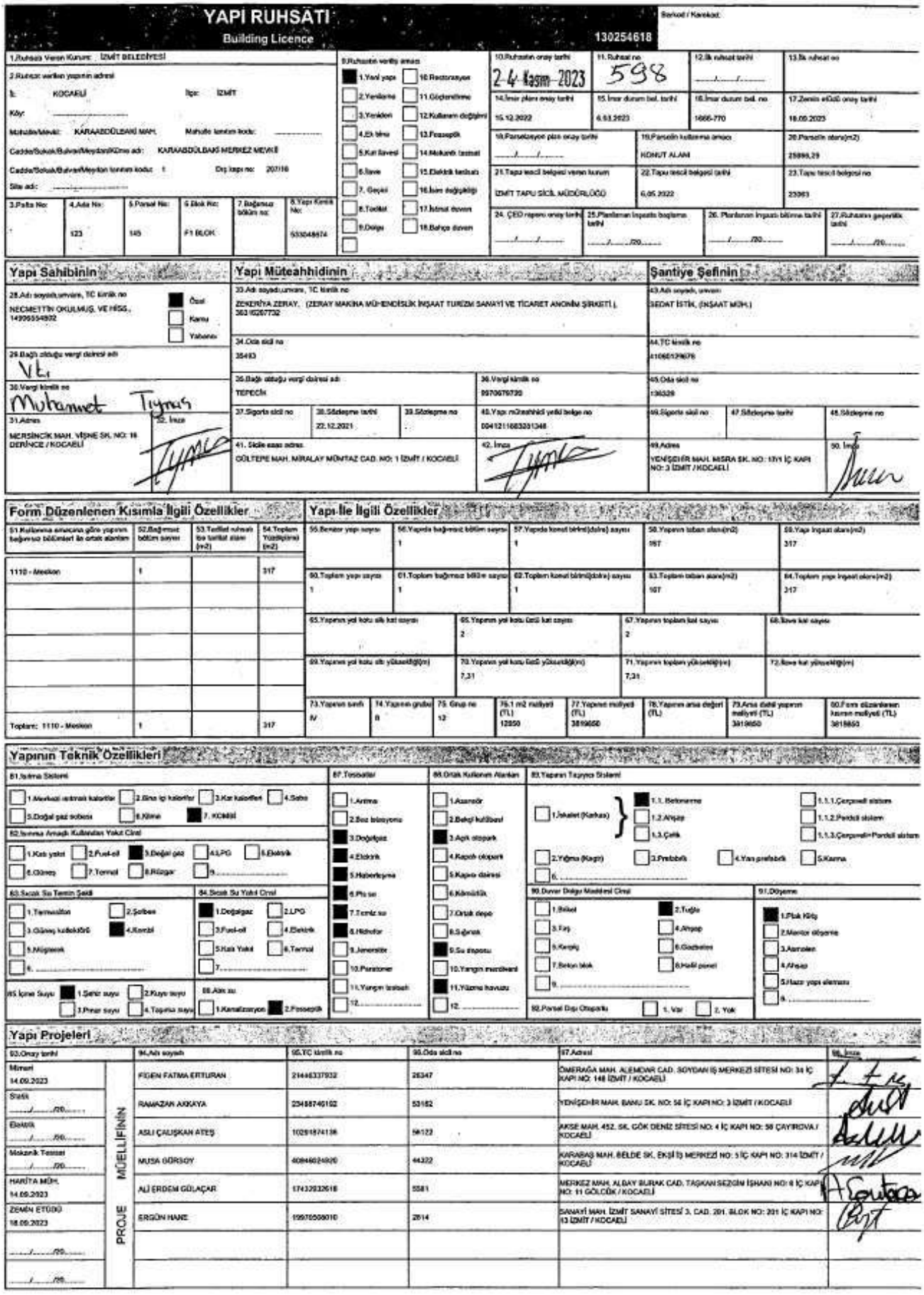
Yapının Teknik Özellikleri

81.İsıtma Şekli: 1.Merkezî ısıtmalı kaloriferler; 2.Sıhhi ilçi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.Klima
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kok yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Gömeç; 7.Tezek; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemilat; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Tezek; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik

87.Tesisler: 1.Asansör; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Hidroforlama; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın merdiveni; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapalı otopark; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Güzel (Kerpiç); 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.
90.Dıştan Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Ikıtaş; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Kemerler; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÇAMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ [illegible] KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23488748192	51162	YENİŞEHİR MAH. BAHÇ SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874138	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÖRSOY	60648821329	44320	KARABAŞ MAH. BİLGE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 3/4 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432832518	5381	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN DEZSİN İŞHANI NO: 6 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERSİN HANİ	19670588818	3514	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 3/H, BLOK NO: 3/H İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence
130254618

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümə adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 207/10
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	F1 BLOK		533048674

9.Ruhsatın verildiği amacı
■ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon
☐ 2.Yenilerne ☐ 11.Güçlendirme
☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değişikliği
☐ 4.Ek bina ☐ 13.Prefabrik
☐ 5.Kat ilavesi ☐ 14.Mekanik tesisat
☐ 6.İlave ☐ 15.Elektrik tesisatı
☐ 7. Geçici ☐ 16.İlan değişikliği
☐ 8.Tadilat ☐ 17.İstimlak dışının
☐ 9.Değişiklik ☐ 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11. Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
2-4 Kasım 2023	598	../../....	

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bil. tarihi	16.İmar durum bil. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
../../....	KONUT ALANI	25895,29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23363

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
../../....	../../20....	../../20....	../../20....

Yapı Sahibinin
28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKUMUŞ, VE HİSS., 14906554802
■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
Vk.
30.Vergi kimlik no
Muhammet Tıynas
31.Adres
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin
33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3630267732
34.Oda sicil no
35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK
36.Vergi kimlik no
8970676720
37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi
22.12.2021
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhidi yetki belge no
09412116853251348
41. Şikâ esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin
43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no
41066137867
45.Oda sicil no
136329
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi
48.Sözleşme no
49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tarifleri nihaili ile tarifat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	1		317
Toplam: 1110 - Meskun	1		317

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	197	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	197	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	7,31	7,31	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artan değeri (TL)	79.Artırı dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12850	3819650		3819650	3819650

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
☐ 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ 2.Gaz ocaklı kaloriferler ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba
☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ■ 7. KOMBİ

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik
☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben
☐ 3.Güneş kolektörü ■ 4.Kombi
☐ 5.Müştemilk
☐ 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
■ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG
☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik
☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal
☐ 7.

85.İçme Suyu ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşınsa suyu
86.Atık su ☐ 1.Kanalizasyon ■ 2.Foseptik

87.Tesisatlar
☐ 1.Asansör ☐ 2.Boz istasyonu ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ■ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın dolabı ☐ 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
☐ 1.Asansör ■ 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapalı otopark ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ■ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ■ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
☐ 1.Yığma (Kagir) ■ 1.1. Betonarme ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik ☐ 2.Prefabrik ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma
☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem

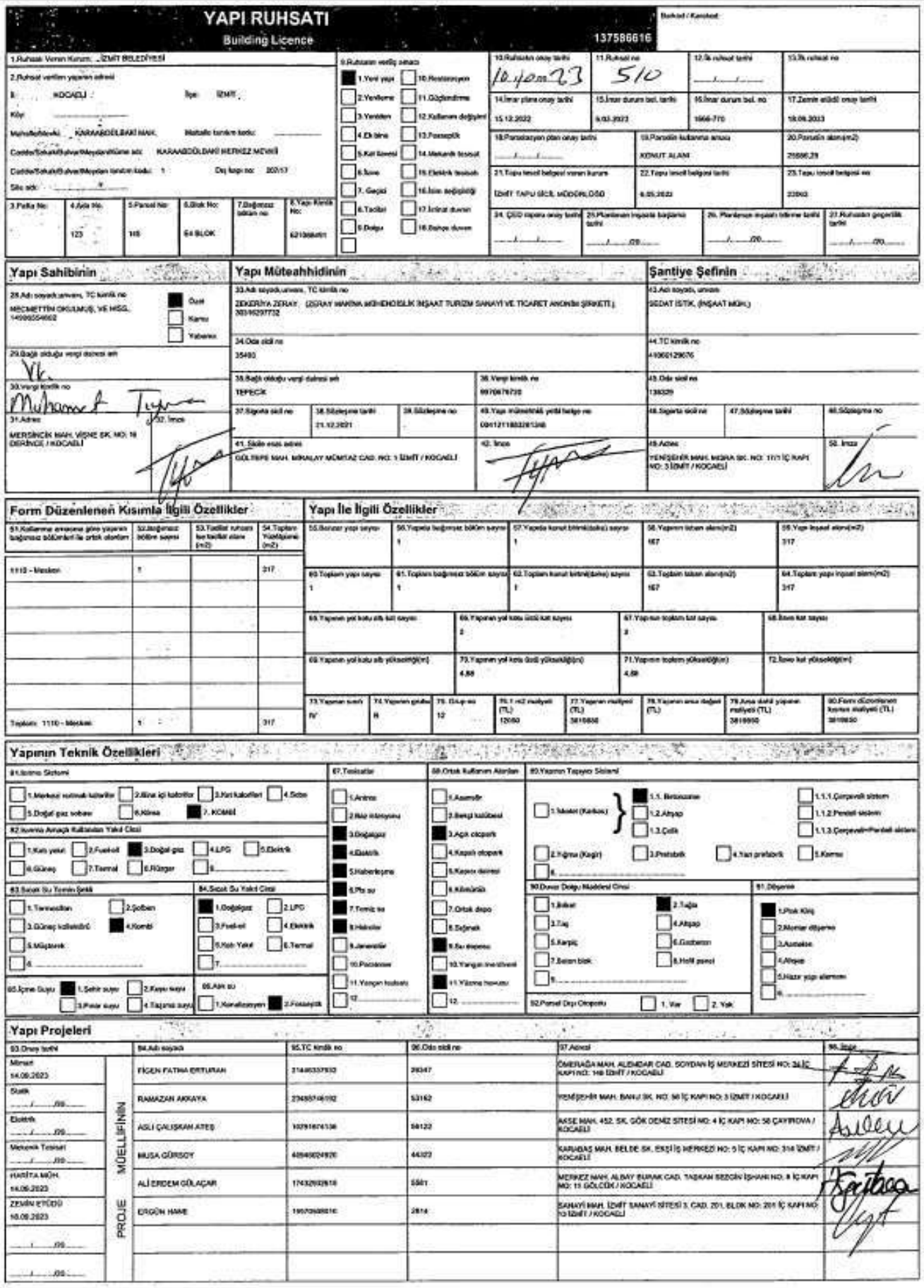
90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi
☐ 1.Bims ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.

91.Döşeme
■ 1.Plak Kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

92.Parsel Dışı Otopark ☐ 1. Var ☐ 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ../../20....		RAMAZAN AKKAYA	23488740102	53152	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ../../20....		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10251874138	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ../../20....		MUSA GÖRSOY	40846024926	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17412932618	5581	MERKEZ MAH. ALDAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19975508010	2614	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
../../20....						
../../20....						



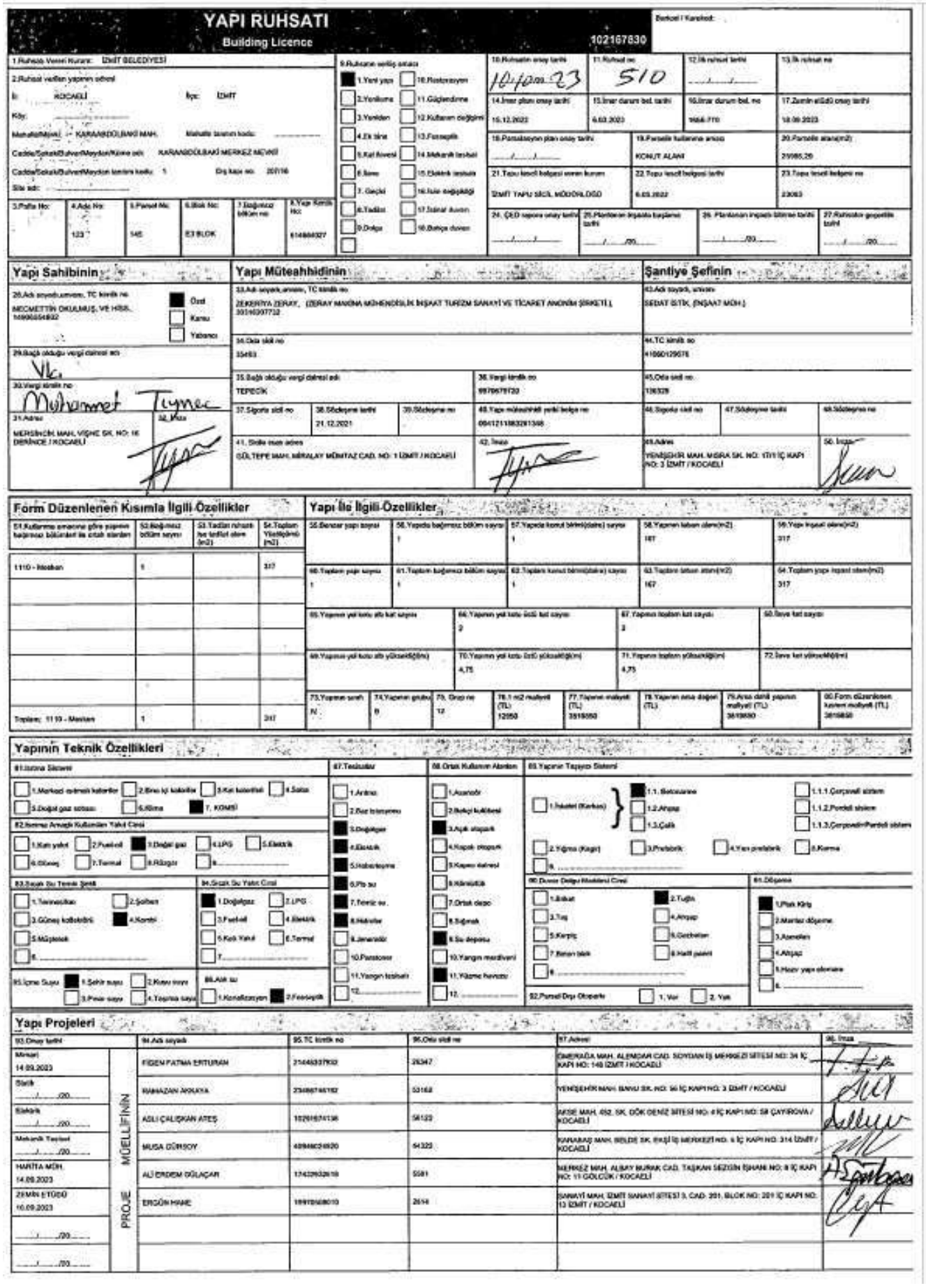
YAPI RUHSATI
Building Licence
137586616

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI
Building Licence
102167830

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Semt: KARAMEŞEBAĞI MAH. Mahalle tanımı kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAMEŞEBAĞI MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımı kodu: 1 Dış kapı no: 20/116
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	E3 BLOK		614884327

9.Ruhsatın verildiği ortamın: 1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Gecekondu, 8.Tadilat, 9.Onama, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişimi, 13.Fenşeklik, 14.Mühürlü tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.Yola cephesiz, 17.Sürekli duvar, 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no:	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
10/10/2023	510		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	9868-770	18.09.2023

18.Parselasyon planı onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	29985,29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.03.2023	23063

24. ÇKD raporu onay tarihi	25.Plankote inşaatın başlama tarihi	26. Plankotun inşaatın bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin
26.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
MECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS. 14660554932
Özel ☑ Kamu ☐ Yabancı ☐
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: Vk.
30.Vergi kimlik no: Muhammet Tuymec
31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin
33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, ZERAY İNŞAAT MÜHENDİSLİK İNŞAAT TUREZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 3010307732
34.Oda sicil no: 33453
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36. Vergi kimlik no: 9970679120
37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi: 21.12.2021 | 39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhitlik yeterlilik belge no: 06412111883281348
41. Şirkete vekil adres: GÜL TEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin
43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT ŞİTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no: 41660129076
45.Oda sicil no: 136329
46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi | 48.Sözleşme no
49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/11 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ve tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Müstakil	1		317
Toplam: 1110 - Müstakil	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	167	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

65.Yapının yer kotu altı kat sayısı	66.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	4,75	4,75	

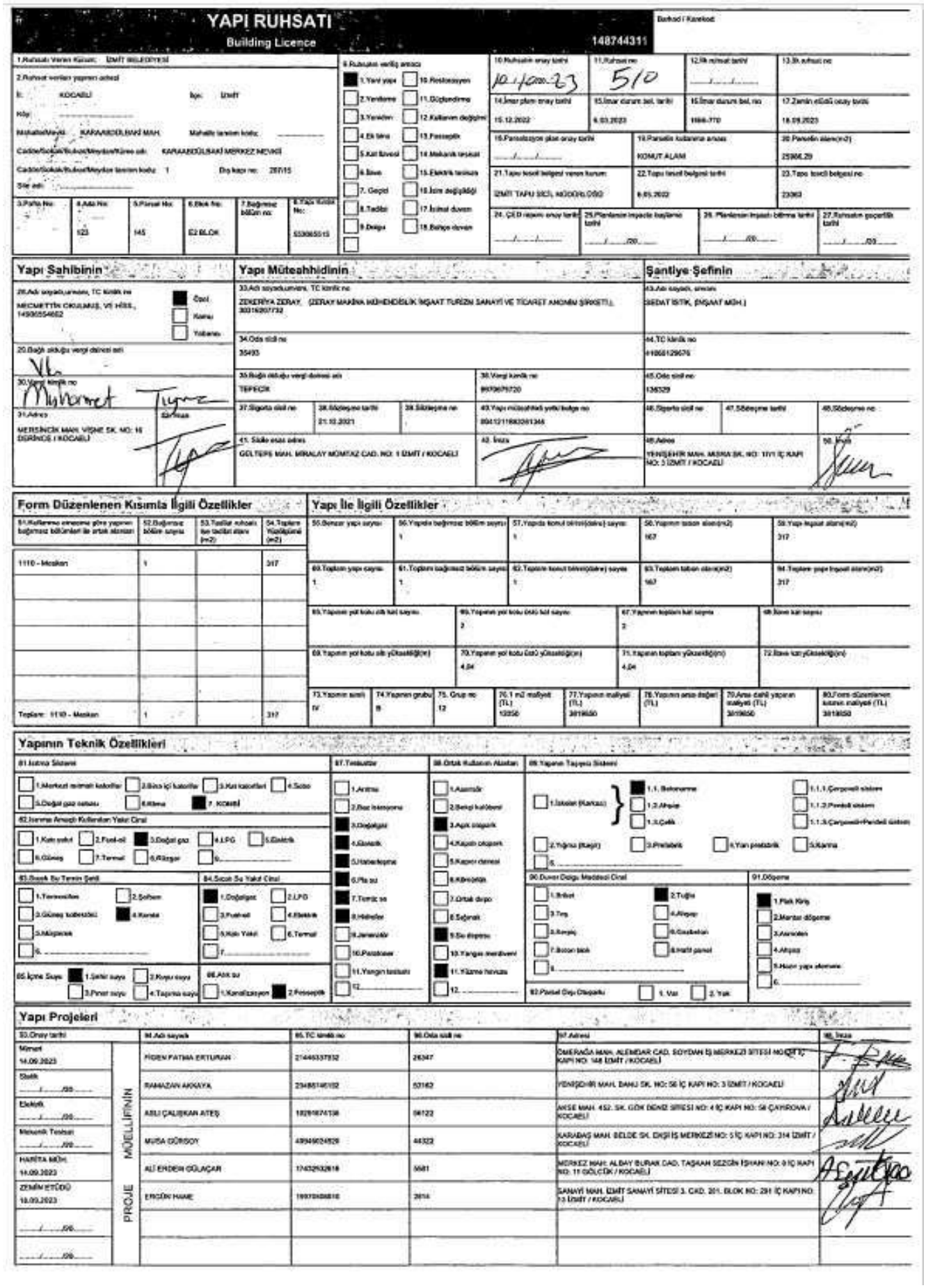
73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Aynı zamanda yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12050	3819350		3819350	3819350

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler, 2.Ilıma ışı kaloriferler, 3.Kat kaloriferleri, 4.Sobalı, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7. KOMBİ
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştemilat, 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşınsa suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Foseptik
87.Tesisatlar: 1.Asansör, 2.Doğalgaz, 3.Elektrik, 4.Haberleşme, 5.Pis su, 6.Temiz su, 7.Hidrofor, 8.Jeneratör, 9.Paratoner, 10.Yangın tesisatı, 11.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bahçeli kullanımı, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yükleme havuzu, 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Hükület (Karkas), 1.1.Betonarme, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik, 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem, 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 9.
90.Dış Cephe Doğu Malzemesi Cinsi: 1.Sıvalı, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİDEM FATMA ERTURAN	21446937932	26347	ÇİMENKÖY MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23486746782	53168	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291674136	58123	AKSE MAH. 652. SK. DÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÜRSOY	40946624920	54323	KARABAĞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 6 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM OĞLAÇAR	17432952610	5581	MERKEZ MAH. ALBAY MURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 10.09.2023		ERGÜN HANE	19915980010	2614	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 351. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						



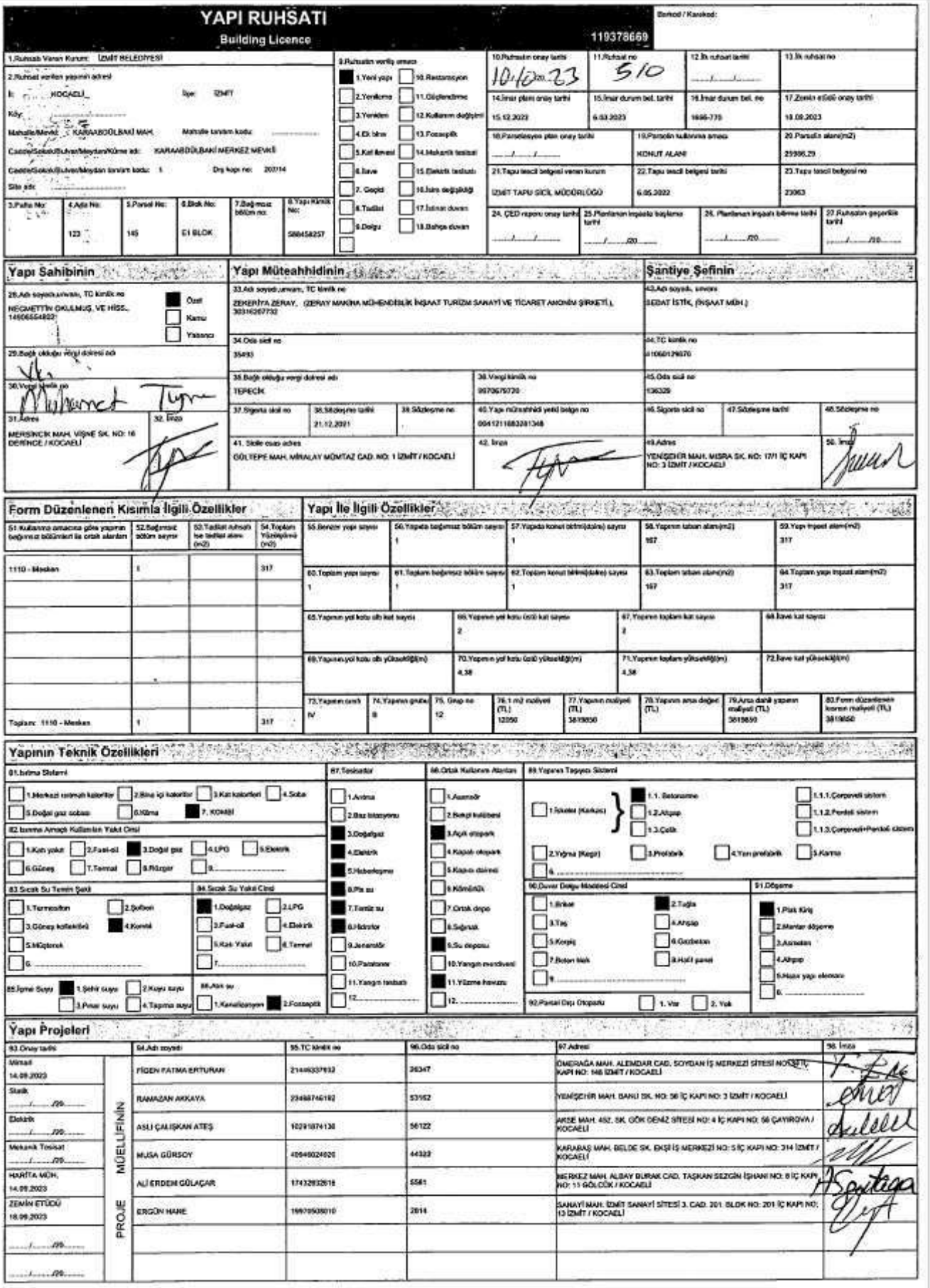
YAPI RUHSATI
Building Licence
148744311

Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI
Building Licence

119378669

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 202/14
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	E1 BLOK		588458257

9.Ruhsatın verildiği amaca
1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Değiş; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İnşa değişikliği; 17.İskan duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
10/10/2023	510		
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durum bel. tarihi**	**16.İmar durum bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
15.12.2022	6.03.2023	1686-775	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parsel(m2)
	KONUT ALANI	25996,29
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**	**23.Tapu tescil belgesi no**
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23063

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKUMUŞ VE HİSS.. 1490655448?
Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı

30.Vergi kimlik no

31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) L 3031626773?

34.Oda sicil no: 35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9970675720

37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi: 21.12.2021
39.Sözleşme no:

40.Yap müteahhidi yetki belge no: 0041211883281348

41. Sicile esas adres: GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.T.C kimlik no: 41066129870

45.Oda sicil no: 136329

46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi
48.Sözleşme no

49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat Ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskan	1		317
Toplam: 1110 - Meskan	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bereket yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut (konut/daire) sayısı	58.Yapının toplam alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut (konut/daire) sayısı	63.Toplam toplam alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	4,38	4,38	

73.Yapının tarifi	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12050	3819850		3819850	3819850

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; **7. KOMBİ**

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
1.Kat yakıt; 2.Fuel-oil; **3.Doğal gaz**; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; **4.Kombi**; 5.Müştarek; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

85.İçme Suyu: **1.Şehir suyu**; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınır suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; **2.Fosseptik**

87.Tesisatlar
1.Anfora; 2.Baz istasyonu; **3.Doğalgaz**; **4.Elektrik**; **5.Haberleşme**; **6.Pis su**; **7.Temiz su**; **8.Hidrofor**; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; **3.Açık otopark**; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; **9.Su deposu**; 10.Yangın merdiveni; **11.Yüzme havuzu**; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
1.İskeleti (Karkası): **1.1. Betonarme**; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

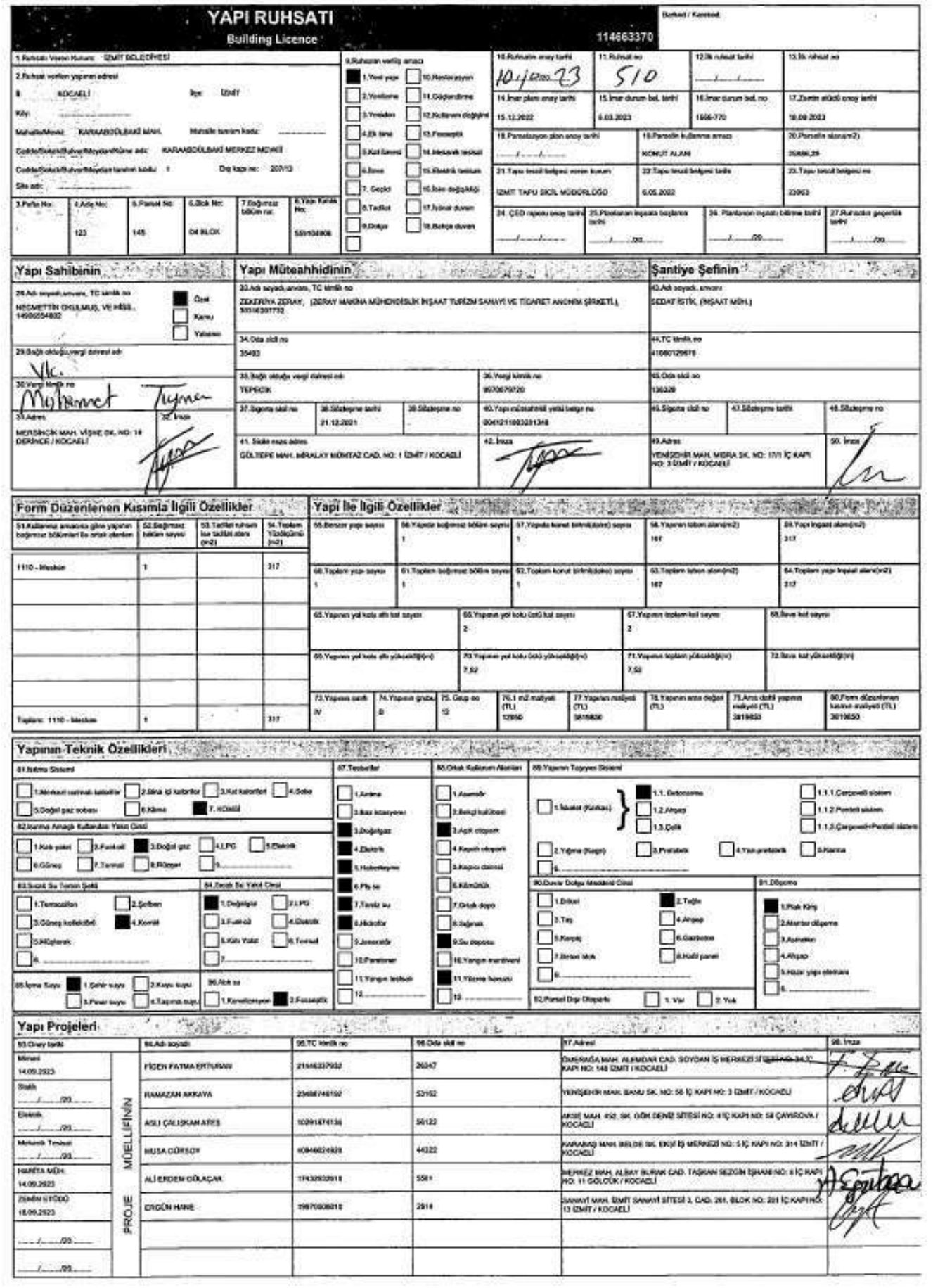
90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi
1.Briket; **2.Tuğla**; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

91.Döşeme
1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21449337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO:3/1İÇ KAPI NO: 146 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ../../20..		RAMAZAN AKKAYA	23468746192	53152	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ../../20..		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874138	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 56 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ../../20..		MUSA GÜRSOY	45648024626	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432832618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19979508010	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
../../20..						
../../20..						



YAPI RUHSATI
Building Licence

114663370

1. Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2. Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAMÜRSÜLBAKİ MAH. Mahalle tanım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAMÜRSÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanım kodu: 1 Dış kapı no: 20/1/3
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kütük No:
	125	145	D4 BLOK		55/104806

9.Ruhsatın verildiği amaç
1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek İnşa, 5.Kat İlavesi, 6.Zorunlu, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Diğer, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişikliği, 13.Fenşeritli, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İnşa değişikliği, 17.İnşaat duvarı, 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
10/1/2023	510		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	20686,29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SICİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23963

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planların inşaata başlama tarihi	26. Planların inşaata bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
MESCİTTEPE OKULLARI A.Ş. VE HİSS.. 14960554802
Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: Yük.

30.Vergi kimlik no: 3[illegible]

31.Adres: MERSİNCİK MAH. YİĞİNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031063017732

34.Oda sicil no: 35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9070679720

37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi: 21.12.2021 | 39.Sözleşme no:

40.Yapı müteahhitliği yetki belge no: 80412116032391348

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 41080129678

45.Oda sicil no: 136328

46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi | 48.Sözleşme no

49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİDRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam inşaat alanı(m2)
1110 - Müstakil	1		317
Toplamı: 1110 - Müstakil	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Binanın yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(dükkan) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(dükkan) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.Ilave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.Ilave kat yüksekliği(m)
	7,52	7,52	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Geçiş no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12950	3819650		3819650	3819650

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi santrali bakiyeler, 2.Bina içi kalorifer, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7. KOMBİ

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kok kömürü, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştemilat, 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Kömür Yakıt, 6.Termal, 7.

85.Isınma Sayısı: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşınmaz suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör, 3.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Hidrofor/yangın, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme (Kırkkat), 1.1.Betonarme, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik, 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem, 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.

90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Briket blok, 8.Hafif panel, 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yığı elemanı, 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21646337932	26347	DİLİSKELESİ MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ[illegible] KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23468746102	52152	YENİŞEHİR MAH. BAHÇE SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		AŞLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. ÖZÜK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÜRSOY	40846021828	44322	KARAMAN MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432032918	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 6 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19870306818	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 261. BLOK NO: 261 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						

YAPI RUHSATI
Building Licence

102467032

1.Ruhsat Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ	Ruhsatın verildiği arsanın: 1.Yeni yapı	Ruhsatın onay tarihi: 10/10/2023	Ruhsat no: 510
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT Köy: Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Yürüy.adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 1 Dış kapı no: 283112 Site adı:	2.Yenileme 3.Yeniden 4.Ek bina 5.Kat ilavesi 6.İlave 7. Geçici 8.Tadilat 9.Değişiklik	İmar planı onay tarihi: 15.12.2022	İmar durum bel. tarihi: 8.03.2023
Pafta No:	Ada No: 123	Parsel No: 145	Blok No: D3 BLOK
Bağımsız bölüm no:	S.Yapı Kimlik No: 497273387	Mahallin mülkiyet tevdi tarihi:	Parselasyon plan onay tarihi:
İmar durum bel. no: 9986-719	Zemin etüdü onay tarihi: 18.09.2023	Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI	Parselin alanı(m2): 25086,29
Tapu tescil belgesini veren kurum: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Tapu tescil belgesi tarihi: 8.05.2023	Tapu tescil belgesi no: 23063	ÇKS rapora onay tarihi:
Plankarın inşaata başlama tarihi:	Plankarın inşaata bitirme tarihi:	Ruhsatın geçerlilik tarihi:	

Yapı Sahibinin

Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: NECMETTİN OKUMUŞ, VE HİSS., 14806554802 — Özel / Kamu / Yabancı

Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

Vergi kimlik no: Muhammet Tuğra

Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 18 DERİNCE / KOCAELİ

Yapı Müteahhidinin

Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620732

Oda sicil no: 39493

Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

Vergi kimlik no: 9070676720

Sigorta sicil no:

Sözleşme tarihi: 21.12.2021

Sözleşme no:

Yapı müteahhidi yetki belge no: 80412711683281368

Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

Şantiye Şefinin

Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

TC kimlik no: 41062126678

Oda sicil no: 136329

Sigorta sicil no:

Sözleşme tarihi:

Sözleşme no:

Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	Bağımsız bölüm sayısı	Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Müstakil	1		317
Toplam: 1110 - Müstakil	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

Bitişik yapı sayısı	Yapıda bağımsız bölüm sayısı	Yapıda konut birim(ler)i sayısı	Yapının taban alanı(m2)	Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	197	317
Toplam yapı sayısı	**Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**Toplam konut birim(ler)i sayısı**	**Toplam taban alanı(m2)**	**Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	1	1	197	317

Yapının yol kotu altı kat sayısı	Yapının yol kotu üstü kat sayısı	Yapının toplam kat sayısı	Ara kat sayısı
	2	2	

Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	Yapının toplam yüksekliği(m)	Ara kat yüksekliği(m)
	6,35	6,35	

Yapının sınıfı	Yapının grubu	TS. Grup no	1 m2 maliyeti (TL)	Yapının maliyeti (TL)	Yapının arsa değeri (TL)	Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12000	3816000		3816000	3816000

Yapının Teknik Özellikleri

Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcaklık kalorifer; 2.Bina içi kalorifer; 3.Kat kalorifer; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; **7. KOMBİ**

Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; **3.Doğal gaz**; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemilat; 6.

Sıcak Su Yakıt Cinsi: **1.Doğalgaz**; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

İçme Suyu: **1.Şehir suyu**; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınır suyu

Atık su: 1.Kanalizasyon; **2.Foseptik**

Tesisatlar: 1.Antena; 2.Baz istasyonu; **3.Doğalgaz**; **4.Elektrik**; **5.Hidrofor/pompa**; **6.Pis su**; **7.Temiz su**; **8.Hidrofor**; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın dolabı; 12.

Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; **3.Açık otopark**; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; **9.Su deposu**; 10.Yangın merdiveni; **11.Yüzme havuzu**; 12.

Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Kâgir (Kârgir): **1.1. Betonarme**; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yığma prefabrik; 5.Kuruna; 6.

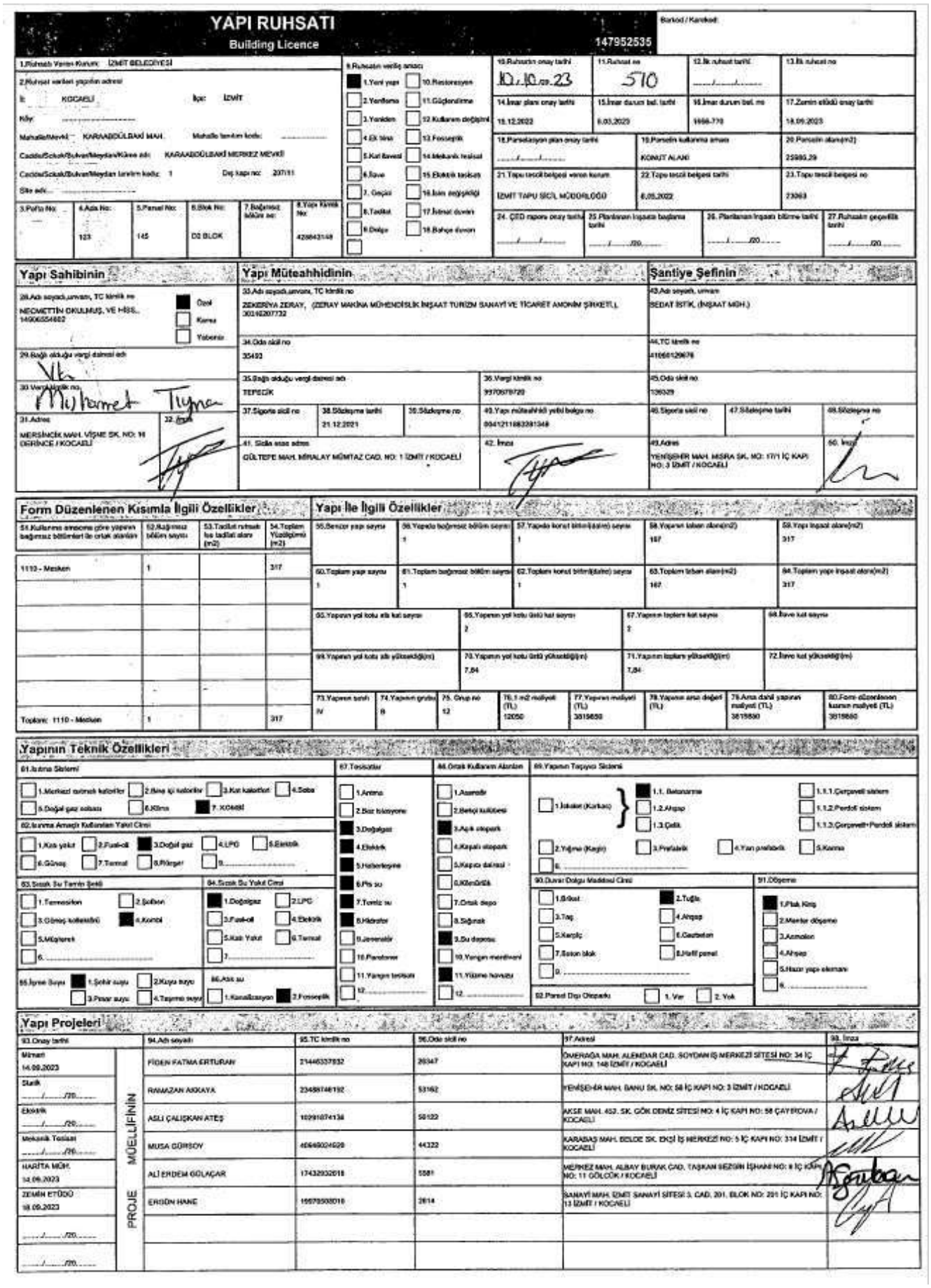
Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; **2.Tuğla**; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

Döşeme: **1.Plak Kiriş**; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

Onay tarihi		Adı soyadı	TC kimlik no	Oda sicil no	Adresi	İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21440337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. EDİYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 3A İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ../../20..		RAMAZAN AKKAYA	23485746102	53162	YENİŞEHİR MAH. IRMU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ../../20..		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	18251674136	56122	AKSE MAH. 462. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 56 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ../../20..		MUSA GÖRSOY	46340024926	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. ERŞİŞ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 304 İZMİT / KOCAELİ	
HİJYİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ EROSEM GÖLAÇAR	17432003516	5581	MERKEZ MAH. ALİRAY BURAK CAD. TAŞKAN SİZGÜN İşhanı NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19978566816	2614	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 301. BLOK NO: 301 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
../../20..						
../../20..						



YAPI RUHSATI
Building Licence

147952535

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevki: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 207/11
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	D2 BLOK		4286403148

8.Ruhsatın verildiği amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Değiş; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değiştirme; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İskan değişikliği; 17.İkmal duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
10.10.2023	510		
14.İmar plan onay tarihi	**15.İmar durum bil. tarihi**	**16.İmar durum bil. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
19.12.2022	6.03.2023	1656-770	18.09.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**		**20.Parselin alanı(m2)**
	KONUT ALANI		25985,29
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**		**23.Tapu tescil belgesi no**
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022		23063
24. ÇED rapora onay tarihi	**25.Planlanan inşaata başlama tarihi**	**26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi**	**27.Ruhsatın geçerlilik tarihi**
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS.
14006554602
Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı

30.Vergi kimlik no

31.Adres
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ),
3031620077 32

34.Oda sicil no
35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

36.Vergi kimlik no
9370578720

37.Sigorta sicil no

38.Sözleşme tarihi
21.12.2021

39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhitliği yetki belgesi no
604121188228134B

41. Sicile esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no
41058129676

45.Oda sicil no
136029

46.Sigorta sicil no

47.Sözleşme tarihi

48.Sözleşme no

49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Taşıtlık ruhsatlı taşıtlık alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	1		317
Toplam: 1110 - Mesken	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Sınıfı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut bitim(lisans) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	187	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut bitim(lisans) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	187	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	7,84	7,84	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artan değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12050	3819650		3819650	3819650

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Ilıma ışıl kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7. KOMBİ

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kok yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştereken; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Kok Yakıt; 6.Termal; 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Anten; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Hidroforsuyna; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yükleme havuzu; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Yığma (Kargir): 1.Sıvalı (Karkas); 2.Yığma (Kargir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6. — 1.1. Betonarme: 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik

90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİDEN FATMA ERTURAN	21446337832	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 58 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291074134	58102	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÜRSOY	40648024028	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÖLAÇAR	17432932018	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGİN HANE	15575508016	3614	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						

YAPI RUHSATI
Building Licence

128548906

Başvuru / Karakod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İzmit
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanım kodu:
Cadde/Sokak/Sulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Sulvar/Meydan tanım kodu: 1 Dış kapı no: 207/10
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	01 BLOK		988871337

5.Ruhsatın verildiği amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Gecikl; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikl; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
10.10.2023	510		
14.İmar plan onay tarihi	**15.İmar durum bel. tarihi**	**16.İmar durum bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
15.12.2022	4.03.2023	1666-770	18.09.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**		**20.Parselin alanı(m2)**
	KONUT ALANI		25886.29
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**		**23.Tapu tescil belgesi no**
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022		23063
24. ÇED raporu onay tarihi	**25.Planlanan inşaata başlama tarihi**	**26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi**	**27.Ruhsatın geçerlilik tarihi**
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

26.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS., 14500554602
Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
Yk.

30.Vergi kimlik no
Muhammet Tiryaki

31.Adres
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) 3431637732

34.Oda sicil no
35453

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 3970579720

37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi: 21.12.2021
39.Sözleşme no:
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211883261348

41. Sicile esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no
41090129676

45.Oda sicil no
136329

46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi
48.Sözleşme no

49.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Taşıtlar ruhsata ise taşıtlar alanı (m2)	54.Toplam kapalı(inş) alan(m2)
1110 - Mesken	1		317
Toplam: 1110 - Mesken	1		317

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	167	317
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**63.Toplam taban alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	1	1	167	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**71.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**72.İlave kat yüksekliği(m)**
	7,31	7,31	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12050	3819850		3819850	3819850

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtma kaloriferi; 2.Bina içi kaloriferi; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7. KOMBİ

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştarek

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Arıtma; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Yükselen (Kerkas); 1.1. Betonarme; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

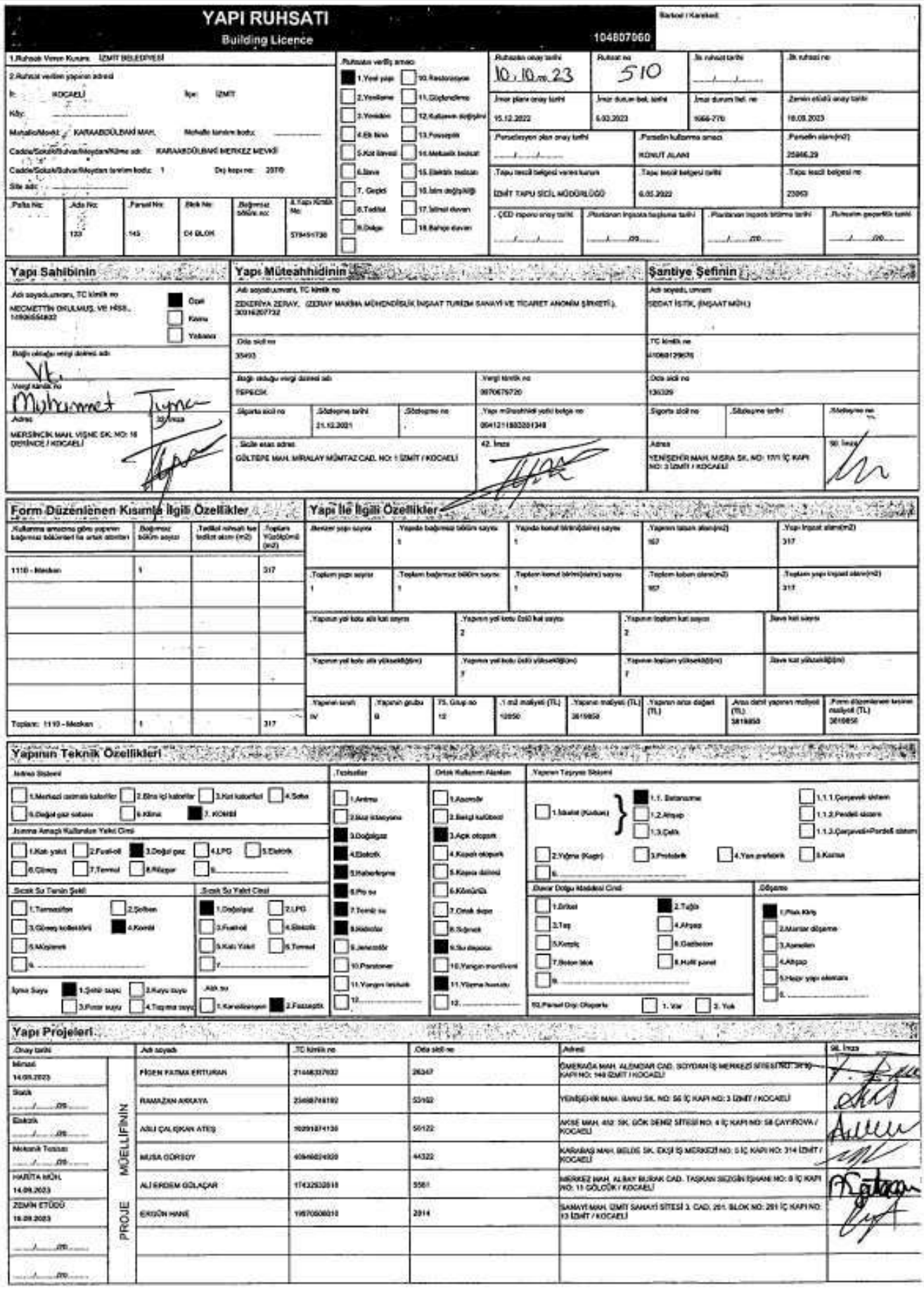
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazibeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

91.Dışsıva: 1.Plek Kiriş; 2.Mantar dışsıva; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	İFİGEN FATMA ERTURAN	21446327932	28347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23468746192	53152	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291674136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÜRSOY	40946824920	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 6 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	9581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19970508010	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence
104807060

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 2016
Site adı:

Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Blok No:	Bağımsız bölüm no:	A.Yapı Kimlik No:
	123	145	04 BLOK		5784511730

Ruhsatın verildiği amaç:
1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek İnşa; 5.Kat İlavesi; 6.İlave; 7. Geçici; 8.Tadilat; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Payedişi; 14.Mekanik bodrum; 15.Elektrik bodrum; 16.İskan değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

Ruhsatın onay tarihi	Ruhsat no	İlk ruhsat tarihi	İlk ruhsat no
10.10.2023	510		
İmar planı onay tarihi	İmar durum bel. tarihi	İmar durum bel. no	Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	9666-770	18.09.2023
Parselasyon plan onay tarihi	Parselin kullanma amacı		Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI		25846.29
Tapu tescil belgesi veren kurum	Tapu tescil belgesi tarihi		Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022		23963
ÇED raporu onay tarihi	Plankotan inşaata başlama tarihi	Plankotan inşaatı bitirme tarihi	Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/09	/09	/09

Yapı Sahibinin
Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: MEHMETTİN ORULMUŞ, VE HİSS.. 10[illegible]
Özel / Kamu / Yabancı
Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
Vergi kimlik no:
Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

Yapı Müteahhidinin
Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620732
Oda sicil no: 35493
Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
Vergi kimlik no: 3070675720
Sigorta sicil no | Sözleşme tarihi: 21.12.2021 | Sözleşme no
Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211803201348
Şube esas adresi: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin
Adı soyadı, unvanı: SEDAT İŞTİK, (İNŞAAT MÜH.)
TC kimlik no:
Oda sicil no: 136329
Sigorta sicil no | Sözleşme tarihi | Sözleşme no
Adresi: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
90. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	Bağımsız bölüm sayısı	Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	Yapının YGA(m2) (m2)
1110 - Meskun	1		317
Toplam: 1110 - Meskun	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

Bitişik yapı sayısı	Yapıda bağımsız bölüm sayısı	Yapıda konut birim(ler)i sayısı	Yapının taban alanı(m2)	Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	167	317
Toplam yapı sayısı	Toplam bağımsız bölüm sayısı	Toplam konut birim(ler)i sayısı	Toplam taban alanı(m2)	Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

Yapının yol kotu altı kat sayısı	Yapının yol kotu üstü kat sayısı	Yapının toplam kat sayısı	İlave kat sayısı
	2	2	
Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	Yapının toplam yüksekliği(m)	İlave kat yüksekliği(m)
	7	7	

Yapının sınıfı	Yapının grubu	TS. Grup no	1 m2 maliyeti (TL)	Yapının maliyeti (TL)	Yapının arsa değeri (TL)	Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	10850	3619850		3619850	3619850

Yapının Teknik Özellikleri

İnşaa Sistemi: 1.Merkezi otomatik kalorifer; 2.Elma içi kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7. KOMBİ

Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kat yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar

Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müşterek

Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal

İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Tanker suyu

Asansör: 1.Kanatlı asansör; 2.Fonksiyon

Tesisatlar: 1.Anfora; 2.Mut kilavuzu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Pansiyoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapalı dalmalı; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Kırma); 1.1. Betonarme; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazibeton; 7.Boşluk tuğla; 8.Hafif panel; 9.

Döşeme: 1.Plak Kirişli; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

10.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

Onay tarihi		Adı soyadı	TC kimlik no	Oda sicil no	Adresi	İmza
Mimari 14.09.2023	PROJE MÜELLİFİNİN	PİGEN FATMA ERTURAN	21448337602	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 3K:10 KAPI NO: 149 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /09		RAMAZAN AKKAYA	23488784192	53152	YENİŞEHİR MAH. İLMİU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /09		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	16291871130	56122	AKSE MAH. 412. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /09		MUSA GÖRSOY	40949824920	44322	KARAMBAĞI MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432520818	5581	MERKEZ MAH. ALİBEY BUBAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANİ	19570508010	2014	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 251. BLOK NO: 251 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/09						
/09						

YAPI RUHSATI
Building Licence

125984245

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevki: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümе adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 28/16
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	C3 BLOK		722565264

9.Ruhsatın verildiği amaç
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7.Geçici
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Değiş
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişikliği
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.İzinsiz duvarı
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
10./10./2023	510	../../....	

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum tarihi	16.İmar durum tarihi no	17.Zemin etüdü onay tarihi
19.12.2022	6.05.2022	1666-770	18.09.2023

18.Parselasyon planı onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
../../....	KONUT ALANI	25686,28

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23063

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
../../....	../../20..	../../20..	../../20..

Yapı Sahibinin

29.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS., 51900554802
- [ ] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
30.Vergi kimlik no:
31.Adres: MERSİNÖK MAH. VİŞNE SK. NO: 18 DERİNCE / KOCAELİ
32.İmza:

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.), 3031639732

34.Oda sicil no: 35463
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9970075720
37.Sigorta sicil no:
38.Sözleşme tarihi: 21.12.2021
39.Müteyyne no:
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211883281348
41. Şikâyet adres adresi: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza:

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no: 41050129676
45.Oda sicil no: 136329
46.Sigorta sicil no:
47.Sözleşme tarihi:
48.Sözleşme no:
49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Müstakil Konut	1		317
Toplam: 1110 - Müstakil Konut	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitişik yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	7,1	7,1	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12050	3819850		3819850	3819850

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
- [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler
- [ ] 2.Bina içi kaloriferler
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [x] 7. KOMBİ

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [x] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [x] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştemilk
- [ ] 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [x] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7.

85.İçme Suyu
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Tasarruflu suyu

86.Atık su
- [ ] 1.Kanalizasyon
- [x] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
- [ ] 1.Arıtma
- [ ] 2.Baz istasyonu
- [x] 3.Doğalgaz
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Kızılötesine
- [ ] 6.Pis su
- [x] 7.Temiz su
- [ ] 8.Kiloluks
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Paratoner
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bekçi kulübesi
- [x] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kreş/Gündüz
- [ ] 7.Ortak depo
- [ ] 8.Sığınak
- [x] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [x] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.İskelet (Karkas)
  - [x] 1.1. Betonarme
    - [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
    - [ ] 1.1.2.Perdeli sistem
    - [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6.

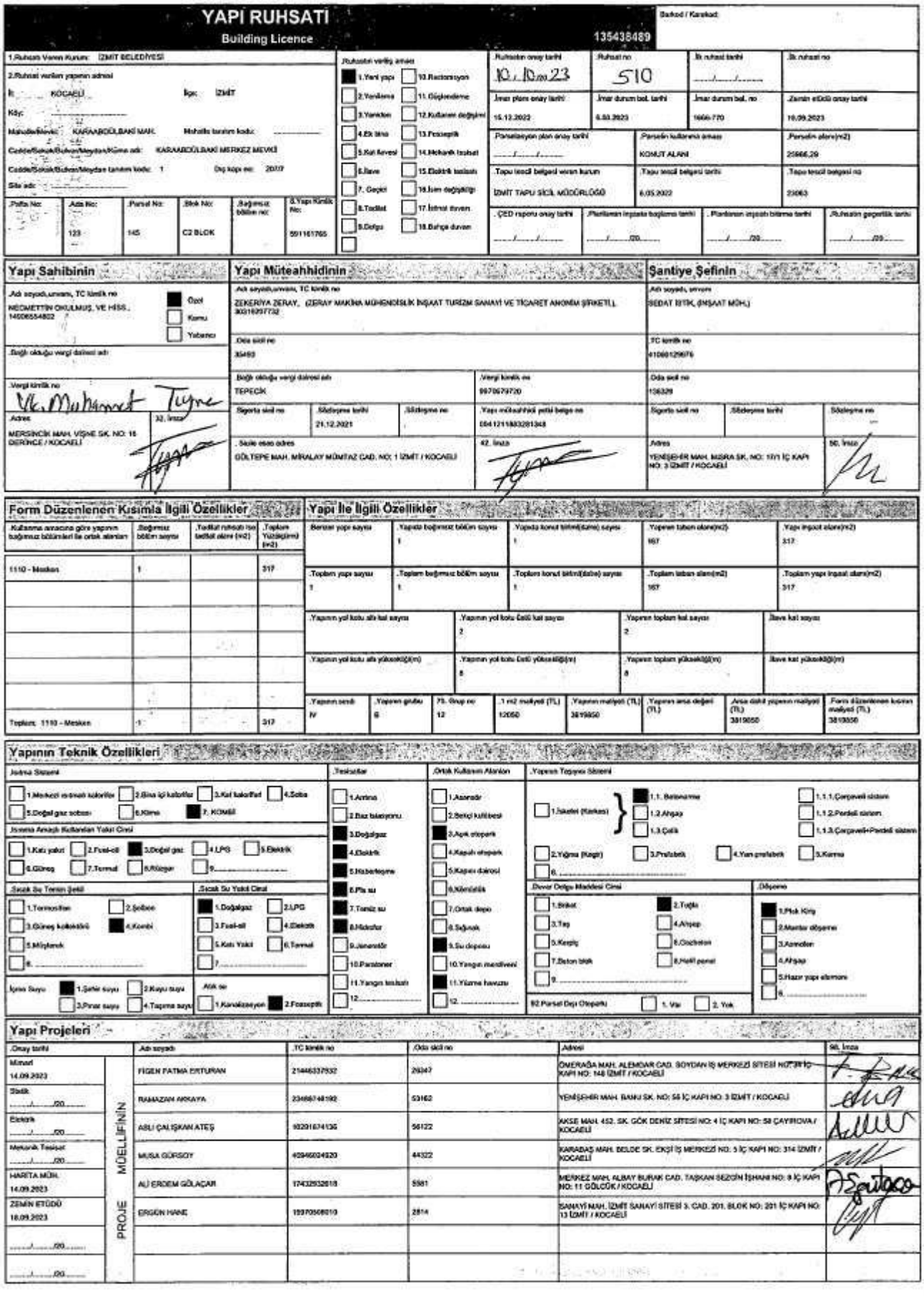
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
- [ ] 1.Bükme
- [x] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [ ] 9.

91.Döşeme
- [x] 1.Plak Kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6.

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 14.09.2023	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	25347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 140 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik ../../20..	RAMAZAN AKKAYA	23486746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik ../../20..	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291674136	56122	AKSE MAH. 462. SK. ÇÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat ../../20..	MUSA GÜRSOY	40946024920	44322	KARAMAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
	HARİTA MÜH. 14.09.2023	ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932616	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023	ERDEM HANE	19970506810	2614	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
	../../20..					
	../../20..					



YAPI RUHSATI
Building Licence

135436489

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsatı verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Koy: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümə adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 2017
Site adı:

Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Blok No:	Bağımsız bölüm no:	Yapı Kimlik No:
	123	145	C2 BLOK		5911161765

Ruhsatın verildiği amaç
1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Diğer, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişikliği, 13.Prefabrik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İsim değişikliği, 17.İkmal duvarı, 18.Bahçe duvarı

İlk ruhsat tarihi	İlk ruhsat no

Ruhsatın onay tarihi	Ruhsat no	İmar planı onay tarihi	İmar durum bel. tarihi	İmar durum bel. no	Zemin etüdü onay tarihi
10.10.2023	510	15.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.09.2023

Parselasyon plan onay tarihi	Parselin kullanma amacı	Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25666,29

Tapu tescil belgesi veren kurum	Tapu tescil belgesi tarihi	Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23063

ÇED raporu onay tarihi	Parsellerin imara bağlama tarihi	Parsellerin imara bölme tarihi	Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
MEDMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS., 14606554802
Özel / Kamu / Yabancı

Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
Vergi kimlik no
Vk. Muhammet Tuyna
Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) 3031697732
Oda sicil no: 35493
Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
Vergi kimlik no: 9970579720
Sigorta sicil no | Sözleşme tarihi: 21.12.2021 | Sözleşme no:
Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211883201348
Sözleşme esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

Adı soyadı, unvanı: SEDAT BİTİK, (İNŞAAT MÜH.)
TC kimlik no: 41060129676
Oda sicil no: 136329
Sigorta sicil no | Sözleşme tarihi | Sözleşme no
Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	Bağımsız bölüm sayısı	Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskan	1		317
Toplam: 1110 - Meskan	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

Bitişik yapı sayısı	Yapıda bağımsız bölüm sayısı	Yapıda konut birimi(daire) sayısı	Yapının taban alanı(m2)	Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	167	317

Toplam yapı sayısı	Toplam bağımsız bölüm sayısı	Toplam konut birimi(daire) sayısı	Toplam taban alanı(m2)	Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

Yapının yol kotu altı kat sayısı	Yapının yol kotu üstü kat sayısı	Yapının toplam kat sayısı	İlave kat sayısı
	2	2	

Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	Yapının toplam yüksekliği(m)	İlave kat yüksekliği(m)
	8	8	

Yapının sınıfı	Yapının grubu	75. Grup no:	1 m2 maliyet (TL)	Yapının maliyeti (TL)	Yapının arsa değeri (TL)	Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	6	12	12050	3819850		3819850	3819850

Yapının Teknik Özellikleri

Isıtma Sistemi
1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler, 2.Bina içi kaloriferler, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, **7. KOMBİ**

Isıtmada Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, **3.Doğal gaz**, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

Sıcak Su Temin Şekli
1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, **4.Kombi**, 5.Müştarek, 6.

Sıcak Su Yakıt Cinsi
1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

İçme Suyu: **1.Şehir suyu**, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşınma suyu
Atık su: 1.Kanalizasyon, **2.Fosseptik**

Tesisatlar
1.Arıtma, 2.Baz istasyonu, **3.Doğalgaz**, **4.Elektrik**, 5.Haberleşme, **6.Pis su**, **7.Temiz su**, **8.Hidrofor**, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

Ortak Kullanım Alanları
1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, **3.Açık otopark**, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, **9.Su deposu**, 10.Yangın merdiveni, **11.Yüzme havuzu**, 12.

Yapının Taşıyıcı Sistemi
1.İskelet (Karkas), **1.1. Betonarme**, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik, 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.

Devir Daire Maddesi Cinsi
1.Briket, **2.Tuğla**, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Dışarıya
1.Pisk Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

Yapı Projeleri

Onay tarihi		Adı soyadı	TC kimlik no	Oda sicil no	Adresi	İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 38 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23466748192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 58 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		ABLİ ÇALIŞKAN ATEŞ	50291674136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÖRSOY	42946024920	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN BEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGİN HANE	19970508010	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						

YAPI RUHSATI
Building Licence

,109744805

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsatı verilen yapının adresi:
İl: KOCAELİ – İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevki: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 2378
Site adı:

Parsel No:	Ada No:	Pafta No:	Blok No:	Bağımsız bölüm no:	Yapı Kimlik No:
145	123	C1 BLOK			559530209

Ruhsatın verildiği amaç:
1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İzolasyon duvarı; 18.Bahçe duvarı

İmar plan onay tarihi	İmar durum bel. tarihi	İmar durum bel. no	Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.09.2023

Parselasyon plan onay tarihi	Parselin kullanma amacı	Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25986,29

Tapu tescil belgesi veren kurum	Tapu tescil belgesi tarihi	Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23063

ÇED raporu onay tarihi	Planlanan inşaata başlama tarihi	Planlanan inşaat bitirme tarihi	Ruhsatın geçerlilik tarihi

Yapı Sahibinin

Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no:
NECMETTİN OKUMUŞ, VE HİSS, 14806554802
☐ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

Vergi kimlik no:

Adres:
MERSİNDİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

Yapı Müteahhidinin

Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no:
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) L 3031620732

Oda sicil no:
35453

Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
TEPECİK

Vergi kimlik no:
8970579709

Sigorta sicil no	Sözleşme tarihi	Sözleşme no
	22.12.2021	

Yapı müteahhidi yetki belge no:
8041211882281348

Sicile esas adres:
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

Adı soyadı, unvanı:
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

TC kimlik no:
41066129676

Oda sicil no:
136328

Sigorta sicil no	Sözleşme tarihi	Sözleşme no

Adres:
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	Bağımsız bölüm sayısı	Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Müstakil	1		317
Toplam: 1110 - Müstakil	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

Bitişik yapı sayısı	Yapıda bağımsız bölüm sayısı	Yapıda konut birimi(daire) sayısı	Yapının taban alanı(m2)	Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	187	317

Toplam yapı sayısı	Toplam bağımsız bölüm sayısı	Toplam konut birimi(daire) sayısı	Toplam taban alanı(m2)	Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	187	317

Yapının yol kotu altı kat sayısı	Yapının yol kotu üstü kat sayısı	Yapının toplam kat sayısı	İlave kat sayısı
	2	2	

Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	Yapının toplam yüksekliği(m)	İlave kat yüksekliği(m)
	8	8	

Yapının sınıfı	Yapının grubu	75. Grup no	1 m2 maliyeti (TL)	Yapının maliyeti (TL)	Yapının arsa değeri (TL)	Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12050	3819650		3819650	3819650

Yapının Teknik Özellikleri

Isıtma Sistemi:
☐ 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ 2.Bina içi kaloriferler ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba
☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☒ 7. KOMBİ

Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi:
☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☒ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik
☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

Sıcak Su Temin Şekli:
☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☒ 4.Kombi ☐ 5.Müştemilat ☐ 6.

Sıcak Su Yakıt Cinsi:
☒ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

İçme Suyu: ☒ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

Atık su: ☐ 1.Kanalizasyon ☒ 2.Fosseptik

Teslisatlar:
☐ 1.Asansör ☐ 2.Sac tesisyonu ☒ 3.Doğalgaz ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Haberleşme ☐ 6.Pis su ☐ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

Ortak Kullanım Alanları:
☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☒ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapalı sarnıç ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☒ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☒ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

Yapının Taşıyıcı Sistemi:
☐ 1.İskelet (Karkas) ☒ 1.1. Betonarme ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik
☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

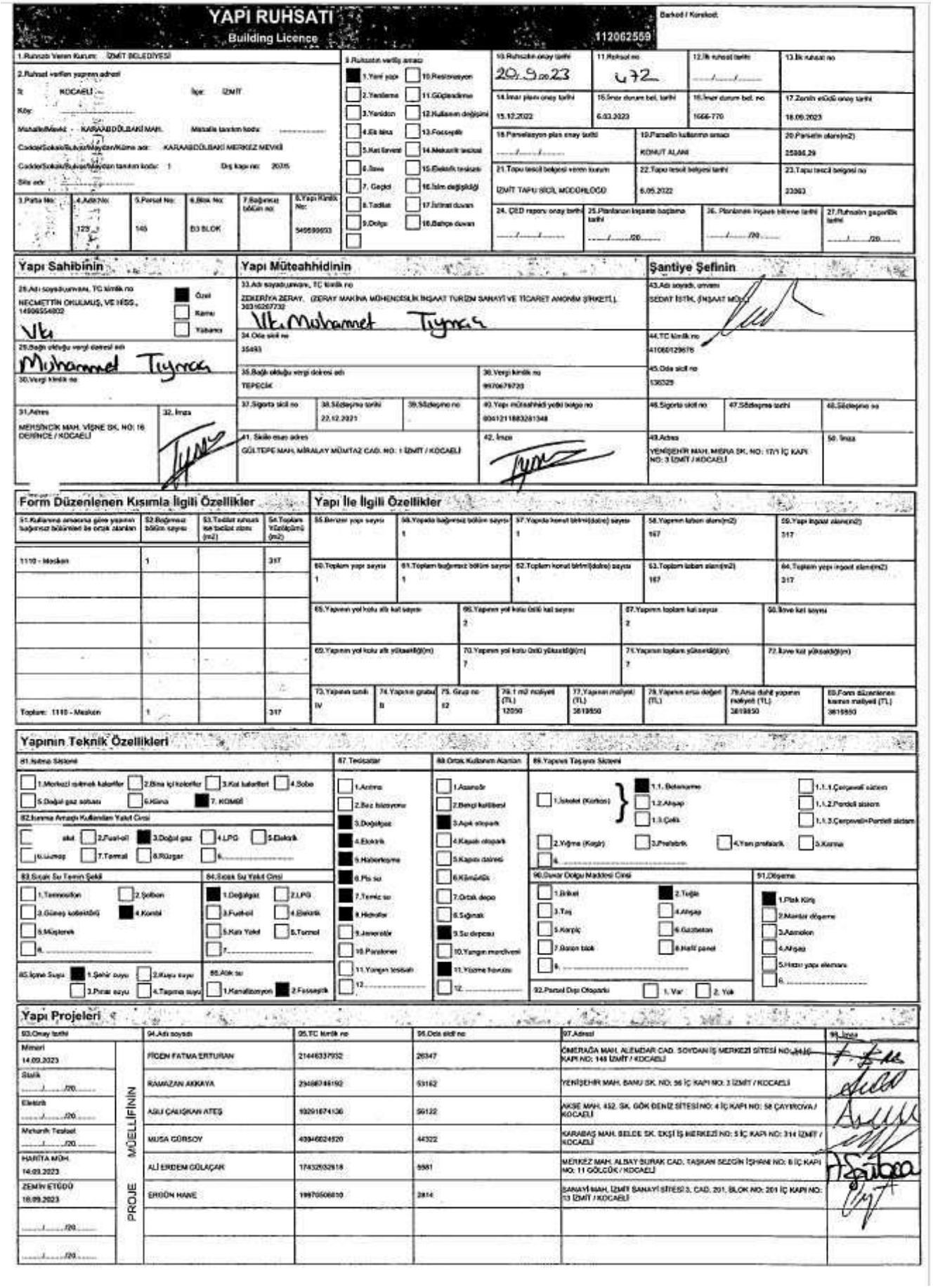
Davet Dolgu Malzemesi Cinsi:
☐ 1.Briket ☒ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gözbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.

92.Parsel Dışı Otopark: ☐ 1. Var ☐ 2. Yok

Döşeme:
☒ 1.Plak Kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı sistemi ☐ 6.

Yapı Projeleri

Onay tarihi		Adı soyadı	TC kimlik no	Oda sicil no	Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446537932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik		RAMAZAN AKKAYA	23489746192	53102	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 58 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik		AŞLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	58122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat		MUSA GÜRSOY	40949024826	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HAMİ	19970508818	3614	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	



YAPI RUHSATI
Building Licence

112062559

Barkod / Karekod

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ						
2.Ruhsat verilen yapının adresi İli: KOCAELİ İlçe: İZMİT Köy: Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 20/35 Site adı:				3.Ruhsatın verildiği amaç 1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek iskan, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Değiş, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişikliği, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İsim değişikliği, 17.İstihkak duvarı, 18.Bahçe duvarı	10.Ruhsatın onay tarihi: 20.9.2023	11.Ruhsat no: 472	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
					14.İmar planı onay tarihi: 15.12.2022	15.İmar durum bel. tarihi: 6.03.2023	16.İmar durum bel. no: 1666-770	17.Zemin etüdü onay tarihi: 18.09.2023
					18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI		20.Parselin alanı(m2): 25986,29
					21.Tapu tescil belgesi veren kurum: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 6.05.2022		23.Tapu tescil belgesi no: 23363
					24. ÇED raporu onay tarihi:	25.Planların inşaata başlama tarihi: /20	26. Planların inşaata bitirme tarihi: /20	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: /20
3.Pafta No:	4.Ada No: 123	5.Parsel No: 146	6.Blok No: B3 BLOK	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No: 5405899693			

Yapı Sahibinin

25.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: HECMETTİN OKUMUŞ, VE HİSS., 14906554802 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: Muhammet Tuyrcu

30.Vergi kimlik no:

31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031626773 2 — Muhammet Tuyrcu

34.Oda sicil no: 35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970679720

37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021 | 39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 60412118832261348

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 41068129676

45.Oda sicil no: 136329

46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi | 48.Sözleşme no

49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSİNA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Taşıtlar için ayrılan alan taşıtlar alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	1		317
Toplam: 1110 - Mesken	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Binanın yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	167	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	7	7	

73.Yapının tanımı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	02	12050	3819850		3819850	3819850

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler, 2.Bina içi kaloriferler, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7. KOMBİ

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Akaryakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Linyit, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müşterek, 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşınır suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

87.Teçhizat: 1.Asansör, 2.Yangın merdiveni, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapalı otopark, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas), 1.1.Betonarme, 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik, 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.

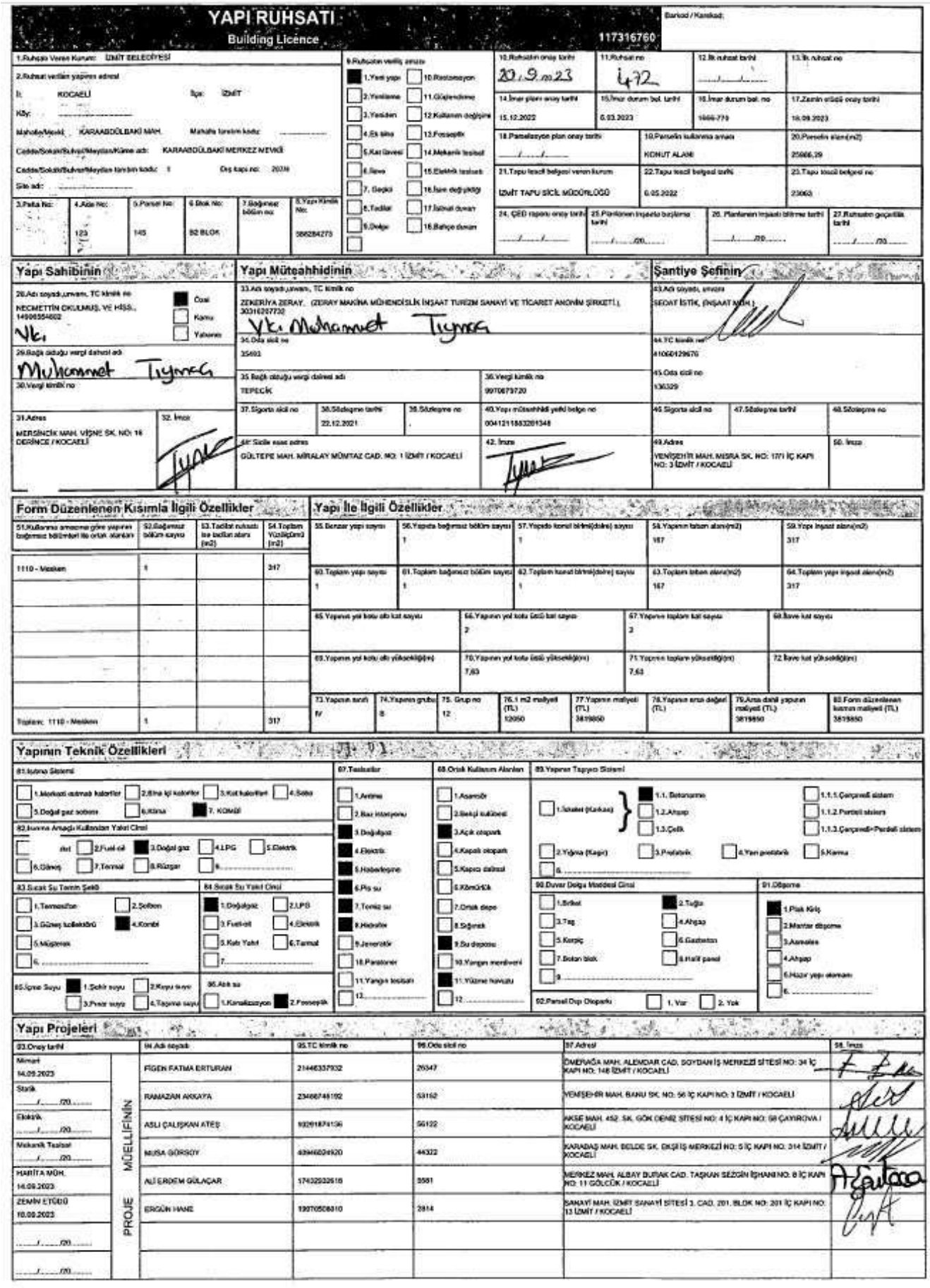
90.Dıvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Boşluk blok, 8.Hafif panel, 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kirişli, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİDEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÇİMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34/16 KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23468748192	53162	YENİŞEHİR MAH. BAMU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		AŞLI ÇALIŞKAN ATEŞ	19291874136	50122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÜRSOY	43948624520	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÖLAÇAR	17432632818	9581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19870506810	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence
117316760

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanımın kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımın kodu: 1 Dış kapı no: 203/A
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	B2 BLOK		566284273

9.Ruhsatın verildiği amaç:
1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Değişiklik, 8.Tadilat, 9.Diğer, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişikliği, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İlave değişiklik, 17.İskânat duvarı, 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
20.9.2023	472		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1666-779	10.08.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25666,29

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022	23663

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSS., 14906554602
Vk.
Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
Muhammet Tıynaz
30.Vergi kimlik no
31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZENERİYA ZERAY. (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) 3031629732
Vk. Muhammet Tıynaz
34.Oda sicil no: 35693
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9970879720
37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211883281348
41.Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İŞTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no: 41060129670
45.Oda sicil no: 130329
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi
48.Sözleşme no
49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Taşıtlar mukavvi ise taşıtlar alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskenler	1		317
Toplam: 1110 - Meskenler	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(dülre) sayısı	58.Yapının inşaat alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	167	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(dülre) sayısı	63.Toplam inşaat alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	7,63	7,63	

73.Yapının tarafı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının kısmın maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12050	3819850		3819850	3819850

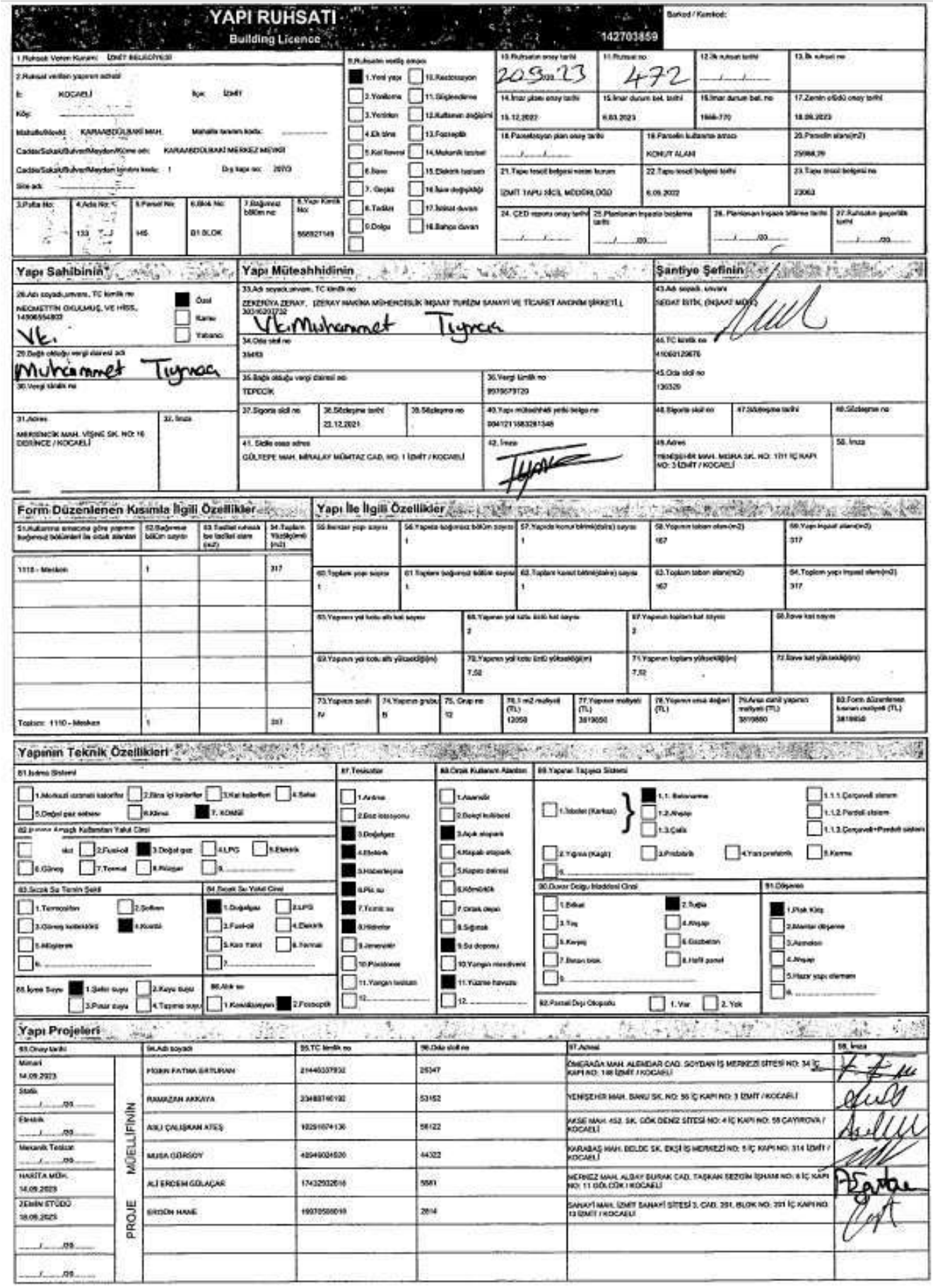
Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer, 2.Bina içi kalorifer, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7. KOMBİ
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştereken
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşınma suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

87.Taşıtlar: 1.Asansör, 2.Yürüyen merdiven, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Merdiven, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas): 1.1.Betonarme, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik, 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma
90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazibeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 14.09.2023	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	DİMİRAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik /20	RAMAZAN AKKAYA	23466746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik /20	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	19261874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat /20	MUSA GÖRSOY	42946624920	44322	KARADAĞ MAH. BELDE SK. DİŞİŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
	HARİTA MÜH. 14.09.2023	ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932616	3581	MERKEZ MAH. ALBAY BUTAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 10.08.2023	ERGÜN HANE	19070506810	2814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
	/20					
	/20					



YAPI RUHSATI
Building Licence

142703859

Barkod / Karekod:

1.Ruhsat Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Sokak: KARAMEŞEŞÜLMAK MAH. Mahalle tanımı kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümə adı: KARAMEŞEŞÜLMAK MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımı kodu: 1 Dış kapı no: 2070
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	133	HİS	B1 BLOK		5558221149

9.Ruhsatın verildiği amaç
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yoklama
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7.Geçici
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Dolgu
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Söküp/edilme
- [ ] 12.Kullanım değişimi
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mukavemet tevsiati
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İlave değişikliği
- [ ] 17.İptal/at davası
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
20/03/23	472		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum tarihi	16.İmar durum tarihi no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1668-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25984,39

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.09.2022	23063

24. CED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaata bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKUMUŞ, VE HİSS, 14906554803
- [ ] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: Muhammet Tuyrac
30.Vergi türünün no:

31.Adres: MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza:

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZERAY İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 3030620732
Yk.Muhammet Tuyrac

34.Oda sicil no: 35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 8970979729

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no
	23.12.2021	

40.Yapı müteahhitlik yetki belge no: 9041211583281348
41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza:

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT BİTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no: 41062125676
45.Oda sicil no: 136329

46.Bayiiliş sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no

49.Adres: YENİŞEHİR MAH. MİSİNA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza:

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Ruhsatın amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Taşıtlar rahatlık bw taşıtlar alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	1		317
Toplam: 1110 - Meskun	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bloktaki yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

65.Yapının yer kotu altı kat sayısı	66.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	7,50	7,50	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının emsal değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12050	3819650		3819650	3819650

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
- [ ] 1.Merkezi ısıtma kaloriferi
- [ ] 2.Soba içi kalorifer
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Sobalı
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [x] 7. KOMBİ

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Kömür
- [ ] 2.Fuel-oil
- [x] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Tezek
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [x] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştemilat
- [ ] 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [x] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Yenilenebilir
- [ ] 7.

85.İşyeri Sayısı
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Taşınır suyu

86.Atık su
- [ ] 1.Kanalizasyon
- [x] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Doğalgaz tesisatı
- [x] 3.Doğalgaz
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Hidroforsuna
- [ ] 6.Pis su
- [ ] 7.Yomga su
- [ ] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Paratoner
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Dolgu tesisatı
- [x] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapalı otopark
- [ ] 6.Güvenlik
- [ ] 7.Ortak alanlar
- [ ] 8.Sığınak
- [x] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [x] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.Tuğla
- [x] 1.1. Betonarme
  - [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
  - [ ] 1.1.2.Perdeli sistem
  - [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
- [ ] 1.2.Ahşap
- [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6.

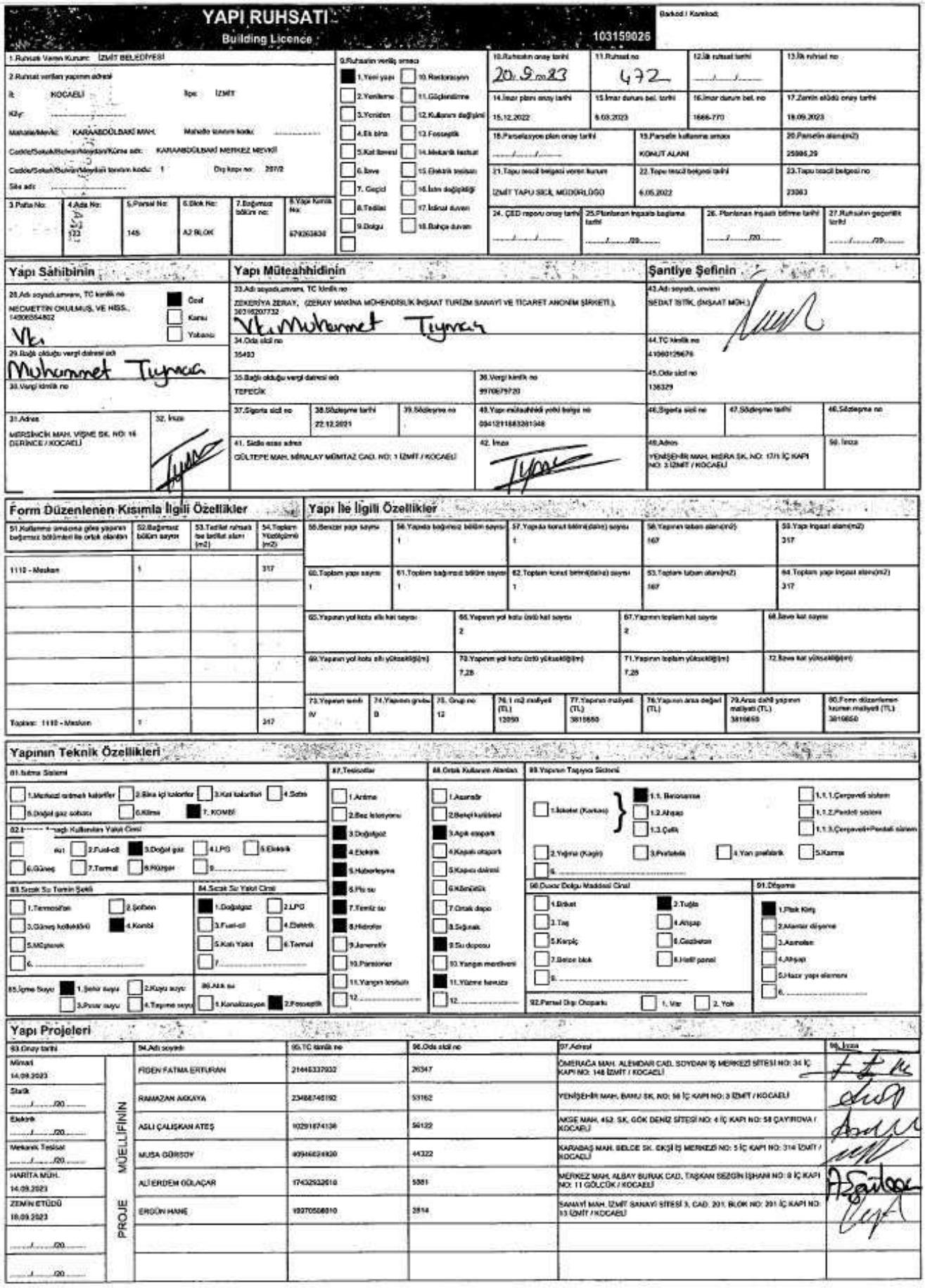
90.Dıştan Dolgu Malzemesi Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [x] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Karışık
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.İhtiyaç bırak.
- [ ] 8.Hafif panel
- [ ] 9.

92.Pasajlı Dışı Otoparkı: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

91.Diğerleri
- [x] 1.Pişik Kütç
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6.

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 14.09.2023	PROJE MÜELLİFİNİN	PINAR FATMA BATURAN	21445337932	29347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53152	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 55 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	18251674130	58122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 GAYİRKOVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÜRGÖY	48949934530	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932616	5561	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN BEZGİN İŞHANI NO: 6 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERDEN HANE	19070566016	2614	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 251. BLOK NO: 251 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence
103159026

Barkod / Karekod

1. Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2. Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy: ——
Mahalle/Mevki: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu: ——
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 207/2
Site adı: ——

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	122	145	A2 BLOK		674263838

9.Ruhsatın verildiği amaca
1. Yeni yapı
2. Yenilema
3. Yeniden
4. Ek bina
5. Kat ilavesi
6. İlave
7. Geçici
8. Tadilat
9. Dolgu
10. Restorasyon
11. Güçlendirme
12. Kullanım değişikliği
13. Fosseptik
14. Mekanik tesisat
15. Elektrik tesisatı
16. İskan değişikliği
17. İstinat duvarı
18. Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
20.9.23	472	——/——/——	
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durum bel. tarihi**	**16.İmar durum bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
15.12.2022	6.03.2023	1666-770	18.09.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**		**20.Parselin alanı(m2)**
——/——/——	KONUT ALANI		25986,29
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**		**23.Tapu tescil belgesi no**
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.05.2022		23363
24. ÇED raporu onay tarihi	**25.Planlanan inşaata başlama tarihi**	**26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi**	**27.Ruhsatın geçerlilik tarihi**
——/——/——	——/——/20——	——/——/20——	——/——/20——

Yapı Sahibinin
28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
MEDMETTİN OKUMUŞ, VE HİSS., 14806554802
Özel ☑ Kamu ☐ Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
Muhammet Tuyraca
30.Vergi kimlik no
31.Adres
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin
33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3021620732
Vkl Muhammet Tuyraca
34.Oda sicil no
35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK
36.Vergi kimlik no
9970679720
37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi
22.12.2021
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhitliği yetki belge no
934121188320134B
41. Sicile esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin
43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no
41060129676
45.Oda sicil no
136329
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi
48.Sözleşme no
48.Adres
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Müstakil Konut	1		317
Toplam: 1110 - Müstakil Konut	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitişik yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.Asma kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.Asma kat yüksekliği(m)
	7,25	7,25	

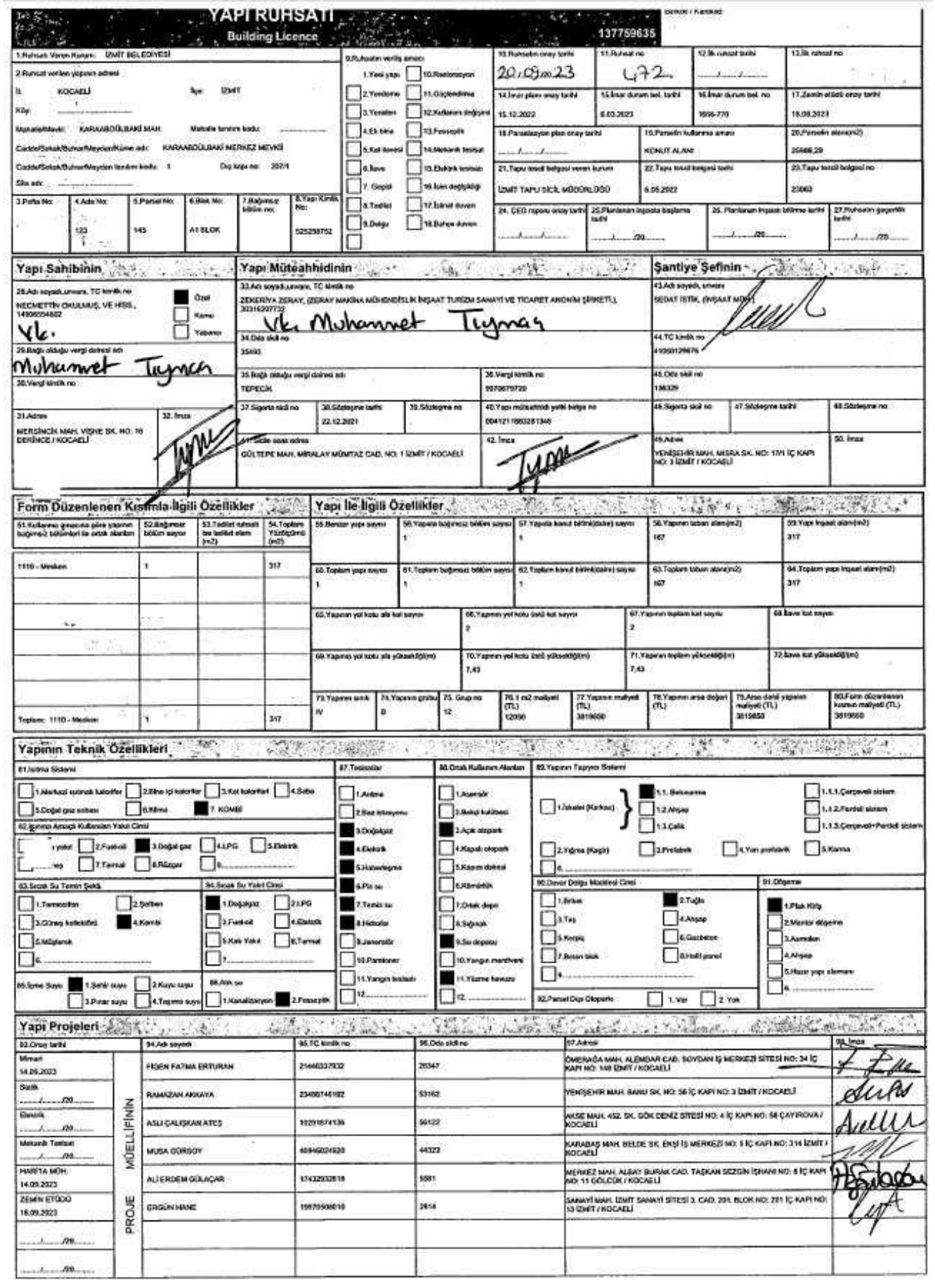
73.Yapının tanımı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	12	12050	3819850		3819850	3819850

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ 2.Oda içi kaloriferler ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Sobalı ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7. KOMBİ ☑
82.Isınmada Kullanılan Yakıt Cinsi
☐ 1.Kömür ☐ 2.Fuel-oil ☑ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.——
83.Sıcak Su Temin Şekli
☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☑ 4.Kombi ☐ 5.Müştemilat ☐ 6.——
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
☑ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.——
85.İçme Suyu: ☑ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Tanker suyu
86.Atık su: ☐ 1.Kanalizasyon ☑ 2.Fosseptik
87.Tesisatlar
☐ 1.Asansör ☐ 2.Beraber kullanım ☑ 3.Doğalgaz ☑ 4.Elektrik ☑ 5.Haberleşme ☑ 6.Pis su ☑ 7.Temiz su ☑ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Parsiyoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.——
88.Ortak Kullanım Alanları
☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☑ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☑ 8.Sığınak ☑ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☑ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.——
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
☐ 1.Ahşap (Karkas) ☑ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeve+Perdeli sistem ☑ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.——
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
☐ 1.Briket ☑ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.——
91.Döşeme
☑ 1.Plak Kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.——
92.Parsel Dışı Otopark: ☐ 1. Var ☐ 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
MÜELLİFİNİN	Mimari 14.09.2023	FİDEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik ——/——/20——	RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BAMU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik ——/——/20——	AŞLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat ——/——/20——	MUSA GÖRSOY	40944624920	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
	HARİTA MÜH. 14.09.2023	ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932610	5351	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 9 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023	ERGÜN HANE	10370568810	3814	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 33 İZMİT / KOCAELİ	
PROJE	——/——/20——					
	——/——/20——					



YAPI RUHSATI
Building Licence

137759635

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İL: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevki: KARAABDÜLBAKİ MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 202/1
Site adı:

3.Parsa No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	123	145	A1 BLOK		525258752

9.Ruhsatın verildiği amaç:
1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Değiş; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fenosplit; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İşlev değişikliği; 17.İskele duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
20/09/2023	472		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
15.12.2022	6.03.2023	1696-770	18.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	25686,29

21.Tapu tesisl belgesi veren kurum	22.Tapu tesisl belgesi tarihi	23.Tapu tesisl belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	6.06.2022	21063

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NECMETTİN OKULARIŞ, VE HİSS., 14996554682
Vk.
Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
Muhammet Tuymca
30.Vergi kimlik no

31.Adresi
MERSİNCİK MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031639733
Vk. Muhammet Tuymaş
34.Oda sicil no
35693
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK
36.Vergi kimlik no
9970679720
37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi
22.12.2021
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhidi yetki belge no
0041211883281348
41. İmza sözü adresi
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no
41990129676
45.Oda sicil no
136329
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi
48.Sözleşme no
49.Adresi
YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma şeklinde göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	1		317
Toplamı: 1110 - Meskun	1		317

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitişik yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut bölmi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1	1	167	317

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut bölmi(daire) sayısı	63.Toplam toban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	167	317

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	7,43	7,43	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	t2	12090	3819660		3819660	3819660

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
1.Merkezi sistemli kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Sobalı; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7. KOMBİ

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
1.Kömür; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Odun; 7.Tezek; 8.Rüzgar

83.Sıcak Su Temin Şekli
1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştarek; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Kok Yakıt; 6.Tezek; 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınır suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik

87.Tesisatlar
1.Asansör; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Hidrofor; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapalı otopark; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
1.İskeleli (Karkas); 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.
1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem

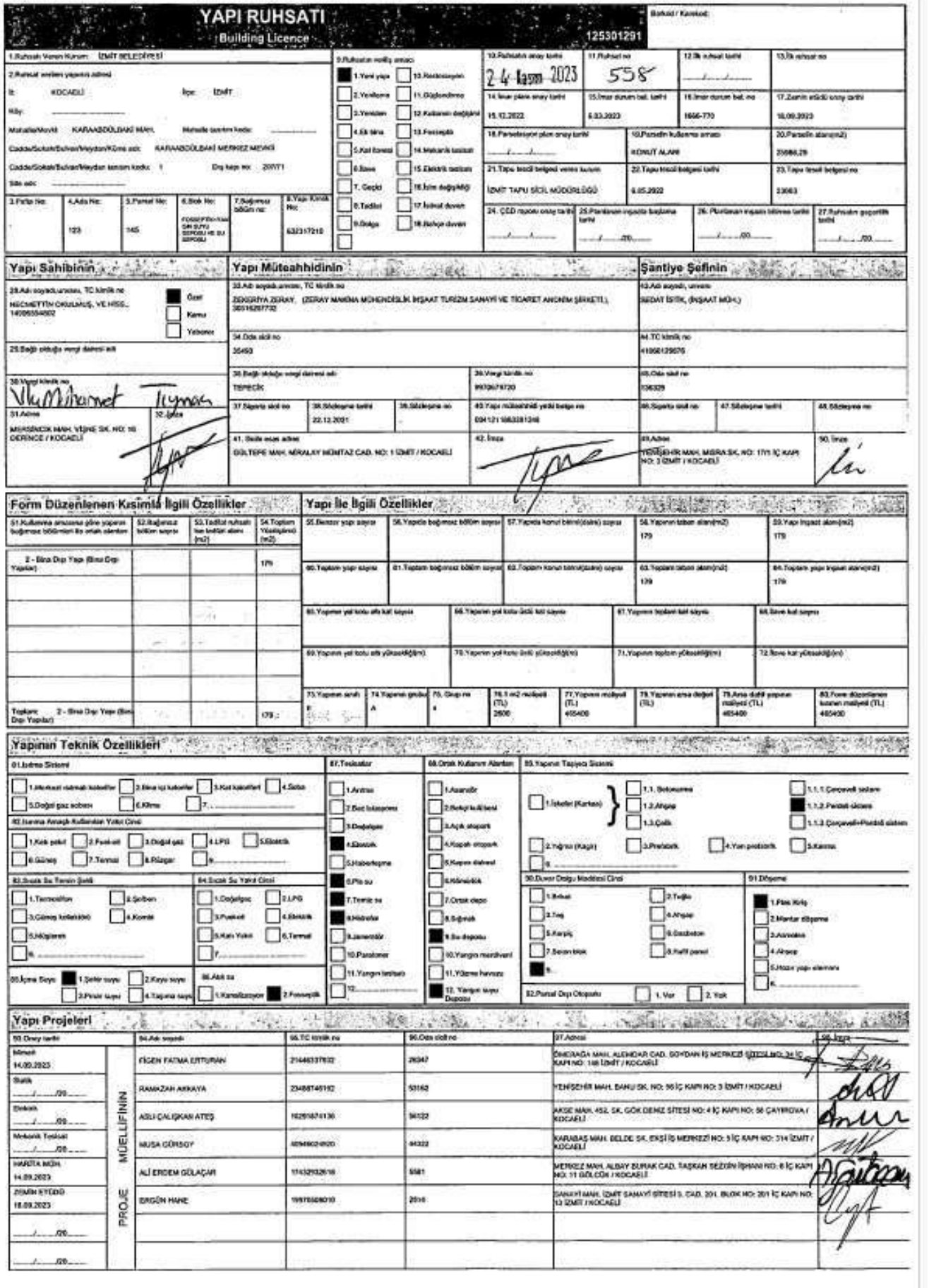
90.Dıvar Dolgu Malzemesi Cinsi
1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Bozuk tuğla; 8.Hafif panel; 9.

91.Diğerleri
1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

		93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari	MÜELLİFİNİN PROJE	14.09.2023	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik		/20	RAMAZAN AKKAYA	23468746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BAKU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik		/20	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874139	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat		/20	MUSA GÖRSOY	46946024920	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH.		14.09.2023	ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ		18.09.2023	ERGÜN HANE	15670506618	2614	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
		/20					
		/20					



YAPI RUHSATI
Building Licence

125301291

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ	9.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı	10.Ruhsatın onay tarihi: 24 Kasım 2023	11.Ruhsat no: 558	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İli: KOCAELİ İlçe: İZMİT; İlçe: ; Mahalle/Mevkii: KARAABDÜLBAKİ MAH.; Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kırsa adı: KARAABDÜLBAKİ MERKEZ MEVKİİ; Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanım kodu: 1; Dış kapı no: 20/YT1; Site adı:	14.İmar planı onay tarihi: 15.12.2022	15.İmar durum bal. tarihi: 6.03.2023	16.İmar durum bal. no: 1666-770	17.Zemin etüdü onay tarihi: 18.09.2023	
3.Parsel No:	4.Ada No: 123	5.Pafta No: 145	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No: 632317218
18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI	20.Parselin alanı(m2): 25986,29			
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 6.05.2022	23.Tapu tescil belgesi no: 23063			
24. ÇED raporu onay tarihi:	25.Plandaki inşaata başlama tarihi: ../../20..	26. Planlanan inşaata bitirme tarihi: ../../20..	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: ../../20..		

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: HÜSNETTİN OKULMUŞ, VE HISS.. 14086554802
☑ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
30.Vergi kimlik no: Vkı Mükellef Tıpkısı
31.Adresi: MERSİNDERE MAH. YİŞİNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ
32.İmza:

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKİGİRİYA ZERAY, (ZERAY MANİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3051162817732
34.Oda sicil no: 35453
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 8970679720
37.Sigorta sicil no:
38.Sözleşme tarihi: 22.12.2021
39.Sözleşme no:
40.Yapı müteahhitliği yetki belge no: 034121 1063331348
41. Ünite esas adresi: GÜLTEPE MAH. MERALIYI MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42.İmza:

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: SEDAT İŞTİK, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no: 41956129676
45.Oda sicil no: 106329
46.Sigorta sicil no:
47.Sözleşme tarihi:
48.Sözleşme no:
49.Adresi: YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ
50.İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			179
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			179 ;

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bestor yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			179	179
60.Yapının yapı sayısı	61.Yapının bağımsız bölüm sayısı	62.Yapının konut birimi(daire) sayısı	63.Yapının taban alanı(m2)	64.Yapının yapı inşaat alanı(m2)
			179	179

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.Ilave kat sayısı

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.Ilave kat yüksekliği(m)

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının emsal değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
B	A	4	2800	485400		485400	485400

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: ☐1.Merkezi rızmalı kaloriferler ☐2.Bina içi kaloriferler ☐3.Kat kaloriferi ☐4.Sobalı ☐5.Doğal gaz sobası ☐6.Klima ☐7. ; 82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐1.Kok. pekö ☐2.Fuel-oil ☐3.Doğal gaz ☐4.LPG ☐5.Elektrik ☐6.Güneş ☐7.Termal ☐8.Rüzgar ☐9. ; 83.Sıcak Su Tesisi Şekli: ☐1.Termosifon ☐2.Şofben ☐3.Güneş kolektörü ☐4.Kombi ☐5.Müştereken ☐6. ; 84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐1.Doğalgaz ☐2.LPG ☐3.Fuel-oil ☐4.Elektrik ☐5.Katı Yakıt ☐6.Termal ☐7. ; 85.Işıma Seyri: ☑1.Şehir suyu ☐2.Kuyu suyu ☐3.Pınar suyu ☐4.Taşkına suyu ; 86.Atık su: ☐1.Kanalizasyon ☑2.Foseptik

87.Tesisatlar: ☐1.Asansör ☐2.Merkezi telefonsu ☐3.Doğalgaz ☑4.Elektrik ☐5.Haberleşme ☐6.Pis su ☑7.Temiz su ☑8.Hidrofor ☐9.Jeneratör ☐10.Paratoner ☐11.Yangın tesisatı ☐12.

88.Ortak Kullanım Alanları: ☐1.Asansör ☐2.Merkezi telefonsu ☐3.Açık otopark ☐4.Kapalı otopark ☐5.Kapalı otopark ☐6.Kömürlük ☐7.Ortak depo ☐8.Sığınak ☑9.Su deposu ☐10.Yangın merdiveni ☐11.Yüzme havuzu ☐12. Yangın suyu Deposu

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐1.Tuğla(Kerpiç) ☐1.1. Betonarme ☐1.2.Ahşap ☐1.3.Çelik ☐1.1.1.Çerçeveli sistem ☑1.1.2.Perdeli sistem ☐1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem ☐2.Taş/ su (Kagir) ☐3.Prefabrik ☐4.Yığma prefabrik ☐5.Karma ☐9.

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐1.Briket ☐2.Tuğla ☐3.Taş ☐4.Ahşap ☐5.Karışık ☐6.Gazbeton ☐7.Beton blok ☐8.Hafif panel ☑9.

91.Döşeme: ☑1.Plak Kirişli ☐2.Mantar döşeme ☐3.Asmolen ☐4.Ahşap ☐5.Hazır yapı elemanı ☐6.

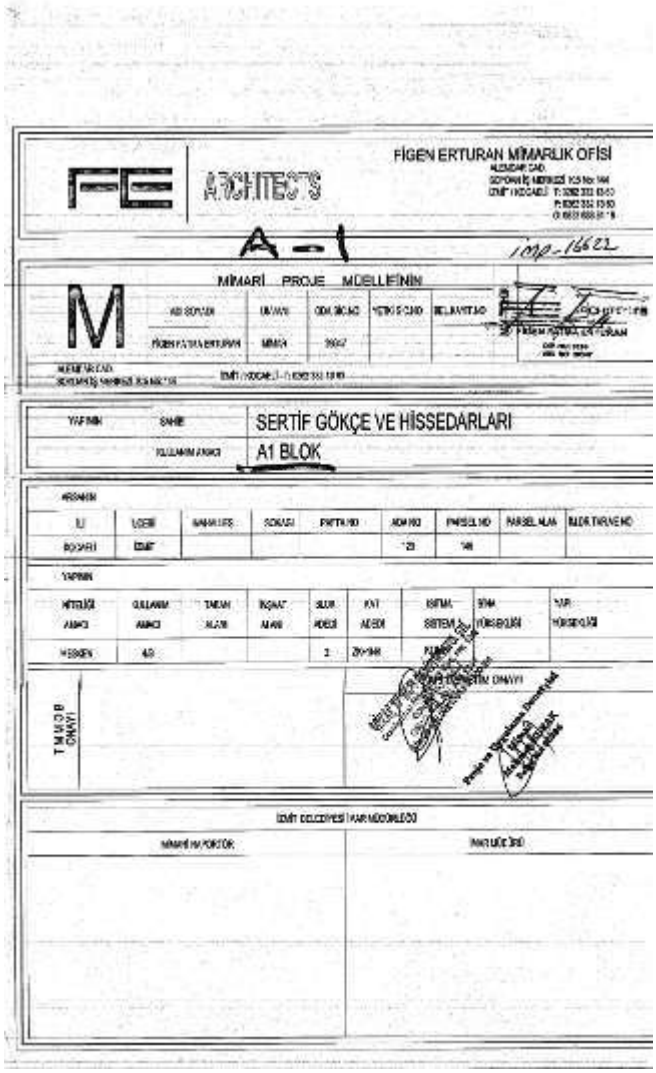
92.Pursel Dışı Otopark: ☐1. Var ☐2. Yok

Yapı Projeleri

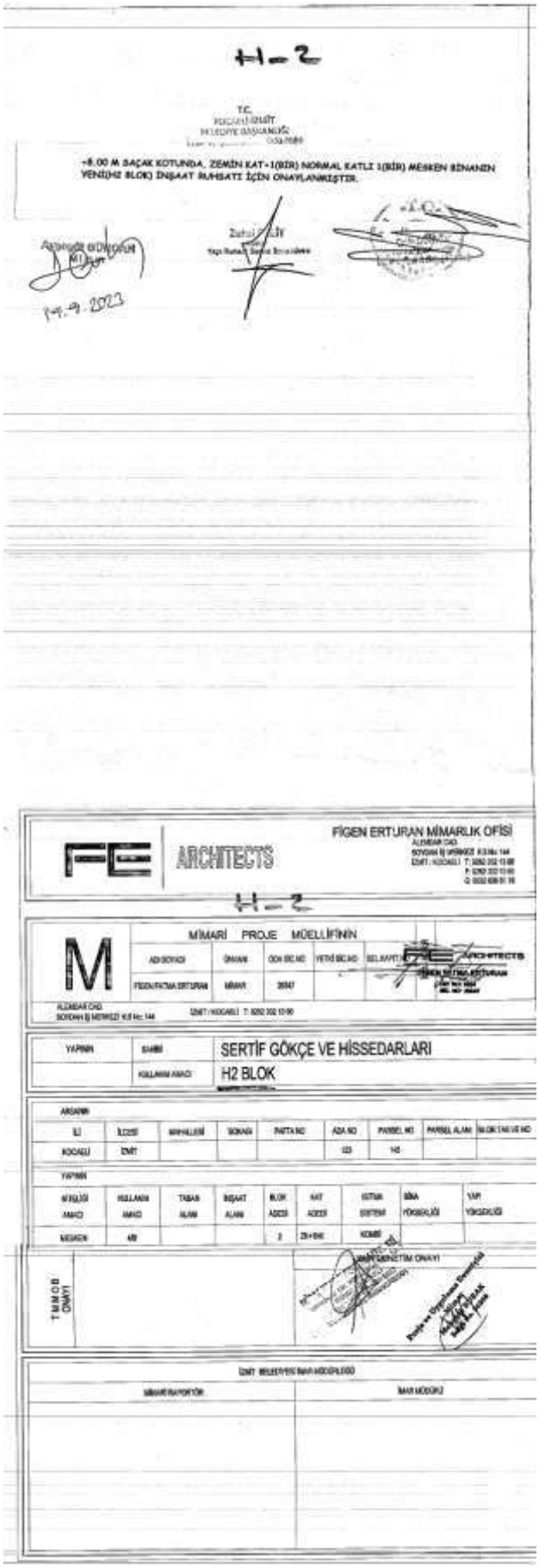
93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 14.09.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337832	26347	DİNDARAĞA MAH. ALEMDAR CAD. GÖYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 146 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ../../20..		RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BAHÇ SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ../../20..		AZLI ÇALIŞKAN ATEŞ	16251674136	56122	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 56 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ../../20..		MUSA GÖRSOY	42949624920	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 14.09.2023		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	11432932616	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 6 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 18.09.2023		ERGÜN HANE	19975508010	2016	SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ	
../../20..						
../../20..						


+7.45 M. SAÇAK KOTUNDA, ZEMİN KAT+1(BİR) NORMAL KATLI 1(BİR) MESKEN BİNANIN
YENİ(A1 BLOK) İNŞAAT RUHSATI İÇİN ONAYLANMIŞTIR.
19.9.2023


A-2
+7.25 M. SAÇAK KOTUNDA, ZEMİN KAT+1(BİR) NORMAL KATLI 1(BİR) MESKEN
BİNANIN YENİ(A2 BLOK) İNŞAAT RUHSATI İÇİN ONAYLANMIŞTIR.
19.9.2023


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
A-1
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
A1 BLOK
TMMOB ONAYI


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
A-2
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
A2 BLOK
TMMOB ONAYI


H-2

T.C.
İZMİT BELEDİYE BAŞKANLIĞI

+8.00 M SAÇAK KOTUNDA, ZEMİN KAT+1(BİR) NORMAL KATLI 1(BİR) MESKEN BİNANIN YENİ(H2 BLOK) İNŞAAT RUHSATI İÇİN ONAYLANMIŞTIR.

14.9.2023

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ K:5 No: 144
İZMİT / KOCAELİ T: 0262 332 13 00
F: 0262 332 13 60
G: 0532 606 81 16

H-2

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

AD SOYADI	ÜNVANI	ODA SİC.NO	YETKİ SİC.NO	SİGLAYIT NO
FİGEN FATMA ERTURAN	MİMAR	26547		

ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ K:5 No: 144 İZMİT / KOCAELİ T: 0262 332 13 00

YAPININ	SAHİBİ	SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
	KULLANIM AMACI	H2 BLOK

ARSANIN

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI	BLOK TAŞ VE NO
KOCAELİ	İZMİT				123	145		

YAPININ

MÜTEŞEBBİS AMACI	KULLANIM AMACI	TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI	BLOK ADEDİ	KAT ADEDİ	ISITMA SİSTEMİ	BİNA YÜKSEKLİĞİ	YAPI YÜKSEKLİĞİ
MESKEN	KB			1	ZK+1NE	KOMBİ		

TMMOB ONAYI

İZMİT BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

MİMARİ RAPORTÖR	İMAR MÜDÜRÜ


H-3

T.C.
İZMİT BELEDİYE BAŞKANLIĞI

+8.00 M SAÇAK KOTUNDA, ZEMİN KAT+1(BİR) NORMAL KATLI 1(BİR) MESKEN BİNANIN YENİ(H3 BLOK) İNŞAAT RUHSATI İÇİN ONAYLANMIŞTIR.

19.9.2023

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ K:5 No: 144
İZMİT / KOCAELİ T: 0262 332 13 00
F: 0262 332 13 60
G: 0532 606 81 16

H-3

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

AD SOYADI	ÜNVANI	ODA SİC.NO	YETKİ SİC.NO	SİGLAYIT NO
FİGEN FATMA ERTURAN	MİMAR	26547		

ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ K:5 No: 144 İZMİT / KOCAELİ T: 0262 332 13 00

YAPININ	SAHİBİ	SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
	KULLANIM AMACI	H3 BLOK

ARSANIN

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI	BLOK TAŞ VE NO
KOCAELİ	İZMİT				123	145		

YAPININ

MÜTEŞEBBİS AMACI	KULLANIM AMACI	TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI	BLOK ADEDİ	KAT ADEDİ	ISITMA SİSTEMİ	BİNA YÜKSEKLİĞİ	YAPI YÜKSEKLİĞİ
MESKEN	KB			1	ZK+1NE	KOMBİ		

TMMOB ONAYI

İZMİT BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

MİMARİ RAPORTÖR	İMAR MÜDÜRÜ

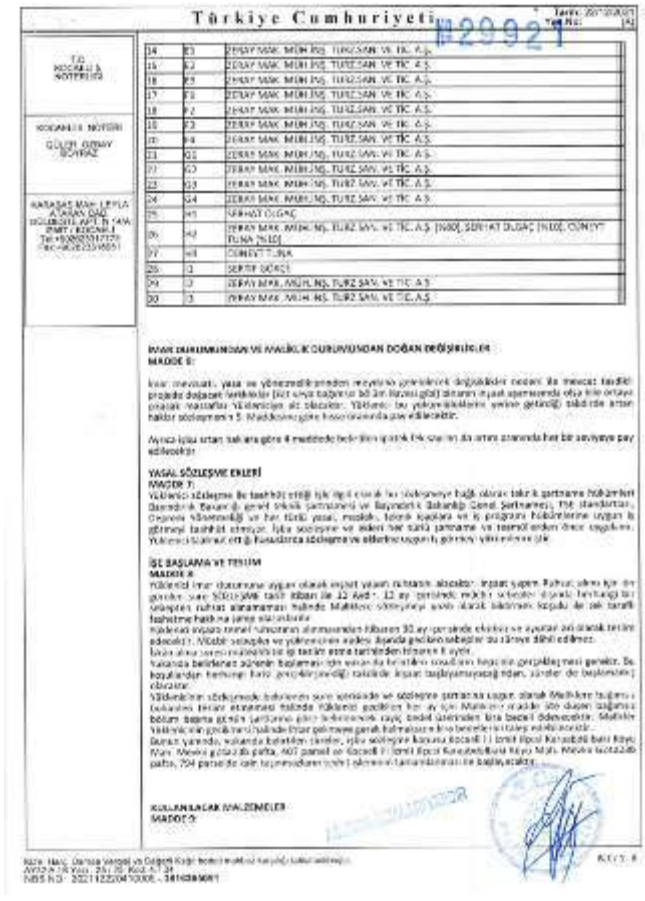
Tüm projeler incelenmiş olup örnek kapak sayfaları rapor ekine eklenmiştir.



Türkiye Cumhuriyeti



Türkiye Cumhuriyeti



Türkiye Cumhuriyeti



Türkiye Cumhuriyeti

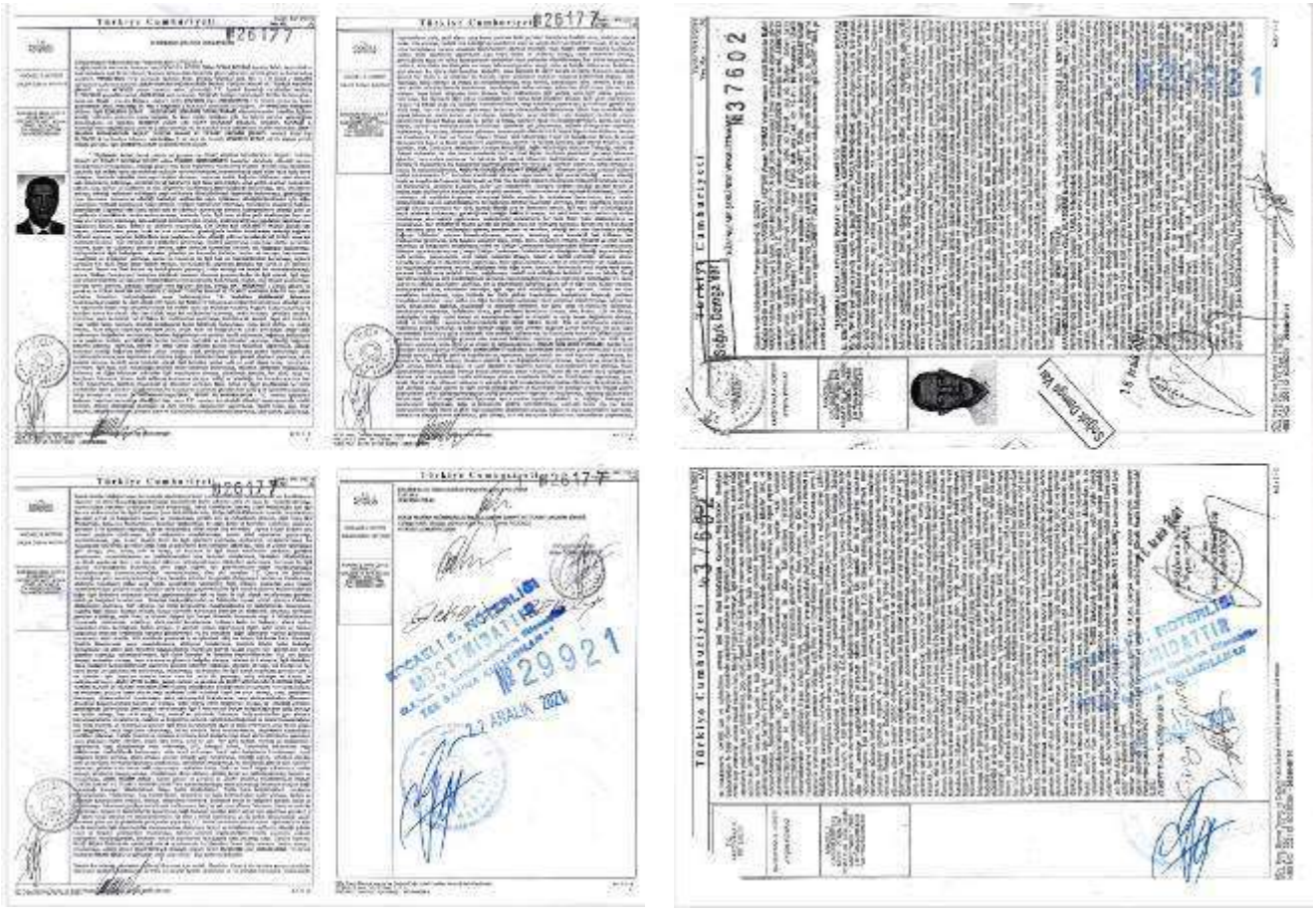

Türkiye Cumhuriyeti


Türkiye Cumhuriyeti


Türkiye Cumhuriyeti


Türkiye Cumhuriyeti





TÜRKİYE SİGORTA

İNŞAAT ALL RİSKS SİGORTA POLİÇESİ

Müşteri No	Acente No	Poliçe No	Ek Belge No	Tanzim Tarihi	Sigorta Başlangıç-Bitiş Tarihi	Süre (Gün)
20007739460	5391437	594626777/0	0	19.12.2023	13.12.2023 - 24.11.2026	1077

SÖZLEŞME TARAFLARI

Sigorta Şirketi Unvanı	TÜRKİYE SİGORTA AŞ
Adresi	Büyükdere Cad.No:110 Esentepe 34394 Şişli-İstanbul
Acente Adı / Unvanı	CEBİR SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.
Acente Adresi	Tığcılar Mah. Kara Osman Sok. No: 17 Pk: 54100 Adapazarı Sakarya TÜRKİYE
Acente Levha Kayıt No	G08520-K7ZU
Düzenleyen Tek.Pers.Ad	4279
Sigortalı Ad Soyad / Unvan	ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKET
Adres	Fatih Mah. Hürler Cad. Zeray Perla 2 Sit. C Blok Sitesi 223 C/7 Pk:0 Başiskele Kocaeli TÜRKİYE
T.C. Kimlik No / Vergi No	/ 99**6*9***
Riziko Adresi	Karaabdülbaki Mah. 1.Cd Cad. 207 / Pk:41000 İzmit Kocaeli TÜRKİYE

Risk Bilgileri

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

Sigorta Konusu / Bedel (TL)

İnşaat İşleri	300.000.000,00 TL	Şantiye Tesisleri	1.500.000,00 TL
İnşaat Makineleri	10.000.000,00 TL	Enkaz Kaldırma	6.000.000,00 TL

1 / 16

Türkiye Sigorta A.Ş.
Büyükdere Cad. No:110 34394 Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mersis No: 0434009984000014
www.turkiyesigorta.com.tr

Müşteri İletişim Merkezi
0 850 202 20 20

Telefon No: 0212 366 66 66
Faks No: 0212 366 64 64


























Lisans Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih: 29.03.2019 No: 902963

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

TUĞBA AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018 No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.01.2023 **Belge No: 2023-02.11189**

Sayın Tuğba AYDIN

(T.C. Kimlik No: 34903291012 - Lisans No: 902963)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 **Belge No: 2021-01.3935**

Sayın Şefik Ercan KESKİNER

(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020 **Belge No: 2019-01.3692**

Sayın Aydın KATKAK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

BDDK Yetkilendirme

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-105-16327

08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

SPK Listeye Alınma

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 599 11193 04/7/2008

Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
19 Mayıs Mah. Turaboğlu Sok. Sümko Sitesi A7 Bl. D:8
Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: 19.03.2008 tarih ve 2008/2 sayılı yazınız.

Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin ilgide kayıtlı talebi, Kurulumuzun 03.07.2008 tarih ve 18/747 sayılı Kurul Kararı ile olumlu karşılanmıştır. Bu çerçevede,

- Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,
- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarımızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
- Şirketiniz tarafından ekte bir örneği yer alan "Sürekli Bilgilendirme Formu" formatına uygun olarak sürekli bilgilendirme formunun hazırlanması, internet sitenizde yer alması ve Kurulumuz internet sitesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri > Sürekli Bilgilendirme sayfasına linkinin yerleştirilmesi gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

EK: Sürekli Bilgilendirme Formu Formatı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ / BAŞİSKELE/ YUVACIK

1080 ADA, 15 PARSEL

DİLASA ORMAN PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

RAPOR TARİHİ: 12.06.2025
RAPOR NO: GYOMK-202500005



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER
1.1. Sözleşme Tarihi 2
1.2. Değerleme Tarihi 2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası 2
1.4. Rapor Türü 2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler 2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri 3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri 3

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

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI
4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.2. Piyasa Kira Değeri 6
4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri 7
4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) 7
4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler 7
4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 7
4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı 8
4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER
5.1. Demografik Veriler[1] 9
5.2. Ekonomik Veriler 13

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

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

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI
8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler 45
8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler 45
8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, ...45
8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar 45
8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 45
8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı 51
8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 52

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 54
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç 58

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

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

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 08.04.2025 tarihinde başlanmış olup, 12.06.2025 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 12.06.2025 tarih GYOMK-202500005 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

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

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

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

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

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

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

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerleme 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 değerleme 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 tartışılsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme 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 değerleme 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
Becayiş Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H_{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

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

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Yuvacık mahallesi, 1080 Ada, 15 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli nitelikli 54.804,47 m² yüzölçüme sahip ana gayrimenkul üzerindeki Dilasa Orman projesine 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, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.[1]

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

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

[1] *Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011*

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

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

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

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

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

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

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler(1)

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

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



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

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

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

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

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

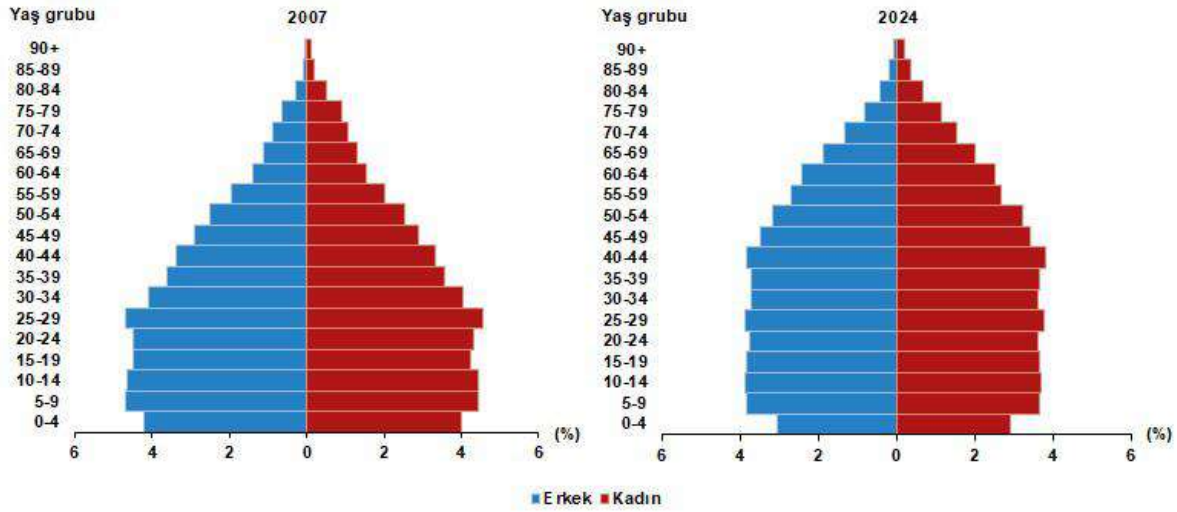
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya 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.

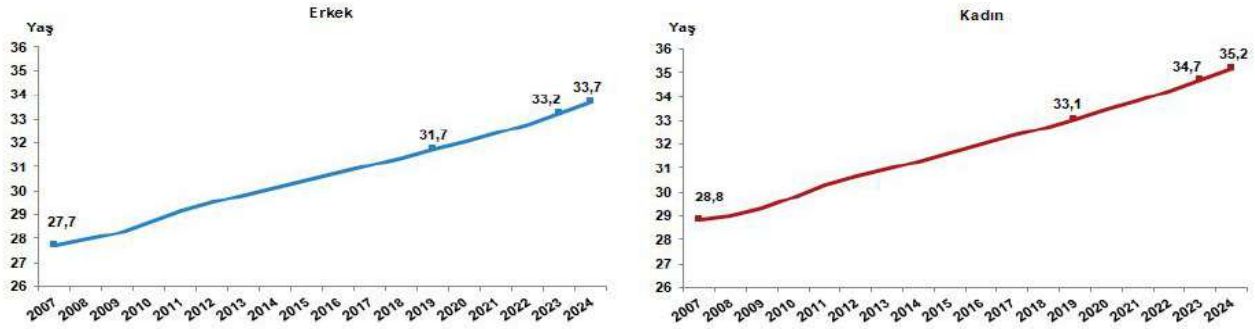
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%) Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

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.



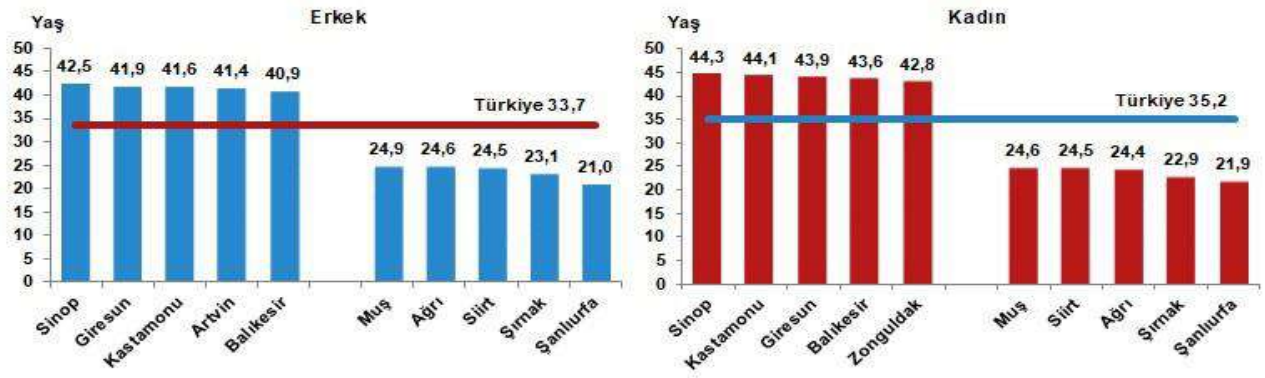
Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34,4'e yükseldi. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaşaynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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 ise34,7'den 35,2'ye yükseldiği görüldü.

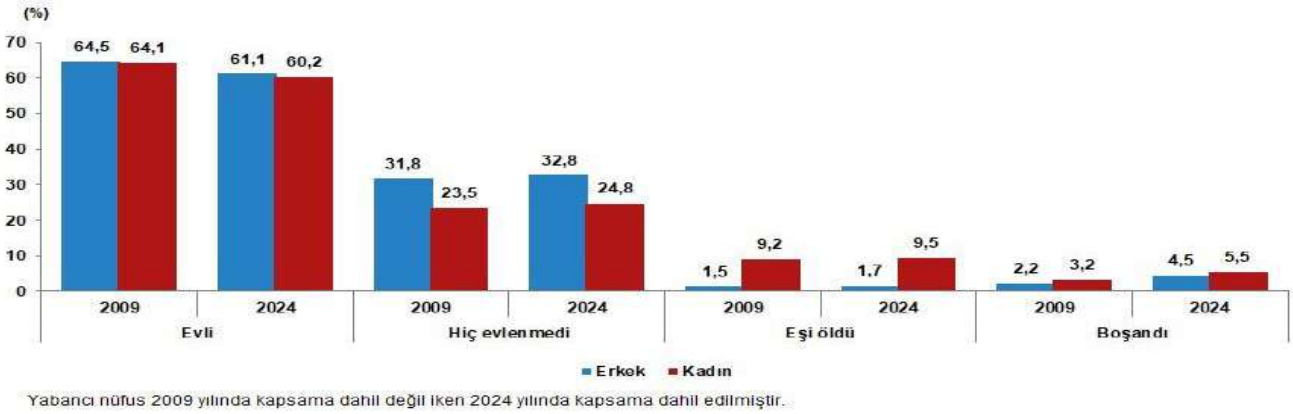


Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu. Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 43,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip il olduğu görüldü. Sinop'u, 42,9 ile Giresun ve Kastamonuizledi. Diğer yandan 21,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip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

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

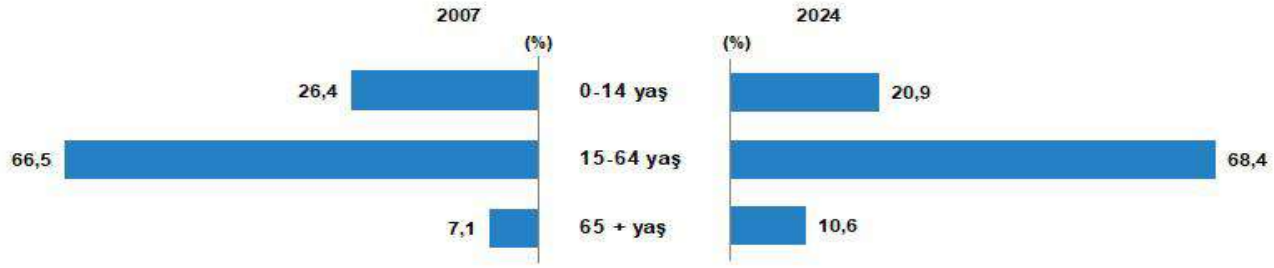


Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü. Ülkemizde 2009 ve 2024 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla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



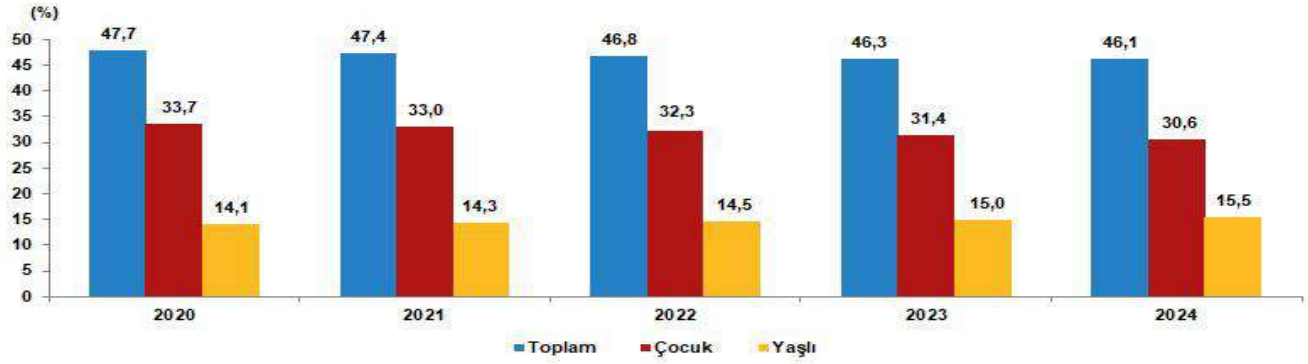
Yabancı nüfus 2009 yılında kapsama dahil değil iken 2024 yılında kapsama dahil edilmiştir.

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 olaraktanımlanan 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. Çalışmaçağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı bireysayısını 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 15,5yaşlıya bakmaktadır.



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

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

(1) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

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

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

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

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

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

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

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

ABD ekonomisi 2023 yılının son çeyreğinde yıllık bazda %3,4 büyürken, Euro Bölgesi ekonomisi aynı dönemde büyüme kaydetmemiştir. Bölge ekonomisinin son çeyrek GSYH büyüme oranı ise yıllık bazda %0,1 olarak gerçekleşmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Mart ayı toplantısında, beklendiği gibi, faiz oranlarını değiştirmemiş; gösterge faiz oranını %4,5 oranında muhafaza etmiştir. Mart ayında İngiltere Merkez Bankası (BoE) ve Çin Merkez Bankası (PBoC) da faiz oranlarında bir değişikliğe gitmemiştir. 17 yıl sonra ilk kez faiz artırımı 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

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

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

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

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

Yurt içi enerji fiyat artışı yılın dördüncü çeyreğinde %2,83 ile belirgin oranda yavaşlamıştır. Uluslararası Brent tipi ham petrol fiyatı ekim ayındaki yükseliş sonrası yılın son iki ayında 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

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

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

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

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

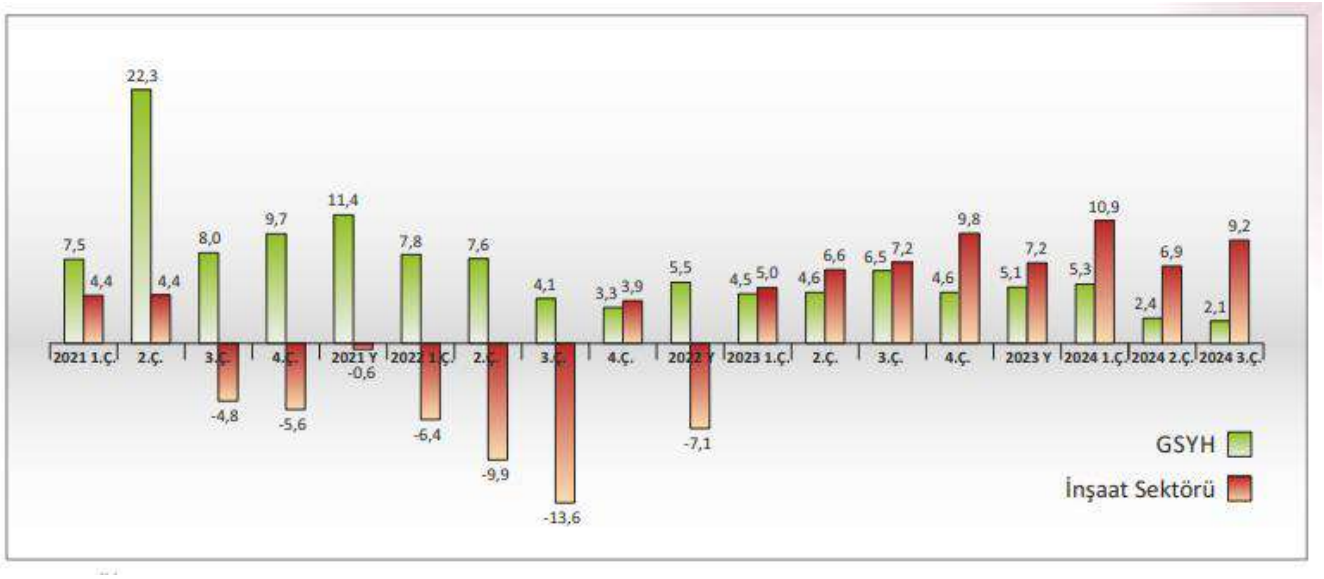
İNŞAAT SEKTÖRÜ

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.

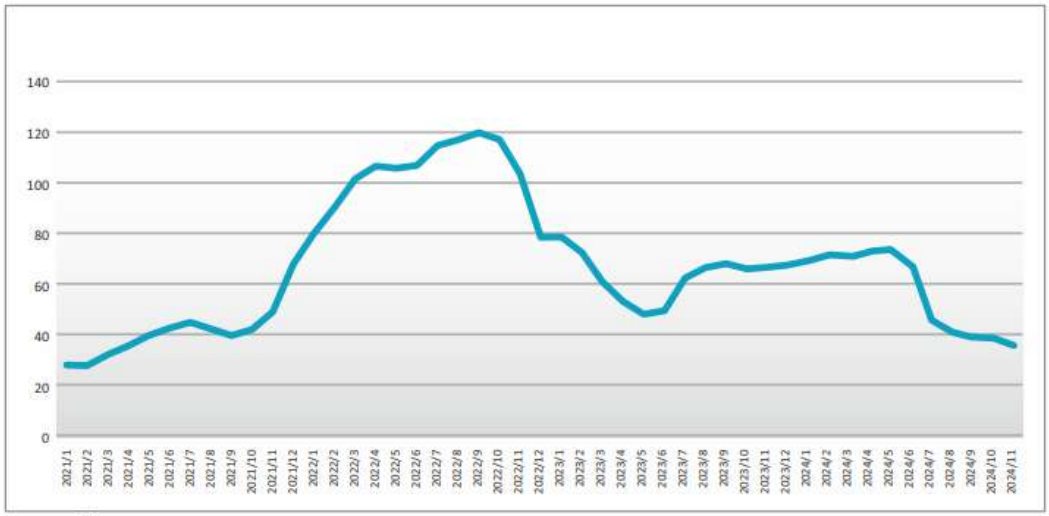
Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



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 çeyrekten itibaren dezenflasyon süreci ve sıkı para politikasının da etkisiyle yavaşlamaya başladığına, yılın üçüncü çeyreğinde ise küçüldüğüne yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

Kaynak: Türkiye Müteahhitler Birliği
Kaynak: GYODER
Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu
Kaynak: TUİK

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 konumludur. 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 itibariyle 3.623 km²’dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye’nin en küçük 7. İli olan Kocaeli km² ye düşen nüfus miktarının 477 kişiye ulaşması nedeniyle İstanbul’dan sonra ülkenin nüfus yoğunluğu bakımından en kalabalık ilidir.



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

Yıllara göre nüfus:

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

Yıllık nüfus artış hız:

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

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

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

Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayi içindeki %12,74'lük payı ile İstanbul'dan sonra ikinci sıradaki konumunu son 20 yıldır muhafaza etmektedir. Kocaeli, iller itibariyle gelişmişlik sıralamasında İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Kocaeli ili, bünyesinde barındırdığı yaklaşık 400 adet 1. sınıf, 7.000 adet 2. ve 3. sınıf Gayrı Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti konumunda olup, İl Gayrısafi 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.

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

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

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

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

6.2. Başiskele İlçesi

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



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

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

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

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

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

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

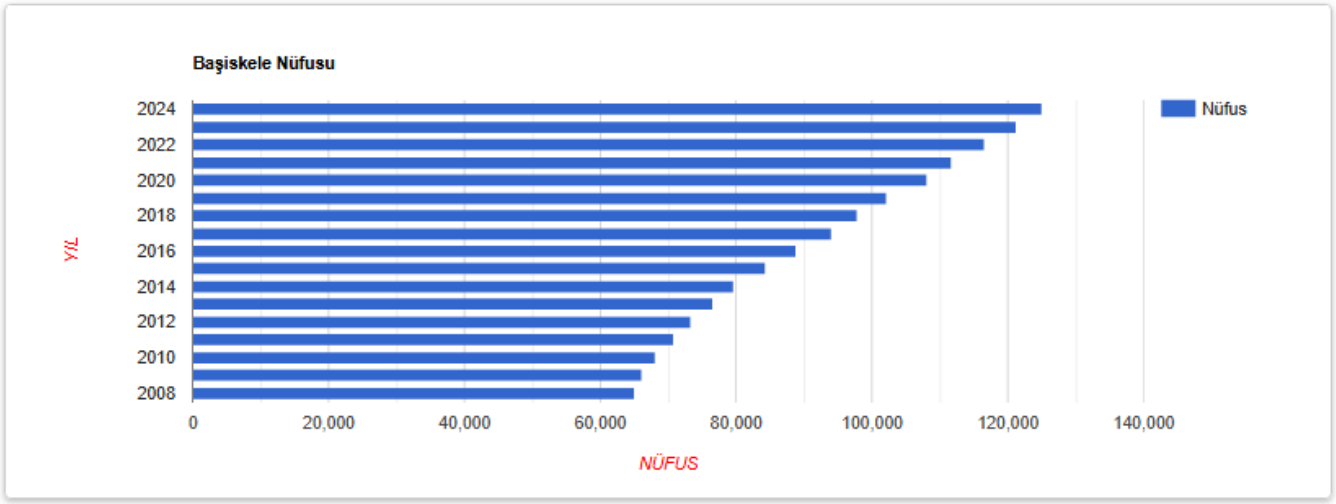
Başiskele İlçesi; karayolu ve demiryolu ulaşımı açısından önemli ve güçlü bir noktada, denizyolu ulaşımı açısından ise potansiyel sunan bir konumda bulunmaktadır. İlçemizin kuzeyinden geçen D-100 (Ankara-İstanbul E-5 Karayolu) ile D-130 Karayolları (Gölcük-Yalova Karayolu) ilçemizde birleşmektedir. Ayrıca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

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

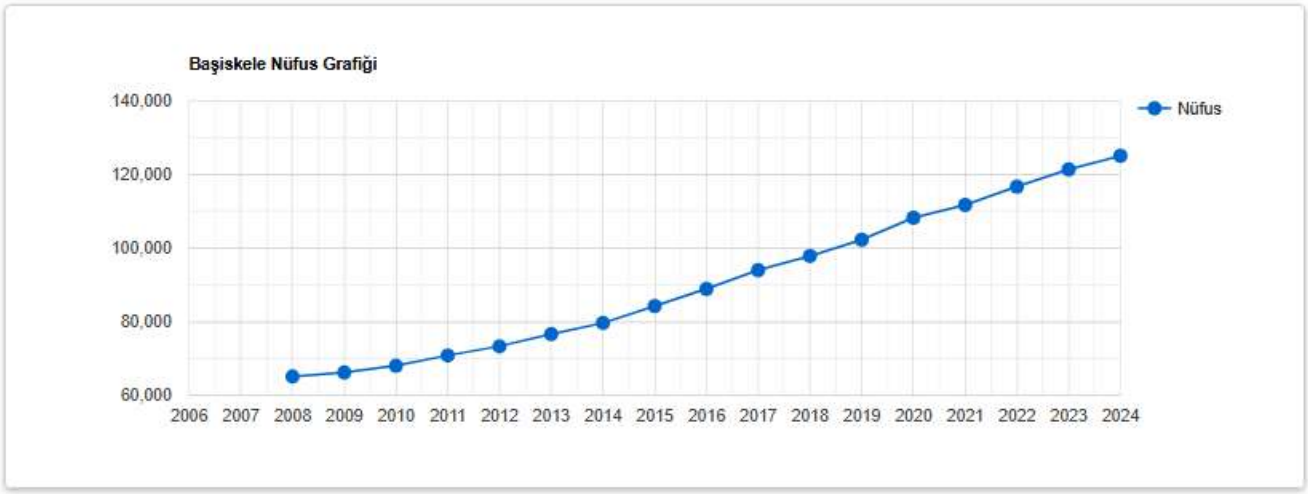
İlçenin Yıllara göre nüfus artış grafiği, Nüfus Grafiği ve Nüfus Artış Hızı ise aşağıdaki gibidir.

Yıllara Göre Başiskele Nüfusu

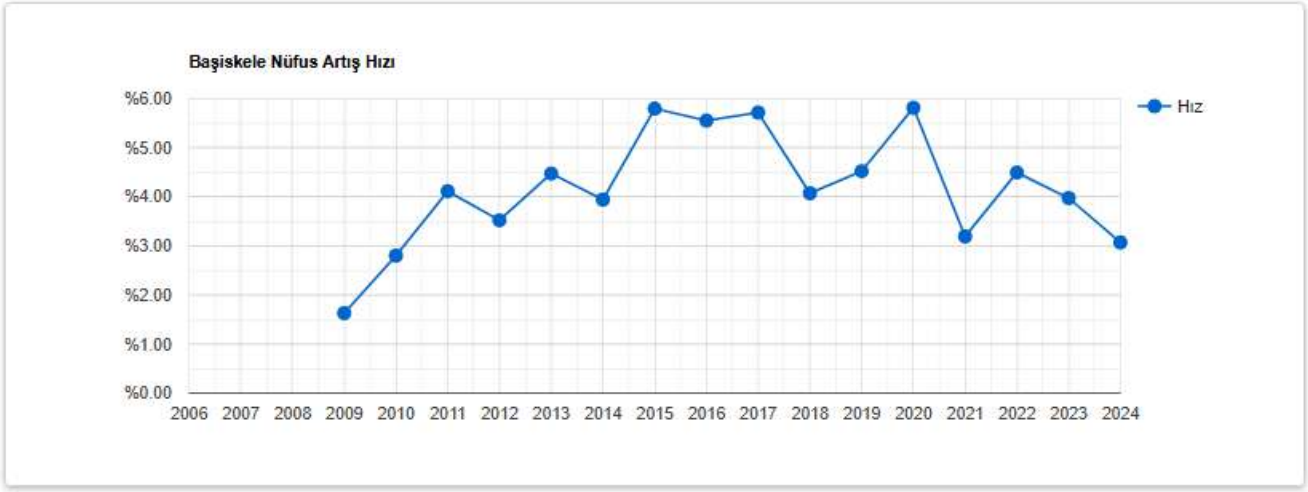
Yıl	Başiskele Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	**124.998**	62.792	62.206
2023	**121.278**	61.667	59.611
2022	**116.650**	59.187	57.463
2021	**111.641**	56.229	55.412
2020	**108.185**	54.527	53.658
2019	**102.241**	51.577	50.664
2018	**97.817**	49.329	48.488
2017	**93.988**	47.446	46.542
2016	**88.910**	44.904	44.006
2015	**84.235**	42.751	41.484
2014	**79.625**	40.539	39.086
2013	**76.605**	39.132	37.473
2012	**73.327**	37.241	36.086
2011	**70.835**	35.976	34.859
2010	**68.037**	34.502	33.535
2009	**66.183**	33.545	32.638
2008	**65.121**	32.973	32.148



Başiskele Nüfus Grafiği



Başiskele Nüfus Artış Hızı



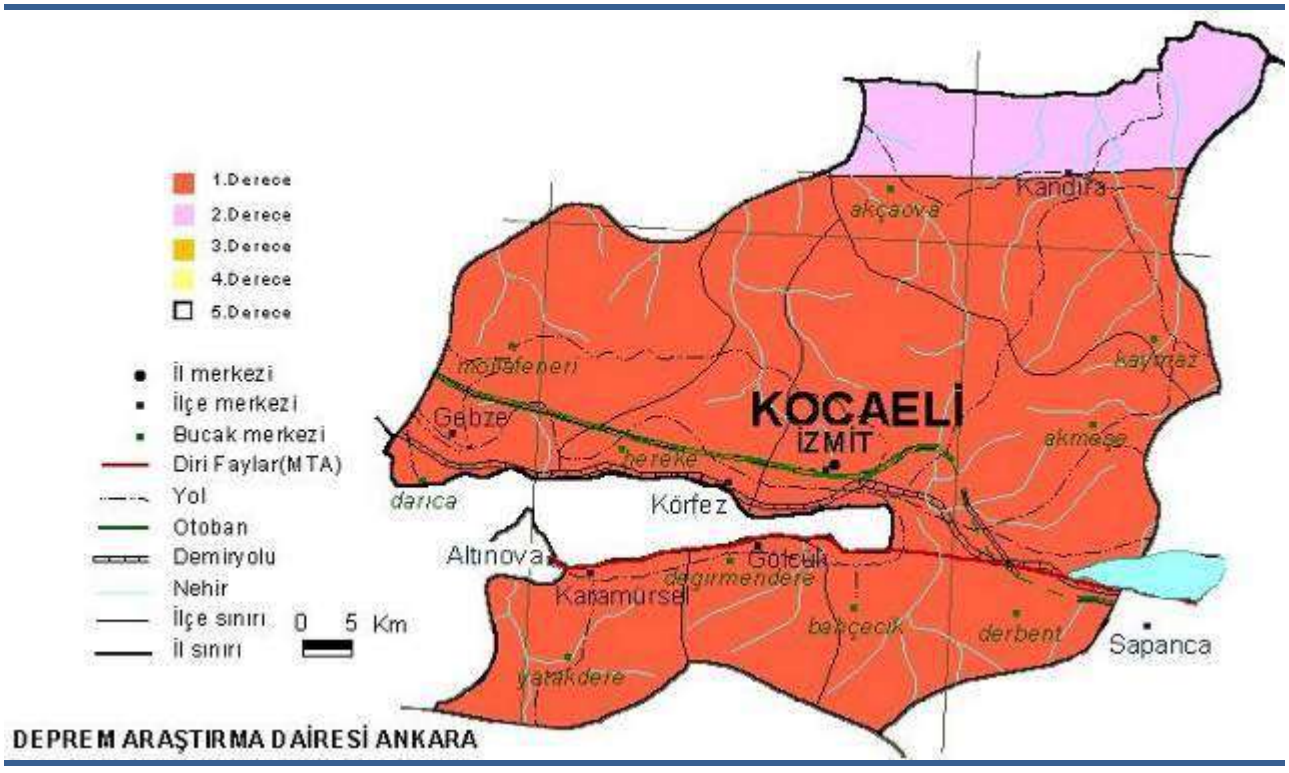
6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

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

Taşınmazın yer aldığı İzmit İlçesinin tamamı 1'inci derece deprem bölgesinde yer almakta olduğundan, rapora konu taşınmaz 1'inci derece deprem kuşağında konumludur.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

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

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı



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

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


KULLARYAKACIK
KULLAR TEPECIK
SERDAR
Başiskele
PAŞADAG
ARBAROS
FATIH
AYDINKENT
BOGANTEPE
Tumba
Ortabel Sr.
Ayla Sokak

7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan "Dilasa Orman" projesi Başiskele ilçesi, Yuvacık Mahallesi, 54.804,47 m2 yüzölçüme sahip 1080 ada 15 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 1080 ada 15 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan Dilasa Orman projesi 121.003,00 m^2 inşaat alanına ve 68.075,82 m^2 konut alanına sahip 17 bloktan oluşmakta olup, projede 561 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, tenis sahası, basketbol sahası vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiş olup kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

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

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

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

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

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

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

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

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN	
İLİ	KOCAELİ
İLÇESİ	BAŞİSKELE
MAHALLESİ	YUVACIK
PAFTA NO	G23c05d3c,3D
ADA/PARSEL NO	1080 / 15
VASFI	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	54.804,47 m²
TAPU TESCİL ŞEKLİ	ARSA
CİLT/ SAHİFE NO	98 / 9692

SIRA	MALİK	PAY	PAYDA	TAPU TARİHİ	YEVMİYE
1	SELMA AYKAN	198467	5480447	14.09.2022	18134
2	SEVDA KORAL	198467	5480447	14.09.2022	18134
3	AYŞE ALKIŞ KAYAR	198467	5480447	14.09.2022	18134
4	SEVİM KORAL	198467	5480447	14.09.2022	18134
5	BAYRAM ALKIŞ	198467	5480447	14.09.2022	18134
6	SERDAR ALKIŞ	198467	5480447	14.09.2022	18134
7	TUBA ALKIŞ DURMUŞ	198467	5480447	14.09.2022	18134
8	SEVGİ TANRIVERDİ	168969	5480447	14.09.2022	18134
9	TUBA ALKIŞ DURMUŞ	66156	5480447	14.09.2022	18134
10	SELMA AYKAN	66156	5480447	14.09.2022	18134
11	SERDAR ALKIŞ	66156	5480447	14.09.2022	18134
12	SEVGİ TANRIVERDİ	66156	5480447	14.09.2022	18134
13	BAYRAM ALKIŞ	66156	5480447	14.09.2022	18134
14	AYŞE ALKIŞ KAYAR	66156	5480447	14.09.2022	18134
15	SEVDA KORAL	66156	5480447	14.09.2022	18134
16	SEVİM KORAL	66156	5480447	14.09.2022	18134
17	ŞEVKİ GÜNEY	213202	5480447	14.09.2022	18134
18	MELEK KANDEMİR	42640	5480447	14.09.2022	18134
19	MAHMUT GÜNEY	42640	5480447	14.09.2022	18134
20	SÜLEYMAN GÜNEY	42640	5480447	14.09.2022	18134
21	HAKKI GÜNEY	42640	5480447	14.09.2022	18134
22	AYŞE BAŞAKCI	42640	5480447	14.09.2022	18134
23	MUSTAFA GÜNEY	35534	5480447	14.09.2022	18134
24	ALAATTİN GÜNEY	35534	5480447	14.09.2022	18134
25	ABDÜLKADİR GÜNEY	35534	5480447	14.09.2022	18134
26	HAVVA YAVUZ	35534	5480447	14.09.2022	18134
27	HANİFE GÜNEY	35534	5480447	14.09.2022	18134
28	ASİYE KÖSEOĞLU	35534	5480447	14.09.2022	18134
29	AYŞE YANIK	21415	5480447	14.09.2022	18134
30	AHMET GÜNEY	21415	5480447	14.09.2022	18134
31	EMİNE İSTEK	21415	5480447	14.09.2022	18134
32	SALİH GÜNEY	21415	5480447	14.09.2022	18134
33	GÜLİZAR KINA	21415	5480447	14.09.2022	18134
34	HAMİDE BAŞTÜRK	21415	5480447	14.09.2022	18134
35	HAVVA KOCABIYIK	21415	5480447	14.09.2022	18134
36	REMZİYE GÜNEY	9042	782921	14.09.2022	18134
37	AYETULLAH RECEB HANEDAR	7117	5480447	14.09.2022	18134
38	YASEMİN SOLAK	7117	5480447	14.09.2022	18134
39	FATİH HANEDAR	7117	5480447	14.09.2022	18134

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

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Beyanlar Hanesinde:

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

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

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

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (03.01.2019; 59)

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

AYETULLAH RECEB HANEDAR mülkiyeti üzerinde;

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

Diğer Hissedarlar üzerindeki beyan bilgileri;

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

Şerhler Hanesinde:

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 28.12.2023 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış ve tapuya şerh edilmiştir. İlgili sözleşme ekler kısmında verilmiştir.

Taşınmazın takyidat kayıtlarında herhangi bir olumsuz takyidat yer almamaktadır.

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

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

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

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

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

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

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

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış

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 ilgilisine 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 ilgilisine 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.

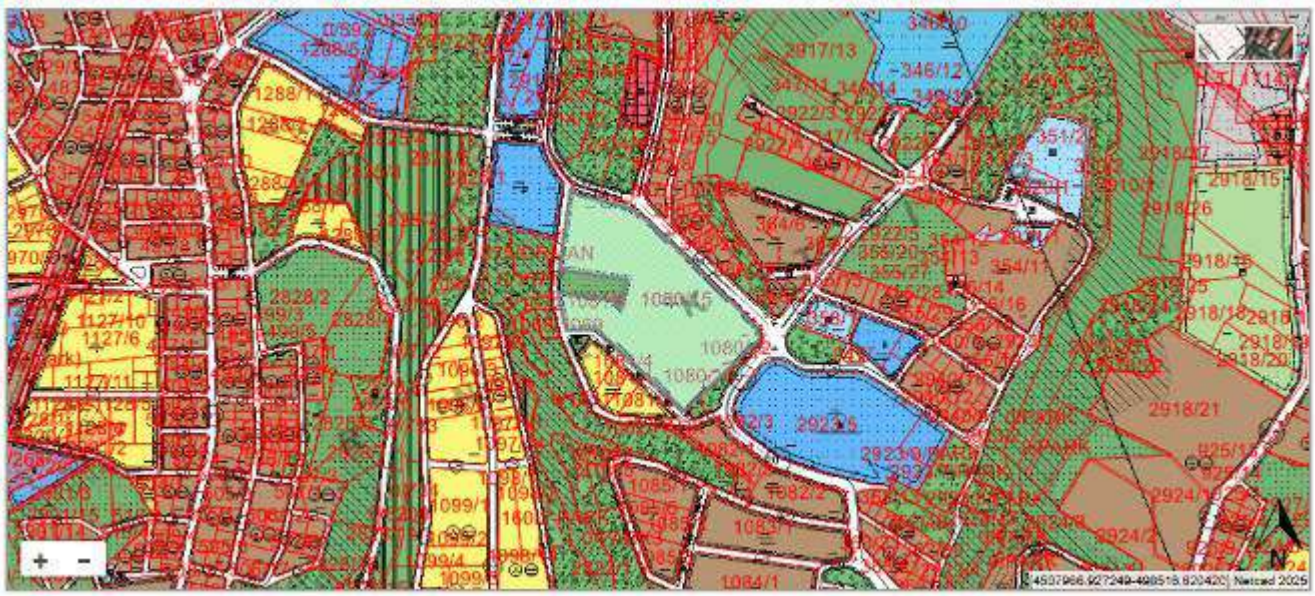
Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. 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 üzeride gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

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

7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

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





Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki "Dilasa Orman" projesine ait;

- 12.05.2023 tarihli onaylı mimari projesi bulunmaktadır.
- Yapı Ruhsatlarına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

NO	BLOK	KULLANIM AMACI	BB SAYISI	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)
1	A	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
2	B	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
3	C	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
4	D	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
5	E	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
6	F	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
7	G	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
8	H	MESKEN	33	5	17.11.2023	2023/643	3B	7.044,00
9	I	MESKEN	33	5	17.11.2023	2023/643	3B	7.037,00
10	J	MESKEN	33	5	17.11.2023	2023/643	3B	6.989,00
11	K	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
12	L	MESKEN	33	5	11.07.2023	2023/358	3B	7.042,00
13	M	MESKEN	33	5	3.08.2023	2023/358	3B	7.072,00
14	N	MESKEN	33	5	4.08.2023	2023/358	3B	7.223,00
15	O	MESKEN	33	5	4.08.2023	2023/358	3B	7.011,00
16	P	MESKEN	33	5	11.07.2023	2023/358	3B	6.876,00
17	R	MESKEN	33	5	11.07.2023	2023/358	3B	8.797,00
TOPLAM			561					121.003,00

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

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

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

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

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

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

Taşınmazın üzerinde herhangi bir olumsuz hukuki bir karar bulunmamaktadır.

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

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

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemesi yapılan "Dilasa Orman" projesi Başiskele ilçesi Yuvacık Mahallesi 54.804,47 m^2 yüzölçüme sahip 1080 ada 15 parsel nolu "arsa" vasıflı ana taşınmazdır. Proje ile ilgili inşa çalışmaları devam etmekte olup projenin genel inşaat tamamlanma oranı %45 seviyelerindedir.

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

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

bağımsız bölümler dubleks mesken/mesken nitelikli olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan Dilasa Orman projesi 121.003,00 m^2 inşaat alanına ve 68.075,82 m^2 konut alanına sahip 17 bloktan oluşmakta olup, projede 561 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, tenis sahası, basketbol sahası vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir.

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

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

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

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

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

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

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

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

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

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

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

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazın konum ve ulaşımı, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut durumu bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

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

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

OLUMLU ETKENLER

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

OLUMSUZ ETKENLER

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

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

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

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

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerleme 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 değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

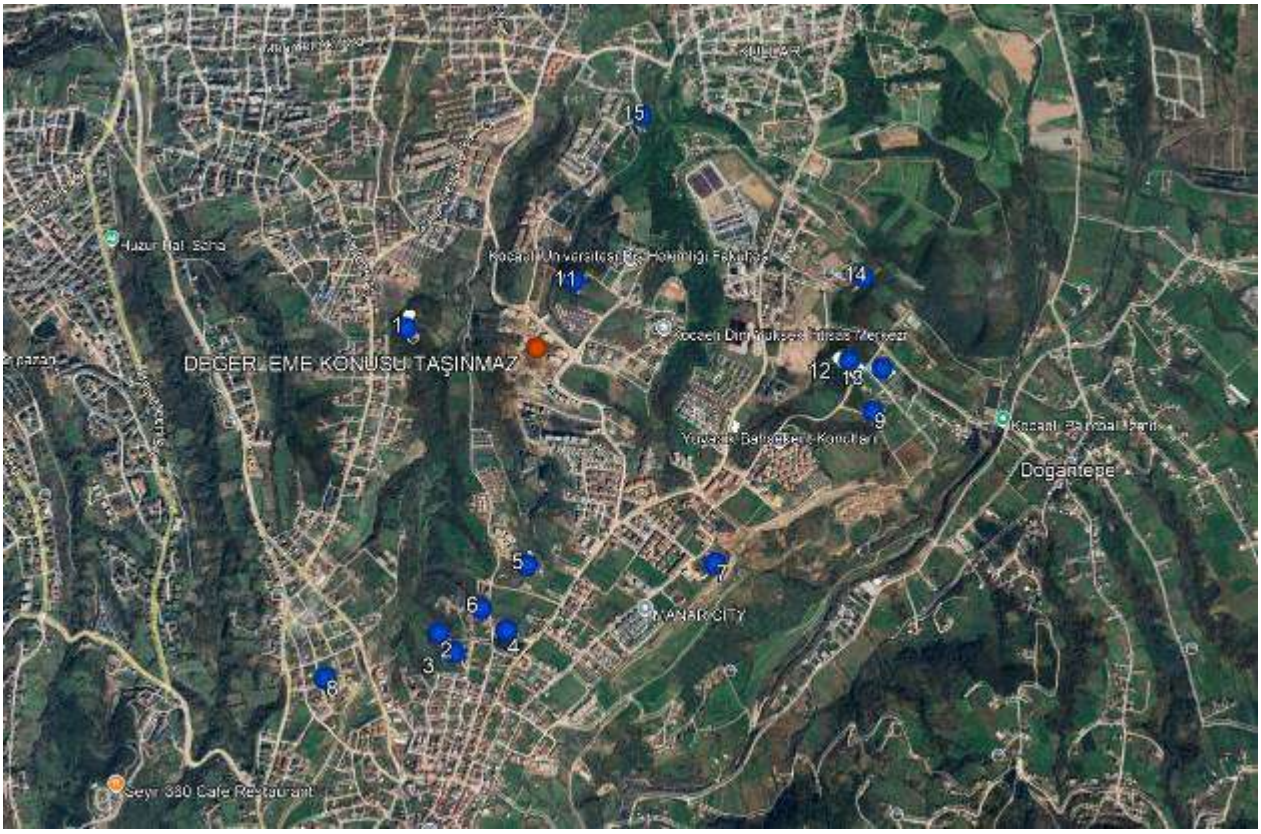
- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Arsa)
- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı (Bina)
- Gelir Yaklaşımı (Proje)

kullanılmak suretiyle değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

NO	AÇIKLAMA	ADA/ PARSEL	PARSEL ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,75 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	1288/7	2.623,63	32.000.000	12.197	30.000.000	11.435
2	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,45 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	1113/3	1.264,24	16.409.835	12.980	16.000.000	12.656
3	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,45 H: 6,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	1113/8	6.277,80	50.000.000	7.965	45.000.000	7.168
4	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,90 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	2962/2	1.102,21	15.000.000	13.609	14.000.000	12.702
5	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,90 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	2954/13	1.200,00	15.750.000	13.125	15.500.000	12.917
6	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,90 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	1109/1	1.401,68	21.850.000	15.588	21.700.000	15.481
7	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,90 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	2914/3	2.193,39	27.750.000	12.652	27.000.000	12.310
8	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,90 H: 9,50 Konut imarlı 381,3-382,9-463,8 m² yüzölçüme sahip 3 arsa birlikte satılıktır.	856/1-2-3	1.228,00	16.150.000	13.151	16.000.000	13.029
9	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,50 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	930/1-2	4.854,46	52.900.000	10.897	50.000.000	10.300
10	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,20 Konut imarlı 533,68-532,25 m² yüzölçüme sahip 2 arsa birlikte satılıktır.	925/10-11	1.065,93	15.150.000	14.213	15.000.000	14.072
11	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,90 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	347/6	2.780,53	25.000.000	8.991	24.000.000	8.631
12	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,50 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	932/1	8.053,22	140.000.000	17.384	130.000.000	16.143
13	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,50 H: 9,50 Konut imarlı 1.186-600-900-4.300 m² yüzölçüme sahip 4 arsa birlikte satılıktır.	933/ 1-2-5-6	6.986,00	84.000.000	12.024	80.000.000	11.451
14	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,30 H: 6,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	917/8	500,55	5.750.000	11.487	5.500.000	10.988
15	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,75 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	1070/1	1.456,69	21.500.000	14.759	21.000.000	14.416
16	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,75 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	651/2	850,00	10.500.000	12.353	10.000.000	11.765
					12.711		12.216



Satışa konu arsaların tamamı konut imarlıdır. Lokasyon, görünürlük vb. kriterlere göre kıyaslandığında satışa konu 1 nolu gayrimenkul konu taşınmazla benzer şerefiyeye sahiptir. 4-5 ve 6 nolu taşınmazlar benzer şerefiye sahip olup konu taşınmaza oranla düşük şerefiyeye sahipir. 9-10-12 ve 15 nolu taşınmazların ise şerefiyesi oldukça düşüktür. Satışa konu taşınmazlarının tamamı konu taşınmaza oranla küçük yüzölçüme sahiptir. Yapılaşama şartları ve proje geliştirilebilirlik, tercih edilebilirlik kriterlerine göre değerlendirildiğinde özellikle konu taşınmazın yatırım yapılabilirlik açısından yüzölçümü dezavantaj yaratmaktadır. Ulaşım ve ana akslara yakınlık, şehir merkezine yakınlık açısından 1 nolu emsal en yüksek, 5 nolu taşınmaz ise en düşük şerefiyeye sahiptir. Satışa klonu diğer taşınmazlar ile konu taşınmaz bu açıdan benzer şerefiyeye sahiptir.

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu, bölgede arsaların imar lejantları, yapılaşma şartları, yüzölçümü, konum ve ana yola cephe olup olmamalarına göre talep edilen m^2 birim satış değerlerinin konut imarlı arsalar için yaklaşık 8.000-17.500 TL/m^2 gibi oldukça geniş bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Ağırlıklı olarak 12.000 -15000 TL/m^2 seviyelerinde olan talep edilen değerlerin yaşam alanlarından uzaklaşıldığında ise bu değerlerin 8.000 TL/m^2 bandına kadar gerilediği tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden yüksek 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 itibariyle satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunması, bölgede projenin bilinirliği yüksek olması, arsasının ulaşım imkanları, yola olan cephesi, ana aksa olan uzaklığı, ana taşınmazın geometrisi, yüzölçümü, topoğrafyası, ana yoldan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti vb. olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

KONU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 10	Emsal 12	Emsal 15
Konum (lokasyon Özellikleri), Görünürlük, Reklam Kabiliyeti	100%	100%	70%	75%	75%	80%	50%	55%	55%	55%
Büyüklük, İmar Durumu, Yapılaşma Hakkı, Proje geliştirmeye elverişlilik, Tercih edilebilirlik vb.	65%	100%	80%	80%	80%	70%	70%	70%	70%	70%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe, Toplu taşımaya Ulaşım vb.	85%	100%	75%	60%	75%	70%	70%	75%	75%	75%
Ortalama	83%	100%	75%	72%	77%	73%	63%	67%	67%	67%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU									
	Emsal 1	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 10	Emsal 12	Emsal 15
Arsa Alanı (m²)	2.624	1.102	1.200	1.402	2.193,39	1.228	1.066	8.053	1.457
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)	32.000.000	15.000.000	15.750.000	21.850.000	27.750.000	16.150.000	15.150.000	140.000.000	21.500.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)	12.197	13.609	13.125	15.588	12.652	13.151	14.213	17.384	14.759
İskontolu Satış Değeri (TL)	30.000.000	14.000.000	15.500.000	21.700.000	27.000.000	16.000.000	15.000.000	130.000.000	21.000.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)	**11.435**	**12.702**	**12.917**	**15.481**	**12.310**	**13.029**	**14.072**	**16.143**	**14.416**
Kıyaslama Oranı (%)	82%								
Ayarlama Oranı (%)	100%	75%	72%	77%	73%	63%	67%	67%	67%
Ayarlama Katsayısı	0,83	1,11	1,16	1,09	1,14	1,32	1,25	1,25	1,25
	9.529	**14.113**	**15.019**	**16.828**	**13.988**	**17.144**	**17.590**	**20.178**	**18.020**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	15.823								
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	15.825								

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri;

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER (TL/m²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1080/15	54.804,47	15.825	867.280.738
Yaklaşık Piyasa Değeri (TL)			**867.280.000**

olarak hesaplanmaktadır.

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

No	SATILIK	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	1+1	61	3.600.000	59.016	3.500.000	57.377
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	1+1	61	3.655.000	59.918	3.600.000	59.016
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	2+1	80	4.500.000	56.250	4.450.000	55.625
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	3+1	108	5.820.000	53.889	5.800.000	53.704
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	3+1	115	6.000.000	52.174	5.950.000	51.739
6	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	3+1	120	6.450.000	53.750	6.400.000	53.333
7	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	3+1	125	7.500.000	60.000	7.450.000	59.600
8	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	3+1	120	7.350.000	61.250	7.250.000	60.417
9	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	3+1	130	7.900.000	60.769	7.750.000	59.615

SATILIK	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	2+1	159	10.570.175	66.689	10.500.000	66.246
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	146	11.275.476	77.282	11.000.000	75.394
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	4+1	261	16.880.839	64.579	16.750.000	64.078
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	233	13.090.162	56.205	13.000.000	55.818
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	203	14.009.512	69.080	13.850.000	68.294
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	4+1	229	15.989.114	69.730	15.000.000	65.416
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	2+1	152	9.984.836	65.517	9.850.000	64.633
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	4+1	261	19.023.761	72.776	18.500.000	70.770
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	167	12.065.744	72.077	11.700.000	69.892
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	2+1	125	8.576.475	68.887	8.500.000	68.273
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	4+1	229	15.470.958	67.470	15.350.000	66.943
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	154	10.755.458	69.750	10.500.000	68.093
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	202	13.319.296	66.002	13.000.000	64.420
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	2+1	151	10.090.170	67.000	10.000.000	66.401



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 10	Emsal 18	Emsal 20
Konum, Lokasyon Özellikleri, Manzara vb.	100%	85%	90%	90%	90%	75%	75%	75%	100%	100%	100%
Niteliği (İnşa Kalitesi, Yaşı, Site Özellikleri vb.)	100%	85%	80%	50%	65%	70%	70%	70%	100%	100%	100%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe ve reklam kabiliyeti	100%	50%	50%	60%	50%	60%	60%	60%	100%	100%	100%
Ortalama	100%	73%	73%	67%	68%	68%	68%	68%	100%	100%	100%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 10	Emsal 18	Emsal 20
Kapalı Alan (m²)		61,00	61,00	80,00	108,00	115,00	125,00	120,00	158,50	167,40	229,30
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		3.600.000	3.655.000	4.500.000	5.820.000	6.000.000	7.500.000	7.350.000	10.570.175	12.065.744	15.470.958
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		59.016	59.918	56.250	53.889	52.174	60.000	61.250	66.689	72.077	67.470
İskontolu Satış Değeri (TL)		3.500.000	3.600.000	4.450.000	5.800.000	5.950.000	7.450.000	7.250.000	10.500.000	11.700.000	15.350.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**57.377**	**59.016**	**55.625**	**53.704**	**51.739**	**59.600**	**60.417**	**66.246**	**69.892**	**66.943**
Kıyaslama Oranı	100%										
Ayarlama Oranı		73%	73%	67%	68%	68%	68%	68%	100%	100%	100%
Ayarlama Katsayısı		1,36	1,36	1,50	1,46	1,46	1,46	1,46	1,00	1,00	1,00
		78.241	**80.477**	**83.438**	**78.591**	**75.716**	**87.220**	**88.415**	**66.246**	**69.892**	**66.943**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**77.518**										
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	**77.520**										

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve analizler neticesinde gelir yaklaşımına göre proje değeri hesaplamalarda kullanılacak 31.03.2025 tarihli konut satış değeri 77.520 TL/m² olarak belirlenmiş 2025 yılı ortalama olarak bu değerin %25 artış göstereceği varsayılarak 96.900 TL/m² olarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

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

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

olarak hesaplanmıştır.

Yapının arsası ile birlikte toplam değeri ise;

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri (%76,80)	666.000.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) ~ %45 Tamalanma	534.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**1.200.000.000**

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

~1.200.000.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

İndirgeme Oranı

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

- İndirgeme oranı ilk yıl için;

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

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

Kaynak : https://tr.tradingeconomics.com/turkey/deposit-interest-rate
Kaynak : https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-cds-5-year-usd
Kaynak : OVP (Orta Vadeli Program) 2025-2027

Varsayımlar

- Projedeki toplam konut sayısı: 561
- Satışı gerçekleşen konut sayısı: 142 (%25,23)
- 31.03.2025 tarihi itibariyle ortalama konut birim satış fiyatı: 77.520 TL/m²
- Konut fiyat artışının 2025 yıl sonuna kadar %25 artacağı, 2026 yılı içerisinde %30 ve 2027 yılı içerisinde %25 artış göstererek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projede, oturumun başlaması, kat mülkiyeti aşamasına gelinmiş olması, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları, gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem enflasyon beklentileri vb. etkenler göz önünde bulundurularak konut satış birim değerlerinin artış oranları belirlenmiştir.
- Gelir kısmında ise tabloda gerçekleşen tahsilat olarak belirtilen tutarın avans olarak alındığı ve faturaya konu edilmemiş bir bedel olduğu bilgisi müşteriden temin edilmiştir. Kalan tahsilatın 1. Dönemde gerçekleştirileceği kabulü ile bu tutar nakit akış tablosunda 1. dönem gelirlerine dahil edilmiştir.
- Projenin toplam inşaat maliyeti: 2.339.895.938 TL
- Tamamlanma Yüzdesi (%45): 991.014.750 TL
- Hem mahalde yapılan fiziki gözlemler hem de müşteriden temin veriler incelendiğinde yapısal olarak tüm inşa faaliyetleri tamamlandığı gözlemlenmiş ve projenin genel inşaat seviyesi %45 olarak belirlenmiş ve kalan kısım yasal prosedürlerin (iskan-kat mülkiyeti) tamamlanması için ayrılan maliyet olarak değerlendirilmiştir.
- Gelir yaklaşımda kullanılan tamamlanma oranı müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda mali tamamlanma oranını ifade etmektedir.

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

İNŞAAT MALİYETİ / FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m^2)	Birim Maliyet Değerleri (TL/m^2)	Maliyet (TL)	Maliyet Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL)	Giydirilmiş Paçal Birim Maliyet (TL/m^2)
KONUT	86.148	18.200	1.567.884.500	87%	352.590.682	1.920.475.182	22.293
Sosyal Alan/Kapalı Otopark Alanı / Teknik Hacim/ Sığınak (m^2)	34.856	6.600	230.046.300	13%	51.733.518	281.779.818	8.084
TOPLAM	**121.003,00**	**14.859**	**1.797.930.800**	**100,00%**	**404.324.200**	**2.202.255.000**	**18.200,0**

**Giydirilmiş maliyet içerisinde, alt yapı maliyetleri, Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti, proje genel giderleri vb. kalemler yer almaktadır.*

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

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

KONUT SATIŞ PROJEKSİYONU	GEÇMİŞ DÖNEM VERİLERİ	31.03.2025	2025	2026	2027	TOPLAM
Konutlar (satış) %	25,23%		25,00%	45,00%	4,77%	100%
Satılan Konut Alanı (m^2)	16.694		16.540	29.771	3.153	66.159
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			25%	35%	20%	
SATIŞ FİYATI (TL/m^2)		77.520	96.900	130.815	156.978	
GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)	563.708.022					
KALAN TAHSİLAT (TL)			317288075			
SATIŞ GELİRLERİ	563.708.022		1.919.977.738	3.894.535.880	495.004.338	6.873.225.978

	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
KONUT SATIŞ GELİRİ	563.708.022	1.919.977.738	3.894.535.880	495.004.338	0
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)		660.676.500	688.204.688	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	563.708.022	1.259.301.238	3.206.331.192	495.004.338	0
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		1.259.301.238	4.465.632.430	4.960.636.768	4.960.636.768

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	3.861.538.493

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 3.861.538.493 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **3.861.538.000 TL** hesaplanmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan Dilasa Orman projesi 121.003,00 m^2 inşaat alanına ve 68.075,82 m^2 konut alanına sahip 17 bloktan oluşmakta olup, projede 561 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, tenis sahası, basketbol sahası vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir. Değerleme tarihi itibariyle proje ile ilgili inşa çalışmaları devam etmektedir. Proje genel inşaat seviyesi %45'dir.

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

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

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

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

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

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

> *"(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veyadüşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.*
>
> *(2) (Ek:RG-17/1/2017-29951)(2) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler.*
>
> *(3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.*

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

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

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

"Dilasa Orman" projesinin yer aldığı parselin arsa değerine 'Pazar Yaklaşımı' ile ulaşılmıştır.

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

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri (%76,80)	666.000.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) ~ %45 Tamamlanma	534.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**1.200.000.000**

Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin toplam mevcut durum değeri **1.200.000.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

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

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	**3.861.538.493**

Buna göre projenin halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) **3.861.538.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

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

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

3.861.538.000.-TL

(Üç Milyar Sekiz Yüz Altmış Bir Milyon Beş Yüz Otuz Sekiz Bin Türk Lirası)

(KDV HARİÇ)

4.633.845.600.-TL

(Dört Milyar Altı Yüz Otuz Üç Milyon Sekiz Yüz Kırk 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
Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963	**Şefik Ercan KESKİNER** Jeofizik Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115	**Aydın KATKAK** Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
TUĞBA AYDIN YILDIZ Dijital olarak imzalayan TUĞBA AYDIN YILDIZ Tarih: 2025.06.13 11:38:23 +03'00'	ŞEFİK ERCAN KESKİNER Dijital olarak imzalayan ŞEFİK ERCAN KESKİNER Tarih: 2025.06.13 11:15:12 +03'00'	AYDIN KATKAK Dijital olarak imzalayan AYDIN KATKAK Tarih: 2025.06.13 11:55:27 +03'00'

10. EKLER











BU BELGE TOPLAM 17 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BILGI AMAÇLIDIR. Tarih: 8-4-2025-18:53

Kaydı Oluşturan: ZEKERİYA ZERAY (ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BILGISI

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	1080/15
Taşınmaz Kimlik No:	124631762	AT Yüzölçümü(m2):	54804.47
İl/İlçe:	KOCAELİ/BAŞİSKELE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Başiskele	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUVACIK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:		Blok/Kat/Giriş/BöNo:	
Cilt/Sayfa No:	96/9692	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Şy/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Şerh	Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)	(SN:8482054) ZERAY GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ VKN:9971870045, (SN:8526114)	Başiskele - 28-12-2023 15:44 - 26965	

1 / 17

		ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:9971870045		
Beyan	Diğer (Konusu: KISMI BÖLÜNME İLE ZERAY GAYRIMENKUL ANONIM ŞİRKETİ ÜNVANI İLE YAPILMIŞTIR.) Tarih: 12/09/2023 Sayı: 2023/ CD-8762(Şablon: Diğer)	(SN:8103015) KOCAELİ TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650626320	Başiskele - 15-09-2023 17:09 - 18955	
Beyan	KOCAELİ 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 09/11/2020 tarih 2019/195 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır (Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		Başiskele - 10-11-2020 09:56 - 14781	
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Başiskele 03-01-2019 16:42 - 59	
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Başiskele - 03-01-2019 16:42 - 59	
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Başiskele 03-01-2019 16:42 - 59	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Satılım No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih Yevmiye
700763929	(SN:81007173) SELMA AYKAN : ŞABAN Kızı	-	198467/5480447	1984.67	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-

2 / 17

700763930	(SN:81007174) SEVDA KORAL : ŞABAN Kızı	-	198467/5480447	1984.67	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763931	(SN:81007170) AYŞE ALKIŞ KAYAR : ŞABAN Kızı	-	198467/5480447	1984.67	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763932	(SN:81007168) SEVİM KORAL : ŞABAN Kızı	-	198467/5480447	1984.67	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763933	(SN:81007169) BAYRAM ALKIŞ : ŞABAN Oğlu	-	198467/5480447	1984.67	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763934	(SN:184223551) SERDAR ALKIŞ : ŞABAN Oğlu	-	198467/5480447	1984.67	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763935	(SN:81007171) TUBA ALKIŞ DURMUŞ : ŞABAN Kızı	-	198467/5480447	1984.67	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763936	(SN:81007176) SEVGİ TANRIVERDİ : ŞABAN Kızı	-	168969/5480447	1689.69	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763937	(SN:157425487) TUBA ALKIŞ DURMUŞ : ŞABAN Kızı	97505054	66156/5480447	661.56	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763938	(SN:184223530) SELMA AYKAN :	97505054	66156/548	661.56	54804.47	İfrazen Taksim	-

3 / 17

	ŞABAN Kızı		0447			(TSM) 14-09-2022 18134	
700763939	(SN:184223551) SERDAR ALKIŞ : ŞABAN Oğlu	97505054	66156/548 0447	661.56	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763940	(SN:183813773) SEVGİ TANRIVERDİ : ŞABAN Kızı	97505054	66156/548 0447	661.56	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	
700763941	(SN:173480969) BAYRAM ALKIŞ : ŞABAN Oğlu	97505054	66156/548 0447	661.56	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763942	(SN:184223663) AYŞE ALKIŞ KAYAR : ŞABAN Kızı	97505054	66156/548 0447	661.56	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763943	(SN:184223692) SEVDA KORAL : ŞABAN Kızı	97505054	66156/548 0447	661.56	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763944	(SN:184223712) SEVİM KORAL : ŞABAN Kızı	97505054	66156/548 0447	661.56	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763945	(SN:88308937) ŞEVKİ GÜNEY : MAHMUT Oğlu	-	213202/54 80447	2132.02	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763946	(SN:174116736) MELEK KANDEMİR : TEVFİK Kızı	-	42640/548 0447	426.40	54804.47	İfrazen Taksim (TSM)	-

						14-09-2022 18134	
700763947	(SN:174116745) MAHMUT GÜNEY : TEVFİK Oğlu	-	42640/548 0447	426.40	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763948	(SN:157103429) SÜLEYMAN GÜNEY : TEVFİK Oğlu	-	42640/548 0447	426.40	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763949	(SN:174116786) HAKKI GÜNEY : TEVFİK Oğlu	-	42640/548 0447	426.40	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763950	(SN:174116815) AYŞE BAŞAKCI : TEVFİK Kızı	-	42640/548 0447	426.40	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763951	(SN:166208815) MUSTAFA GÜNEY : ALİ Oğlu	95110669	35534/548 0447	355.34	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763952	(SN:169066462) ALAATTİN GÜNEY : ALİ Oğlu	95110669	35534/548 0447	355.34	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763953	(SN:169066489) ABDULKADİR GÜNEY : ALİ Oğlu	95110669	35534/548 0447	355.34	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763954	(SN:169066503) HAVVA YAVUZ : ALİ Kızı	95110669	35534/548 0447	355.34	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022	-

						18134	
700763955	(SN:169066517) HANİFE GÜNEY : ALİ Kızı	95110669	35534/548 0447	355.34	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763956	(SN:169066526) ASİYE KOSOĞLU : ALİ Kızı	95110669	35534/548 0447	355.34	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763957	(SN:171789549) AYŞE YANIK : NURİ Kızı	95856220	21415/548 0447	214.15	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763958	(SN:171806754) AHMET GÜNEY : NURİ Oğlu	95856220	21415/548 0447	214.15	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763959	(SN:171805794) FMİNE İSTEK : NURİ Kızı	95856220	21415/548 0447	214.15	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763960	(SN:171806827) SALİH GÜNEY : NURİ Oğlu	95856220	21415/548 0447	214.15	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763961	(SN:171806869) GÜLİZAR KINA : NURİ Kızı	95856220	21415/548 0447	214.15	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763962	(SN:171806887) HAMİDE BAŞTÜRK : NURİ Kızı	95856220	21415/548 0447	214.15	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-

RM RİTİM GAYRIMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137, 34000 Pendik / İstanbul
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30
www.rmdegerleme.com

700763963	(SN:171806905) HAVVA KOCARIVIK : NURİ Kızı	95856220	21415/5480447	214.15	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763964	(SN:171806734) REMZİYE GÜNEY : AHMET Kızı	95856220	9042/782921	632.94	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763966	(SN:88308919) AYETULLAH RECEB HANEDAR : HÜSEYİN Oğlu	-	7117/5480447	71.17	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763967	(SN:88308920) YASEMİN SOLAK : HÜSEYİN Kızı	-	7117/5480447	71.17	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763968	(SN:88308921) FATİH HANEDAR : HÜSEYİN Oğlu	-	7117/5480447	71.17	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763969	(SN:88308901) FATMA KURTOĞLU : AHMET Kızı	-	82906/5480447	829.06	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763970	(SN:88308902) MUSTAFA ERTÜRK : AHMET Oğlu	-	82905/5480447	829.05	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763971	(SN:88308903) İSLAM ERTÜRK : AHMET Oğlu	-	165810/5480447	1658.10	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763973	(SN:88308895) EMİNE YILMAZ :	-	141032/54	1410.32	54804.47	İfrazen Taksim	-

7 / 17

	MEHMET Kızı		80447			(TSM) 14-09-2022 18134	
700763974	(SN:88308896) MERYEM SERİNDERE : MEHMET Kızı	-	141032/5480447	1410.32	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763975	(SN:88308897) AYETULLAH RECEB HANEDAR : HÜSEYİN Oğlu	-	47011/5480447	470.11	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763976	(SN:88308898) YASEMİN SOLAK : HÜSEYİN Kızı	-	47011/5480447	470.11	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763977	(SN:88308899) FATİH HANEDAR : HÜSEYİN Oğlu	-	47011/5480447	470.11	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763979	(SN:88308905) EMİNE YILMAZ : MEHMET Kızı	-	29469/5480447	294.69	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763980	(SN:88308906) MERYEM SERİNDERE : MEHMET Kızı	-	20148/5480447	201.48	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763981	(SN:88308907) AYETULLAH RECEB HANEDAR : HÜSEYİN Oğlu	-	6716/5480447	67.16	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763982	(SN:88308908) YASEMİN SOLAK : HÜSEYİN Kızı	-	9824/5480447	98.24	54804.47	İfrazen Taksim (TSM)	-

8 / 17

						14-09-2022 18134	
700763983	(SN:88308909) FATİH HANEDAR : HÜSEYİN Oğlu	-	9824/5480447	98.24	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763985	(SN:88308911) EMİNE YILMAZ : MEHMET Kızı	-	20148/5480447	201.48	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763986	(SN:88308912) MERYEM SERİNDERE : MEHMET Kızı	-	29469/5480447	294.69	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763987	(SN:88308913) AYETULLAH RECEB HANEDAR : HÜSEYİN Oğlu	-	9824/5480447	98.24	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763988	(SN:88308914) YASEMİN SOLAK : HÜSEYİN Kızı	-	6716/5480447	67.16	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
700763989	(SN:88308915) FATİH HANEDAR : HÜSEYİN Oğlu	-	6716/5480447	67.16	54804.47	İfrazen Taksim (TSM) 14-09-2022 18134	-
808054364	(SN:88308895) EMİNE YILMAZ : MEHMET Kızı	132881937	212000/16441341	706.67	54804.47	İntikal 11-03-2024 5087	-
808054371	(SN:88308896) MERYEM SERİNDERE : MEHMET Kızı	132881937	212000/16441341	706.67	54804.47	İntikal 11-03-2024 5087	-

9 / 17

808054376	(SN:88308897) AYETULLAH RECEB HANEDAR : HÜSEYİN Oğlu	132881937	212000/49324023	235.56	54804.47	İntikal 11-03-2024 5087	-
808054383	(SN:88308898) YASEMİN SOLAK : HÜSEYİN Kızı	132881937	212000/49324023	235.56	54804.47	İntikal 11-03-2024 5087	-
808054388	(SN:88308899) FATİH HANEDAR : HÜSEYİN Oğlu	132881937	212000/49324023	235.56	54804.47	İntikal 11-03-2024 5087	-
842757182	(SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	10314/782921	721.98	54804.47	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 10-10-2024 20947	-
842757184	(SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1331035/5480447	13310.35	54804.47	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 10-10-2024 20947	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KOCAELİ 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 01/11/2010 tarih 2004/689 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı kararı ile vesayet altına alınmıştır.	AYETULLAH RECEB HANEDAR		Başiskele - 05-11-2010 16:00 - 10447	
Beyan	KOCAELİ 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin	AYETULLAH		Başiskele -	

	01/11/2010 tarih 2004/689 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı kararı ile vesayet altına alınmıştır.	RECEB HANEDAR		05-11-2010 16:00 - 10447	
Beyan	KOCAELİ 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 01/11/2010 tarih 2004/689 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı kararı ile vesayet altına alınmıştır.	AYETULLAH RECEB HANEDAR		Başiskele - 05-11-2010 16:00 - 10447	
Beyan	KOCAELİ 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 01/11/2010 tarih 2004/689 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı kararı ile vesayet altına alınmıştır.	AYETULLAH RECEB HANEDAR		Başiskele - 05-11-2010 16:00 - 10447	
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişği kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: 46068	EMİNE YILMAZ	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	Başiskele - 07-03-2024 13:37 - 4819	
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişği kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: 46068	EMİNE YILMAZ	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	Başiskele - 07-03-2024 13:37 - 4819	
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişği kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: 46068	EMİNE YILMAZ	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	Başiskele - 07-03-2024 13:37 - 4819	
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişği kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: 46068	EMİNE YILMAZ	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	Başiskele - 07-03-2024 13:37 - 4819	
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişği kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: 46068	MERYEM SERİNDERE	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	Başiskele - 07-03-2024 13:37 - 4819	
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişği	MERYEM SERİNDERE	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	Başiskele - 07-03-2024 13:37 -	

	kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: 46068			4819	
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişği kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: 46068	MERYEM SERİNDERE	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	Başiskele - 07-03-2024 13:37 - 4819	
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişği kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: 46068	MERYEM SERİNDERE	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	Başiskele - 07-03-2024 13:37 - 4819	
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişği kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: 46068	AYETULLAH RECEB HANEDAR	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	Başiskele - 07-03-2024 13:37 - 4819	
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişği kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: 46068	AYETULLAH RECEB HANEDAR	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	Başiskele - 07-03-2024 13:37 - 4819	
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişği kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: 46068	AYETULLAH RECEB HANEDAR	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	Başiskele - 07-03-2024 13:37 - 4819	
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişği kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: 46068	YASEMİN SOLAK	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	Başiskele - 07-03-2024 13:37 - 4819	
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişği kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı:	YASEMİN SOLAK	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	Başiskele - 07-03-2024 13:37 - 4819	

	46068				
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişiği kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: 46068	YASEMİN SOLAK	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	Başiskele - 07-03-2024 13:37 - 4819	
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişiği kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: 46068	YASEMİN SOLAK	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	Başiskele - 07-03-2024 13:37 - 4819	
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişiği kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: 46068	FATİH HANEDAR	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	Başiskele - 07-03-2024 13:37 - 4819	
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişiği kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: 46068	FATİH HANEDAR	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	Başiskele - 07-03-2024 13:37 - 4819	
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişiği kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: 46068	FATİH HANEDAR	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	Başiskele - 07-03-2024 13:37 - 4819	
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişiği kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: 46068	FATİH HANEDAR	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	Başiskele - 07-03-2024 13:37 - 4819	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

13 / 17

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	250000000.00 TL	%54	1/0	F.B.K.	Başiskele - 19-02-2024 14:51 - 3417

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Başiskele YUVACIK Mah. (Aktif) - 1080 Ada - 15 Parsel	10314/782921	(SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	250000000.00 TL	Başiskele 19-02-2024 14:51 - 3417	

14 / 17

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	80000000.00 TL	%18	1/0	F.B.K.	Başiskele - 25-02-2022 16:42 - 3784

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Başiskele - YUVACIK Mah. - (Aktif) - 1080 Ada - 15 Parsel	1331035/5480447	(SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	80000000.00 TL	Başiskele - 25.02.2022 16:42 - 3784	-

15 / 17

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş VKN:9980069675	Evet	250000000.00 TL	54	2/0	F.B.K.	Başiskele - 19-02-2024 17:28 - 3449

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Başiskele - YUVACIK Mah. - (Aktif) - 1080 Ada - 15 Parsel	1331035/5480447	(SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	250000000.00 TL	Başiskele - 19-02-2024 17:28 - 3449	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	650000000.00 TL	%45	3/0	F.B.K.	Başiskele - 19-02-2025 14:38 - 3654

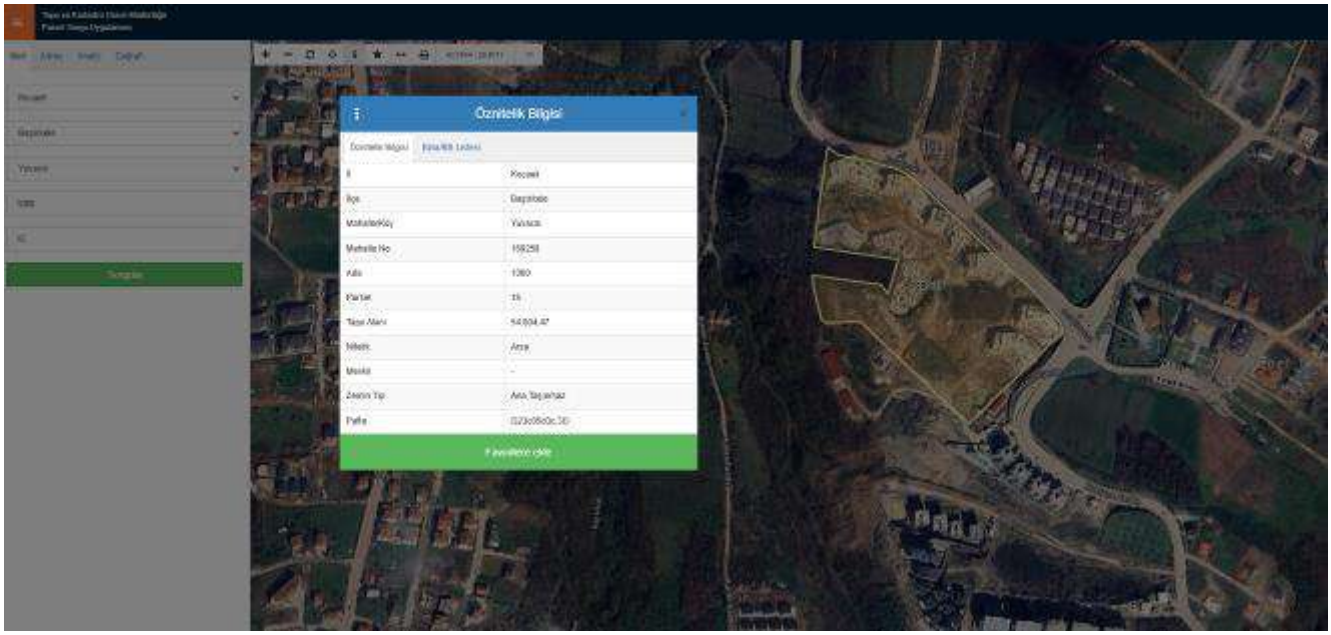
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Başiskele - YUVACIK Mah. - (Aktif) - 1080 Ada - 15 Parsel	1331035/5480447	(SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	650000000.00 TL	Başiskele - 19-02-2025 14:38 - 3654	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **I-jF-8iC9Ir** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR



T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

2025 AİLE YILI

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

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

İlgi : 24.04.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazınız ile sorulan İlçemiz Yuvacık Mevkii, Fatih Mahallesi'nde **1080 ada 15 parsel ve** Kullar Mevkii Tepecik Mahallesi **794 ada 6 parsel** numaralı taşınmazlara ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı örneği yazımız ekinde sunulmuş olup, taşınmazların sınırları kırmızı kalın çizgi ile işaretlenmiştir.

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

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

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

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

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

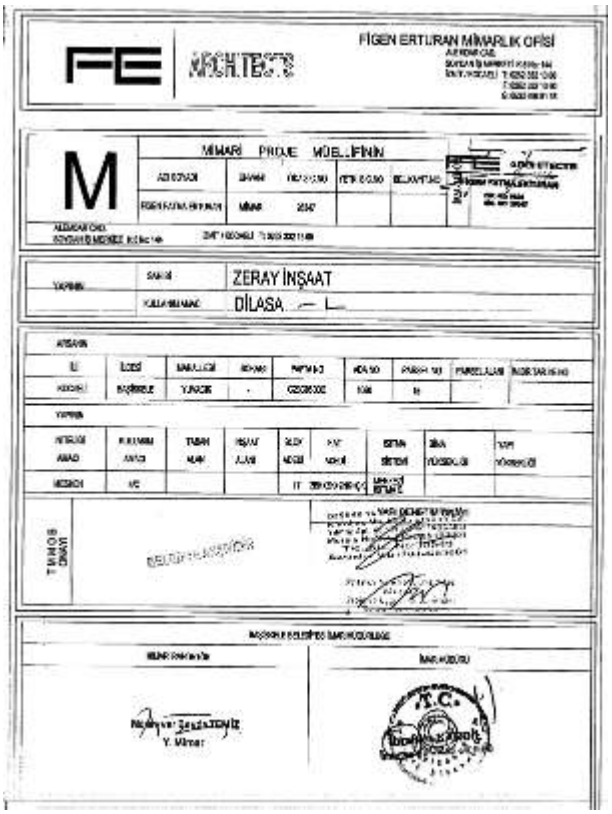
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

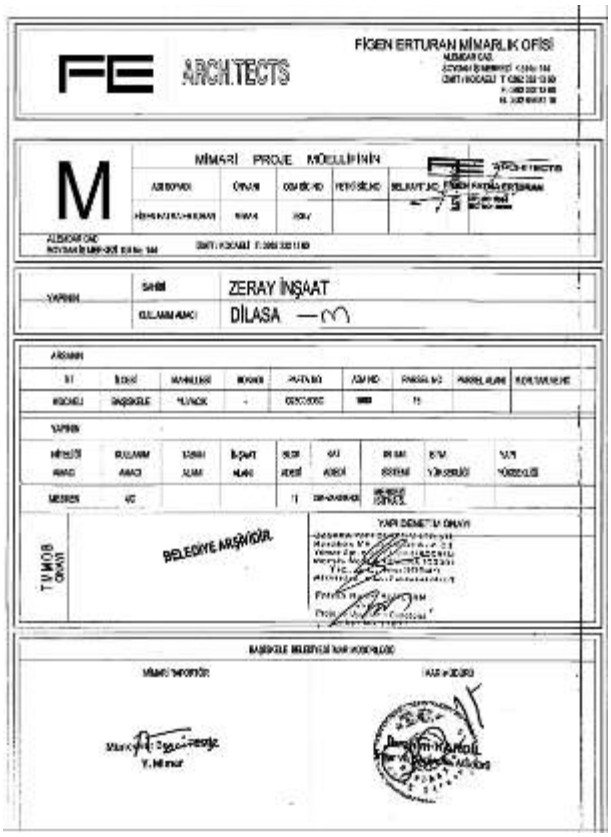
Doğrulama Kodu: 27a86od9-4e53-43co-a338-26a7c8b867od Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

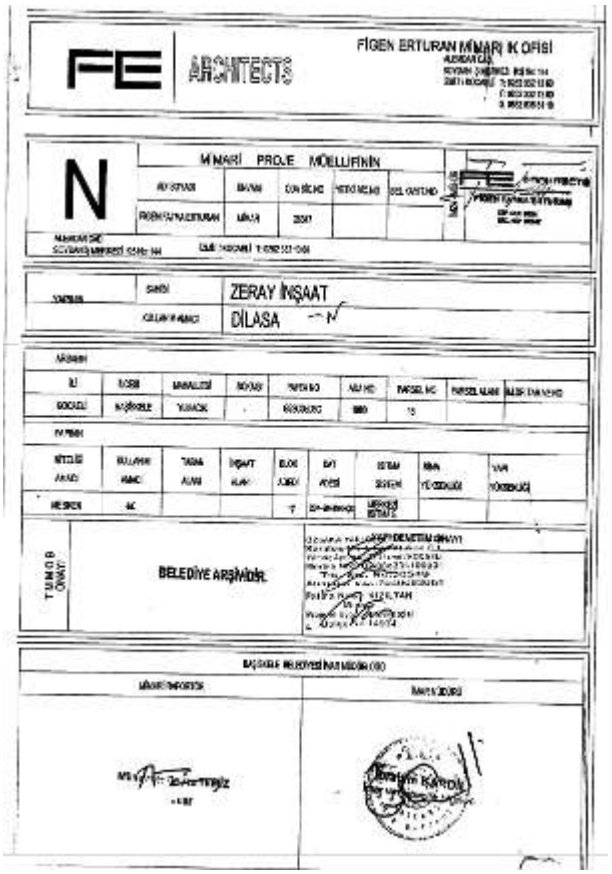
Adres: Serdar Mah. Selahattin Eyyübi Cad No:1 41190 Başiskele- Kocaeli
Telefon No: 4444110 Faks No: (262)343 21 44
e-Posta: cozum@basiskele.bel.tr İnternet Adresi: https://www.basiskele.bel.tr
Kep Adresi: basiskelebelediyesi.yazisleri@hs01.kep.tr

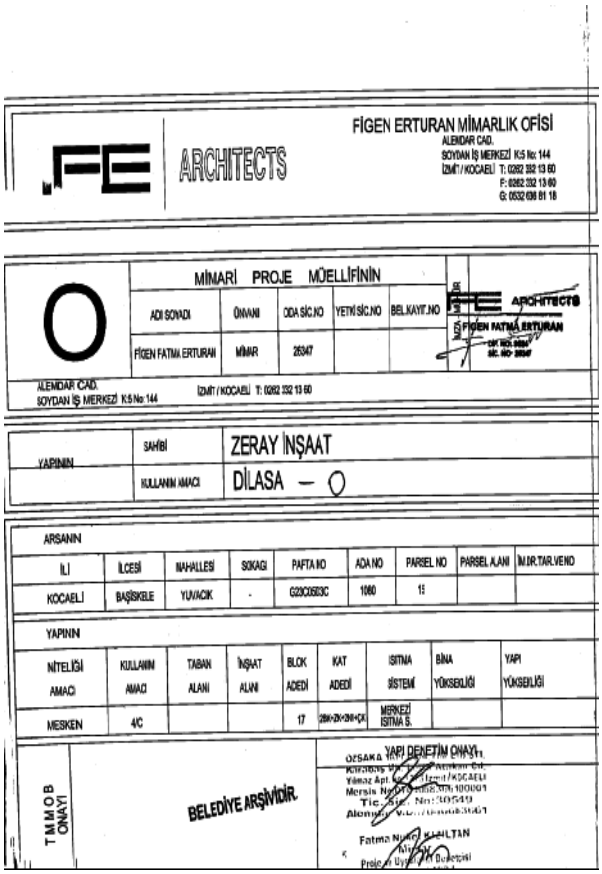
Bilgi için: Nalan SÜNGÜ
Jeodezi ve Fotogrametri Müh.
Telefon No: -

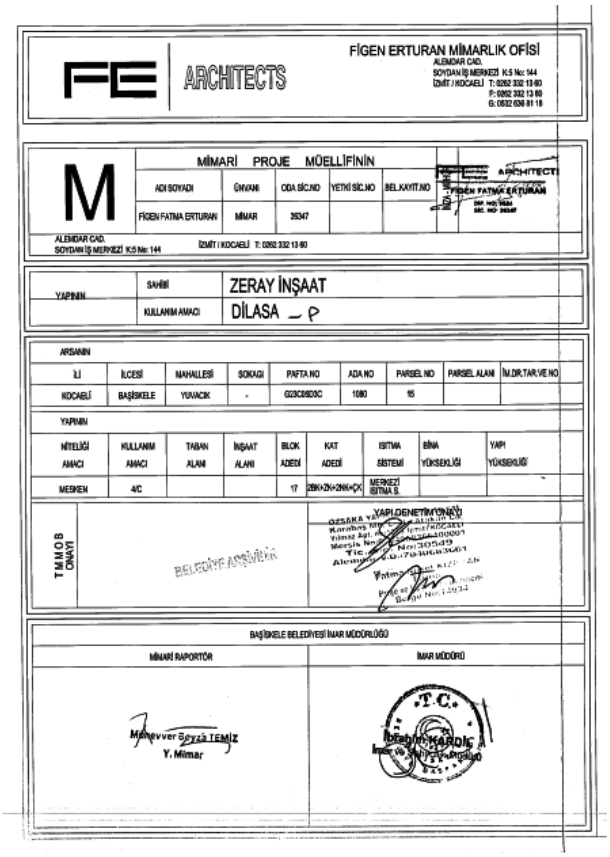
1/2


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
M
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ZERAY İNŞAAT
DİLASA
BELEDİYE ARŞİVİDİR.


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
M
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ZERAY İNŞAAT
DİLASA
BELEDİYE ARŞİVİDİR.


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
N
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ZERAY İNŞAAT
DİLASA
BELEDİYE ARŞİVİDİR.


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ALEMDAR CAD.
SOYDAN İŞ MERKEZİ K:5 No:144
İZMİT / KOCAELİ T: 0262 332 13 60
F: 0262 332 13 60
G: 0532 696 81 18
ARCHITECTS
O
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ADI SOYADI
ÜNVANI
ODA SİC.NO
YETKİ SİC.NO
BELGEYİT.NO
FİGEN FATMA ERTURAN
MİMAR
26347
ZERAY İNŞAAT
DİLASA – O
ARSANIN
İLİ
İLÇESİ
MAHALLESİ
SOKAĞI
PAFTA NO
ADA NO
PARSEL NO
PARSEL ALANI
İM.DR.TAR.VEND
KOCAELİ
BAŞİSKELE
YUVACIK
G20C05B3C
1080
11
YAPININ
NİTELİĞİ
KULLANIM AMACI
TABAN ALANI
İNŞAAT ALANI
BLOK ADEDİ
KAT ADEDİ
ISITMA SİSTEMİ
BİNA YÜKSEKLİĞİ
YAPI YÜKSEKLİĞİ
MESKEN
4/C
17
MERKEZİ ISITMA S.
TMMOB ONAYI
BELEDİYE ARŞİVİDİR.
YAPI DENETİM ONAYI


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ

ARCHITECTS

M

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİC.NO	YETKİ SİC.NO	BEL.KAYIT.NO
FİGEN FATMA ERTURAN	MİMAR	26347		

ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ K:5 No: 144 İZMİT / KOCAELİ T: 0262 332 13 60

YAPININ SAHİBİ: ZERAY İNŞAAT

KULLANIM AMACI: DİLASA – P

ARSANIN

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI	İM.DR.TAR.VE NO
KOCAELİ	BAŞİSKELE	YUVACIK	-	G23C05D3C	1080	15		

YAPININ

NİTELİĞİ AMACI	KULLANIM AMACI	TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI	BLOK ADEDİ	KAT ADEDİ	ISITMA SİSTEMİ	BİNA YÜKSEKLİĞİ	YAPI YÜKSEKLİĞİ
MESKEN	4/C			17	28K+2K+26K+CK	MERKEZİ ISITMA S.		

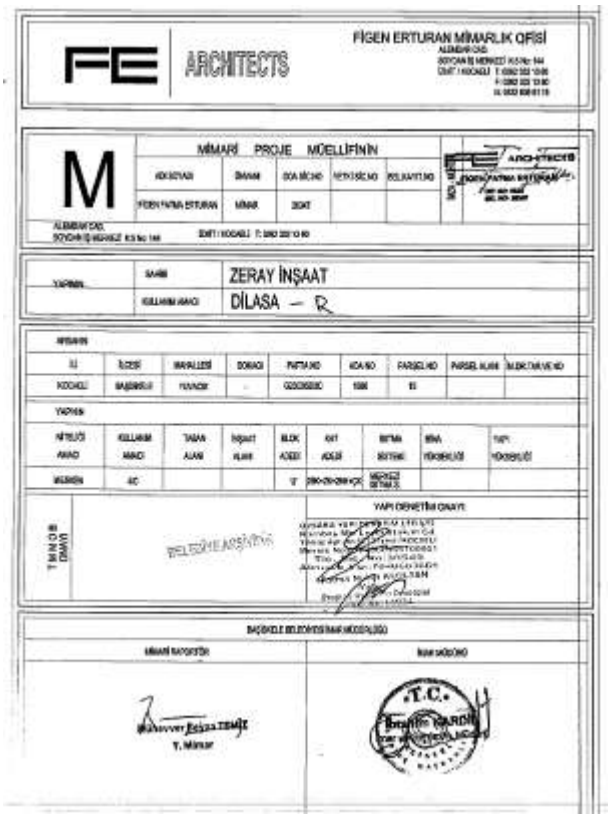
TMMOB ONAYI

BELEDİYE ARŞİVİNİN

YAPI DENETİM ONAYI

BAŞİSKELE BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

MİMARİ RAPORTÖR	İMAR MÜDÜRÜ
Mahevver Beyza TEMİZ Y. Mimar	T.C. Bedrettin KARDİŞ İmar ve Şehircilik Müdürü


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ

ARCHITECTS

M

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİC.NO	YETKİ SİC.NO	BEL.KAYIT.NO
FİGEN FATMA ERTURAN	MİMAR	26347		

ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ K:5 No: 144 İZMİT / KOCAELİ T: 0262 332 13 60

YAPININ SAHİBİ: ZERAY İNŞAAT

KULLANIM AMACI: DİLASA – R

ARSANIN

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI	İM.DR.TAR.VE NO
KOCAELİ	BAŞİSKELE	YUVACIK	-	G23C05D3C	1080	15		

YAPININ

NİTELİĞİ AMACI	KULLANIM AMACI	TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI	BLOK ADEDİ	KAT ADEDİ	ISITMA SİSTEMİ	BİNA YÜKSEKLİĞİ	YAPI YÜKSEKLİĞİ
MESKEN	4/C			17	28K+2K+26K+CK	MERKEZİ ISITMA S.		

TMMOB ONAYI

BELEDİYE ARŞİVİNİN

YAPI DENETİM ONAYI

BAŞİSKELE BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

MİMARİ RAPORTÖR	İMAR MÜDÜRÜ
Mahevver Beyza TEMİZ Y. Mimar	T.C. İmar ve Şehircilik Müdürü

YAPI RUHSATI
Building Licence

121566830

Barkod / Karekod

1.Ruhsatı Veren Kurum: BAŞİSKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ	9.Ruhsatın veriliş amacı: 1. Yeni yapı	10.Ruhsatın onay tarihi: 17.11.2023	11.Ruhsat no: 2023/643	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: KOCAELİ İlçe: BAŞİSKELE Köy: Mahalle/Mevkii: FATİH MAH. Mahalle tanıtım kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: HASTANE Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 127 Dış kapı no: 5/1 Site adı:	2. Yandaima 3. Yeniden 4. Ek bina 5. Kat ilavesi 6. İlave 7. Geçici 8. Tarihsel 9. Değişiklik 10. Restorasyon 11. Güçlendirme 12. Kullanım değişikliği 13. Fosseptik 14. Mekanik tesisat 15. Elektrik tesisatı 16. İsim değişikliği 17. İnşaat duyuru 18. Bahçe duvarı				

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durumu bel. tarihi: 24.10.2022	16.İmar durumu bel. no: 1211	17.Zemin etüdü onay tarihi: 22.09.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI	20.Parselin alanı(m2): 54804,47

21.Tapu tescil belgesi veren kurum: BAŞİSKELE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 14.09.2022	23.Tapu tescil belgesi no: 18134

3.Pafta No: G23C05D3C	4.Ada No: 1080	5.Parsel No: 15	6.Blok No: I BLOK	7.Bağımsız bölüm no	8.Yapı Kimlik No: 553921729

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi: /20	26. İskanın inşaata bitirme tarihi: /20	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 17.11.2028

Yapı Sahibinin

26.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3031520732 — ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

30.Vergi kimlik no: 9970675728

31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031520732

34.Oda sicil no: 35490

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970675720

37.Sigorta sicil no

38.Sözleşme tarihi: 5.01.2023

39.Sözleşme no: 000415

40.Yapı müteahhitliği yetki belge no: 0041211883261348

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: VOLKAN ÇINAR, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 34349216660

45.Oda sicil no: 76942

46.Sigorta sicil no

47.Sözleşme tarihi: 12.05.2023

48.Sözleşme no

49.Adres: TOPÇULAR MAH. ORTANCA SK. NO: 25 İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	33		4468,5
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			1346
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			809
3005 - Ortak Alan (Dairej)			401
3006 - Ortak Alan (Yönetim Odası)			167,5
3007 - Ortak Alan (Asansör)			35
Toplam 1110 - Mesken	33		7037

Yapı İle İlgili Özellikler

65.Benzer yapı sayısı	66.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 33	67.Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 33	68.Yapının taban alanı(m2): 836	69.Yapı inşaat alanı(m2): 7037
70.Toplam yapı sayısı: 19	71.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 561	72.Toplam konut birimi(daire) sayısı: 561	73.Toplam taban alanı(m2): 14399	74.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 125853

75.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2	76.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 3	77.Yapının toplam kat sayısı: 5	78.İlave kat sayısı
79.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 6	80.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 11,5	81.Yapının toplam yüksekliği(m): 17,5	82.İlave kat yüksekliği(m)

83.Yapının sınıfı: III	84.Yapının grubu: B	85. Grup no: 12	86.1 m2 maliyeti (TL): 6350	87.Yapının maliyeti (TL): 44664950	88.Yapının arsa değeri (TL): 13273542,63	89.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 57938492,63	90.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 44664950

Yapının Teknik Özellikleri

91.Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi sıcaklı kalorifer ☐ 2.Sıcak içi kalorifer ■ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

92.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

93.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ■ 4.Kombi ☐ 5.Müştereken ☐ 6.

94.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Kısmi Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

95.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

96.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

97.Tesisatlar: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Baz istasyonu ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ■ 8.Hidrofor ■ 9.Jeneratör ■ 10.Paratoner ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

98.Ortak Kullanım Alanları: ■ 1.Asansör ■ 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ■ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ■ 7.Ortak depo ■ 8.Sığınak ■ 9.Su deposu ■ 10.Yangın merdiveni ■ 11.Yüzme havuzu ■ 12. HABERLEŞME ODASI,ENERJİ ODASI,SOSYAL TESİS

99.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ■ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

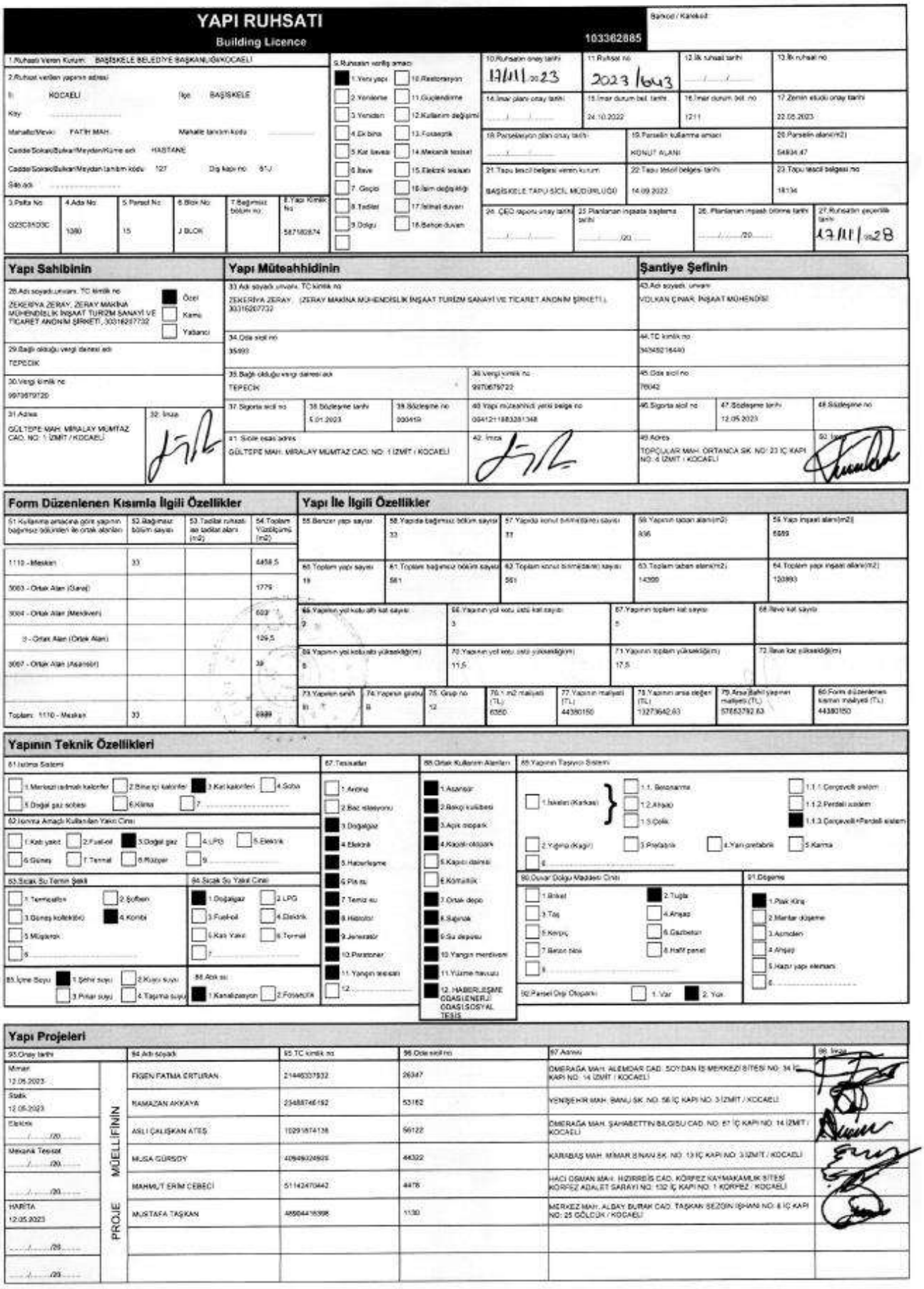
100.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazibeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif çatkılı ☐ 9.

101.Döşeme: ■ 1.Pişmiş Kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

102.Parseli Dışı Otopark: ☐ 1. Var ■ 2. Yok

Yapı Projeleri

103.Onay tarihi		104.Adı soyadı	105.TC kimlik no	106.Oda sicil no	107.Adresi	108. İmza
Mimari 12.05.2023	MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21448337932	28347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 14 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 12.05.2023		RAMAZAN AKKAYA	25488745192	53182	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ../../20..		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 61 İÇ KAPI NO: 14 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ../../20..		MUSA GURSOY	42946024920	44322	KARABAŞ MAH. MİMAR SİNAN SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
../../20..		MAHMUT ERİM ÖDEBİ	51145473442	4479	HACI OSMAN MAH. HIZIRREİS CAD. KÖRFEZ KAYMAKAMLIK SİTESİ KÖRFEZ ADALET SARAYI NO: 132 İÇ KAPI NO: 1 KÖRFEZ / KOCAELİ	
HARİTA 12.05.2023	PROJE	MUSTAFA TAŞKAN	48904415398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SERİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
../../20..						
../../20..						



YAPI RUHSATI
Building Licence

103362885

Bahçeli / Müstakil

1.Ruhsatı Veren Kurum: BAŞİSKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ	9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı	10.Ruhsatın onay tarihi: 17/11/2023	11.Ruhsat no: 2023/643
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İli: KOCAELİ İlçe: BAŞİSKELE Köy: Mahalle/Mevkii: FATİH MAH. Mahalle tanımlı kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: HASTANE Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 127 Dış kapı no: 61/J Site adı:	10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İlave değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
		14.İmar planı onay tarihi:	15.İmar durum bal. tarihi: 24.10.2022
		16.İmar durum bal. no: 1211	17.Zemin etüdü onay tarihi: 22.05.2023
		18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI
		20.Parselin alanı(m2): 54834.47	
		21.Tapu tescil belgesi veren kurum: BAŞİSKELE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 14.09.2022
		23.Tapu tescil belgesi no: 18134	
3.Pafta No: G25C19D3C	4.Ada No: 1080	5.Parsel No: 15	6.Blok No: J BLOK
7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No: 5871602674	24. ÇED raporu onay tarihi:	25.Planlanan inşaata başlama tarihi: /20
26. Planlanan inşaat bitirme tarihi: /20	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 17/11/2028		

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3031620732 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

30.Vergi kimlik no: 9970679720

31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MUMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620732

34.Oda sicil no: 35993

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970679722

37.Sigorta sicil no:

38.Sözleşme tarihi: 5.01.2023

39.Sözleşme no: 000459

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211883281348

41.Şirket resmi adresi: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MUMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: VOLKAN ÇINAR, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 34345216440

45.Oda sicil no: 76042

46.Sigorta sicil no:

47.Sözleşme tarihi: 12.05.2023

48.Sözleşme no:

49.Adres: TOPÇULAR MAH. ORTANCA SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	33		4458.5
3063 - Ortak Alan (Sarnıç)			177.5
3064 - Ortak Alan (Merdiven)			602
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			126.5
3067 - Ortak Alan (Asansör)			39
Toplam: 1110 - Meskun	33		6999

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut bulunabilen sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	33	33	836	6999

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut bulunabilen sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
19	561	561	14366	120893

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
0	3	5	

69.Yapının yol kotuna yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
0	11.5	17.5	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	12	6350	44380150	13279642.63	57659792.63	44380150

Yapının Teknik Özellikleri

61.İskan Sistemi: 1.Merkezi radmatörlü kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; **3.Kat kaloriferi**; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

62.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kok yakıt; 2.Fuel-oil; **3.Doğal gaz**; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

63.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; **4.Kombi**; 5.Müştarek; 6.

64.Sıcak Su Yakıt Cinsi: **1.Doğalgaz**; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

65.İçme Suyu: **1.Şehir suyu**; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu

66.Atık su: **1.Kanalizasyon**; 2.Foseptik

67.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Baz istasyonu; **3.Doğalgaz**; **4.Elektrik**; **5.Hazırlanma**; **6.Pis su**; **7.Temiz su**; **8.Hidrofor**; **9.Jeneratör**; **10.Paratoner**; **11.Yangın sistemi**; 12.

68.Ortak Kullanım Alanları: **1.Asansör**; **2.Bekçi kulübesi**; **3.Açık otopark**; **4.Kapalı otopark**; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kornidor; **7.Ortak depo**; **8.Sığınak**; **9.Su deposu**; **10.Yangın merdiveni**; **11.Yürüme havuzu**; **12. HABERLEŞME ODASI,ENERJİ ODASI,SOSYAL TESİS**

69.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskeleli (Karkas) — 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; **1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem**

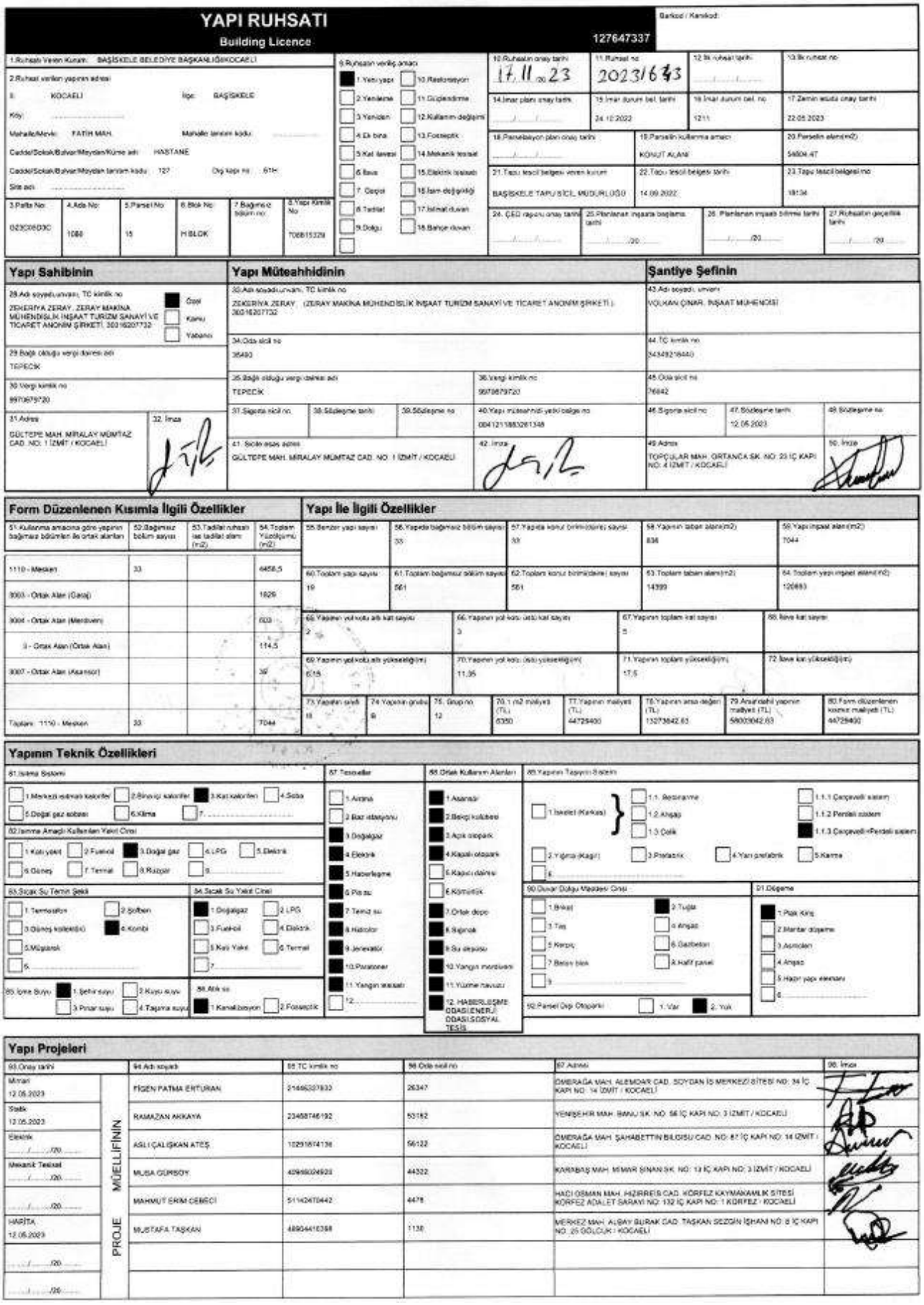
70.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket; **2.Tuğla**; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton bina; 8.Hafif panel; 9.

90.Parsel Dışı Otopark: 1.Var; **2.Yok**

91.Döşeme: **1.Plak Kiriş**; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimar 12.05.2023	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337832	26347	DİMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 14 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik 12.05.2023	RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik /20	AŞLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874138	56122	DİMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 67 İÇ KAPI NO: 14 İZMİT / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat /20	MUSA GÜRSOY	40949324928	44322	KARABAŞ MAH. MİMAR SİNAN SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	/20	MAHMUT ERİM CEBECİ	51142470442	4476	HACI OSMAN MAH. HİZİRREİS CAD. KÖRFEZ KAYMAKAMLIK SİTESİ KÖRFEZ ADALET SARAYI NO: 132 İÇ KAPI NO: 1 KÖRFEZ / KOCAELİ	
	HARİTA 12.05.2023	MUSTAFA TAŞKAN	48504419398	1130	MERKEZ MAH. ALDAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 6 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	/20					
	/20					



YAPI RUHSATI
Building Licence

127647337

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: BAŞİSKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ	9.Ruhsatın veriliş amacı: 1. Yeni yapı	10.Ruhsatın onay tarihi: 17.11.2023	11.Ruhsat no: 2023/1643
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: KOCAELİ İlçe: BAŞİSKELE; Köy: ; Mahalle/Mevki: FATİH MAH.		12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
Caddesokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: HASTANE; Caddesokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 127; Dış kapı no: 61H; Site adı:		14.İmar planı onay tarihi:	15.İmar durum bel. tarihi: 24.10.2022
		16.İmar durum bel. no: 1211	17.Zemin etüdü onay tarihi: 22.05.2023
		18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI
			20.Parselin alanı(m2): 5480M.47
		21.Tapu tescil belgesi veren kurum: BAŞİSKELE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 14.09.2022
			23.Tapu tescil belgesi no: 18134
		24.ÇED raporu onay tarihi:	25.Planlanan inşaata başlama tarihi: /20
			26.Planlanan inşaata bitirme tarihi: /20
			27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: /20

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G23C09D3C	1080	15	H BLOK		70681532M

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3031620732 — ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

30.Vergi kimlik no: 9970879720

31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

32.İmza:

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620732

34.Oda sicil no: 36480

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970879720

37.Sigorta sicil no: | 38.Sözleşme tarihi: | 39.Sözleşme no:

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211883261348

41.Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42.İmza:

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: VOLKAN ÇINAR, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 34349218440

45.Oda sicil no: 76642

46.Sigorta sicil no: | 47.Sözleşme tarihi: 12.05.2023 | 48.Sözleşme no:

49.Adres: TOPÇULAR MAH. ORTANCA SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ

50.İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	33		6458,5
9003 - Ortak Alan (Garaj)			1826
9004 - Ortak Alan (Merdiven)			603
9 - Ortak Alan (Ortak Alan)			114,5
9007 - Ortak Alan (Asansör)			39
Toplam: 1110 - Mesken	33		7044

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(dükkan) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	33	33	834	7044

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(dükkan) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
19	561	561	14399	120683

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
2	3	5	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
6.15	11.35	17.5	

73.Yapıtan sınıfı	74.Yapının grubu	75.Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Fenn düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	12	6350	44725400	13273842.63	58003042.63	44725400

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi ısıtma kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ■ 3.Kat kalorifer ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Kuzgun ☐ 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ■ 4.Kombi ☐ 5.Müştarek ☐ 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

85.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

86.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Foseptik

87.Tesisatlar: ☐ 1.Arıtma ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Haberleşme ☐ 6.Pis su ☐ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: ■ 1.Asansör ■ 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ■ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ■ 7.Ortak depo ■ 8.Sığınak ■ 9.Su deposu ■ 10.Yangın merdiveni ■ 11.Yürüme rampası ■ 12.HABERLEŞME ODASI,ENERJİ ODASI,SOSYAL TESİS

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik; ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ■ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: ☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Betonblok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.

91.Dış Cephe: ■ 1.Fayans ☐ 2.Mantar dışcephe ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

92.Parsel Dışı Otopark: ☐ 1.Var ■ 2.Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 12.05.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	31446337830	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ BİTEŞİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 14 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 12.05.2023		RAMAZAN AKKAYA	23468746192	53182	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ../../20..		AGLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291674136	56122	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 67 İÇ KAPI NO: 14 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ../../20..		MUSA GÜRSOY	42969024928	44322	KARABAŞ MAH. MİMAR SİNAN SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
../../20..		MAHMUT ERİM CEBECİ	51142470442	4478	HACI OSMAN MAH. HIZIRREİS CAD. KÖRFEZ KAYMAKAMLIK SİTESİ KÖRFEZ ADALET SARAYI NO: 132 İÇ KAPI NO: 1 KÖRFEZ / KOCAELİ	
HARİTA 12.05.2023		MUSTAFA TAŞKAN	48904410368	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
../../20..						
../../20..						

YAPI RUHSATI
Building Licence

100741842

1 Ruhsatı Veren Kurum: BAŞİSKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ

2 Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: BAŞİSKELE
Köy:
Mahalle/Mevki: FATİH MAH. Mahalle tanımı kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kume adı: HASTANE
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanım kodu: 127 Dış kapı no: 610
Site adı:

3 Pafta No	4 Ada No	5 Parsel No	6 Blok No	7 Bağımsız bölüm no	8 Yapı Kimlik No
G23C05D3C	1080	15	O BLOK		814730208

9 Ruhsatın verliş amacı: 1. Yeni yapı; 2. Yenileme; 3. Yeniden; 4. Ek bina; 5. Kat ilavesi; 6. İlave; 7. Geçici; 8. Tadilat; 9. Dolgu; 10. Restorasyon; 11. Güçlendirme; 12. Kullanım değişimi; 13. Fosseptik; 14. Mekanik tesisat; 15. Elektrik tesisatı; 16. İsim değişikliği; 17. İstinat duvarı; 18. Bahçe duvarı

10 Ruhsatın onay tarihi	11 Ruhsat no	12 İlk ruhsat tarihi	13 İlk ruhsat no
4/81/2023	2023/358		
14 İmar planı onay tarihi	**15 İmar durum bel. tarihi**	**16 İmar durum bel. no**	**17 Zemin etüdü onay tarihi**
	24.10.2022	1211	22.05.2023
18 Parselasyon plan onay tarihi	**19 Parselin kullanma amacı**		**20 Parselin alanı(m2)**
	KONUT ALANI		6480647
21 Tapu tescil belgesi veren kurum	**22 Tapu tescil belgesi tarihi**		**23 Tapu tescil belgesi no**
BAŞİSKELE TAPU SICİL MÜDÜRLÜĞÜ	14.09.2022		19134
24 ÇED raporu onay tarihi	**25 Planlanan inşaata başlama tarihi**	**26 Planlanan inşaatı bitirme tarihi**	**27 Ruhsatın geçerlilik tarihi**
	/20	/20	4/81/2028

Yapı Sahibinin

28 Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3031620732 — Özel / Kamu / Yabancı
29 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
30 Vergi kimlik no: 9970679720
31 Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MUMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
32 İmza:

Yapı Müteahhidinin

33 Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) 3031620732
34 Oda sicil no: 35493
35 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36 Vergi kimlik no: 9970679720
37 Sigorta sicil no:
38 Sözleşme tarihi: 5.01.2023
39 Sözleşme no: 000419
40 Yapı müteahhidi yetki belge no: 00412111663261346
41 Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MUMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42 İmza:

Şantiye Şefinin

43 Adı soyadı, unvanı: VOLKAN ÇINAR, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44 TC kimlik no: 34346216440
45 Oda sicil no: 78042
46 Sigorta sicil no:
47 Sözleşme tarihi: 12.05.2023
48 Sözleşme no:
49 Adres: TOPÇULAR MAH. OR TANCA SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ
50 İmza:

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51 Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52 Bağımsız bölüm sayısı	53 Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54 Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskan	33		4459
3003 - Ortak Alan (Garaj)			1802
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			803
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			108
3007 - Ortak Alan (Asansör)			39
Toplam: 1110 - Meskan	33		7011

Yapı İle İlgili Özellikler

55 Benzer yapı sayısı	56 Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57 Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58 Yapının taban alanı(m2)	59 Yapı inşaat alanı(m2)
	33	33	636	7011
60 Toplam yapı sayısı	**61 Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62 Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**63 Toplam taban alanı(m2)**	**64 Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
19	561	561	14399	120860

65 Yapının yol kotu altı kat sayısı	66 Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67 Yapının toplam kat sayısı	68 İlave kat sayısı
2	3	5	

69 Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70 Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71 Yapının toplam yüksekliği(m)	72 İlave kat yüksekliği(m)
6	11.5	17.5	

73 Yapının sınıfı	74 Yapının grubu	75 Grup no	76 1 m2 maliyeti (TL)	77 Yapının maliyeti (TL)	78 Yapının arsa değeri (TL)	79 Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80 Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	12	6360	44519650	13273642,63	57793462,63	44519650

Yapının Teknik Özellikleri

81 Isıtma Sistemi: 1 Merkezi ruhsatlı kaloriferler; 2 Bina içi kaloriferler; 3 Kat kaloriferleri; 4 Soba; 5 Doğal gaz sobası; 6 Klima; 7
82 Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1 Katı yakıt; 2 Fuel-oil; 3 Doğal gaz; 4 LPG; 5 Elektrik; 6 Güneş; 7 Termal; 8 Rüzgar; 9
83 Sıcak Su Temin Şekli: 1 Termosifon; 2 Şofben; 3 Güneş kolektörü; 4 Kombi; 5 Müşterek; 6
84 Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1 Doğalgaz; 2 LPG; 3 Fuel-oil; 4 Elektrik; 5 Katı Yakıt; 6 Termal; 7
85 İçme Suyu: 1 Şehir suyu; 2 Kuyu suyu; 3 Pınar suyu; 4 Taşıma suyu
86 Atık su: 1 Kanalizasyon; 2 Fosseptik
87 Tesisatlar: 1 Arıtma; 2 Baz istasyonu; 3 Doğalgaz; 4 Elektrik; 5 Haberleşme; 6 Pis su; 7 Temiz su; 8 Hidrofor; 9 Jeneratör; 10 Paratoner; 11 Yangın tesisatı; 12
88 Ortak Kullanım Alanları: 1 Asansör; 2 Bekçi kulübesi; 3 Açık otopark; 4 Kapalı otopark; 5 Kaloriferlik; 6 Kömürlük; 7 Ortak depo; 8 Sığınak; 9 Su deposu; 10 Yangın merdiveni; 11 Yüzme havuzu; 12 HABERLEŞME ODASI,ENERJİ ODASI,SOSYAL TESİS
89 Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1 İskelet (Karkas); 1.1 Betonarme; 1.2 Ahşap; 1.3 Çelik; 1.1.1 Çerçeveli sistem; 1.1.2 Perdeli sistem; 1.1.3 Çerçeveli+Perdeli sistem; 2 Yığma (Kagir); 3 Prefabrik; 4 Yarı prefabrik; 5 Karma; 6
90 Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1 Briket; 2 Tuğla; 3 Taş; 4 Ahşap; 5 Kerpiç; 6 Gazbeton; 7 Beton blok; 8 Hafif panel; 9
91 Döşeme: 1 Plak Kiriş; 2 Mantar döşeme; 3 Asmolen; 4 Ahşap; 5 Hazır yapı elemanı; 6
92 Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93 Onay tarihi		94 Adı soyadı	95 TC kimlik no	96 Oda sicil no	97 Adresi	98 İmza
Mimari 12.05.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21486937652	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 14 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 12.05.2023		RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		AŞLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874138	56122	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 87 İÇ KAPI NO: 14 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÜRSOY	40346024620	44922	KARABAŞ MAH. MİMAR SİNAN SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
/20		MAHMUT ERİM CEBECİ	51142470442	4478	HACI OSMAN MAH. HİZİRREİS CAD. KÖRFEZ KAYMAKAMLIK SİTESİ KÖRFEZ ADALET SARAYI NO: 132 İÇ KAPI NO: 9 KÖRFEZ / KOCAELİ	
HARİTA 12.05.2023		MUSTAFA TAŞKAN	48904416396	1130	MERKEZ MAH. ALBAY RURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 6 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/20						
/20						

YAPI RUHSATI
Building Licence

139130512

Barkod / Karekod

1.Ruhsatı Veren Kurum: BAŞİSKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ						9.Ruhsatın verildiği amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İskat duvarı; 18.Sehçe duvarı	10.Ruhsatın onay tarihi: 4/8/2023	11.Ruhsat no: 2023/358	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: KOCAELİ; İlçe: BAŞİSKELE; Köy: ; Mahalle/Mevkii: FATİH MAH.; Mahalle tanıtım kodu: ; Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: HASTANE; Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 127; Dış kapı no: 61N; Site adı:							14.İmar planı onay tarihi:	15.İmar durum bel. tarihi: 24.10.2022	16.İmar durum bel. no: 1211	17.Zemin etüdü onay tarihi: 22.05.2023
							18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI		20.Parselin alanı(m2): 54864.47
							21.Tapu tescil belgesi veren kurum: BAŞİSKELE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 14.09.2022		23.Tapu tescil belgesi no: 18134
3.Pafta No: G23C08C0C	4.Ada No: 1060	5.Parsel No: 15	6.Blok No: N BLOK	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kütük No: 572966847		24.ÇED raporu onay tarihi:	25.Planlanan inşaata başlama tarihi: /20	26.Planlanan inşaatı bitirme tarihi: /20	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 4/8/2028

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3031620732 — Özel / Kamu / Yabancı	33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620732	43.Adı soyadı, unvanı: VOLKAN ÇINAR, İNŞAAT MÜHENDİSİ
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK	34.Oda sicil no: 35493	44.TC kimlik no: 34349216440
30.Vergi kimlik no: 9970879720	35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK; 36.Vergi kimlik no: 9970879720	45.Oda sicil no: 78042
31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ; 32.İmza	37.Sigorta sicil no:; 38.Sözleşme tarihi: 5.01.2023; 39.Sözleşme no: 000419; 40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 004121188328134B; 41.Şirkte esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ; 42.İmza	46.Sigorta sicil no:; 47.Sözleşme tarihi: 12.05.2023; 48.Sözleşme no:; 49.Adres: TOPÇULAR MAH. ORTANCA SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ; 50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı:	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	33		4458.5
3000 - Ortak Alan (Garaj)			2014.5
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			803
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			103
3002 - Ortak Alan (Asansör)			39
Toplam: 1110 - Mesken	33		7223

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı:	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 33	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 33	58.Yapının taban alanı(m2): 638	59.Yapı inşaat alanı(m2): 7223
60.Toplam yapı sayısı: 19	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 561	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı: 561	63.Toplam taban alanı(m2): 14399	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 120893
65.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 3	67.Yapının toplam kat sayısı: 5	68.İlave kat sayısı:	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 6	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 11,5	71.Yapının toplam yüksekliği(m): 17,5	72.İlave kat yüksekliği(m):	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	12	6350	45866050	13273642,63	59139692,63	45866050

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferli; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemek; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınma suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik
87.Tesisatlar: 1.Arıtma; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Peteroner; 11.Yangın tesisatı; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.HABERLEŞME ODASI ENERJİ ODASI SOSYAL TESİS
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas): 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı
92.Parsel Dışı Otopark: 1.Var; 2.Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 12.05.2023	MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21488337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 14 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 12.05.2023		RAMAZAN AKKAYA	23498746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291974138	56122	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 87 İÇ KAPI NO: 14 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÜRSOY	40949024920	44322	KARABAĞ MAH. MİMAR SİNAN SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
/20		MAHMUT ERİM CEBECİ	51142470442	4478	HACI OSMAN MAH. HIZIRREİS CAD. KÖRFEZ KAYMAKAMLIK SİTESİ KÖRFEZ ADALET SARAYI NO: 132 İÇ KAPI NO: 1 KÖRFEZ / KOCAELİ	
HARİTA 12.05.2023	PROJE	MUSTAFA TAŞKAN	48904416398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SELZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/20						
/20						

YAPI RUHSATI
Building Licence

140387671

Barkod / Karekod

1.Ruhsatı Veren Kurum: BAŞİSKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: BAŞİSKELE
Köy:
Mahalle/Mevkii: FATİH MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kume adı: HASTANE
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 127 Dış kapı no: 61M
Bina adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no	8.Yapı Kimlik No:
G23C05D3C	1040	15	M BLOK		802133696

9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Depo; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İstinat duvarı; 16.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
31/8/2023	2023/358		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
	24.10.2022	1211	22.05.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	54804.47

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
BAŞİSKELE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	14.09.2022	18134

24.ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26.Planlanan inşaat bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	31/8/2028

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3031620732 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

30.Vergi kimlik no: 9970679720

31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.), 3031620732

34.Oda sicil no: 38483

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970679720

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhidi yetki belge no
	5.01.2023	000419	0041211883281349

41.Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: VOLKAN ÇINAR, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 34349218440

45.Oda sicil no: 78042

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no
	12.05.2023	

49.Adres: TOPÇULAR MAH. ORTANCA SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ

50.İmza

Form Düzenlenen Kısmıla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı:	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskan	33		6458.5
3003 - Ortak Alan (Garaj)			1885
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			603
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			106.5
3007 - Ortak Alan (Asansör)			99
Toplam: 1110 - Meskan	33		7072

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	33	33	636	7072

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
19	561	561	14399	120893

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
2	3	5	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
6	11.5	17.5	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	12	6350	44907200	13273642.63	58180842.63	44907200

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer; 2.Bina içi kalorifer; 3.Kat kalorifer; 4.Sobe; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar;

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müşterek;

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal;

86.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.HABERLEŞME ODASI,ENERJİ ODASI,SOSYAL TESİS

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas); 1.1.Betonarme; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma;

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gaziantep; 7.Beton blok; 8.Hafif panel;

91.Dışsıva: 1.Plak Kiriş; 2.Marley dışsıva; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı;

92.Parsel Dışı Otopark: 1.Var; 2.Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 12.05.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 14 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 12.05.2023		RAMAZAN AKKAYA	23488748192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 87 İÇ KAPI NO: 14 İZMİT / KOCAELİ	
Makanik Tesisat /20		MUSA GÜRSOY	40948026920	44322	KARABAŞ MAH. MİMAR SİNAN SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
/20		MAHMUT ERİM DEBECİ	51142470442	4478	HACI OSMAN MAH. HIZIRREIS CAD. KÖRFEZ KAYMAKAMLIK SİTESİ KÖRFEZ ADALET SARAYI NO: 132 İÇ KAPI NO: 1 KÖRFEZ / KOCAELİ	
HARİTA 12.05.2023		MUSTAFA TAŞKAN	48904416398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 6 İÇ KAPI NO: 26 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/20						
/20						

YAPI RUHSATI
Building Licence

127133346

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: BAŞİSKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ	9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı	10.Ruhsatın onay tarihi: 11/07/2023	11.Ruhsat no: 2023/358	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
2.Ruhsat verilen yapının adresi İl: KOCAELİ İlçe: BAŞİSKELE Köy: Mahalle/Mevkii: FATİH MAH. Mahalle tanıtım kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: HASTANE Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 127 Dış kapı no: 61 Site adı:	2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Dolgu, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişimi, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İsim değişikliği, 17.İstinat duvarı, 18.Bahçe duvarı	14.İmar planı onay tarihi:	15.İmar durum bel. tarihi: 24.10.2022	16.İmar durum bel. no: 1211	17.Zemin etüdü onay tarihi: 22.05.2023
		18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI		20.Parselin alanı(m2): 64804,47
		21.Tapu tescil belgesi veren kurum: BAŞİSKELE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 14.09.2022		23.Tapu tescil belgesi no: 18134

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:	24. ÇED raporu onay tarihi:	25.Planlanan inşaata başlama tarihi:	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi:	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi:
G23C05033C	1080	15	I. BLOK		571295247		/20	/20	11/07/2028

Yapı Sahibinin

26.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VE HİS., 3031820732 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

30.Vergi kimlik no: 9970679720

31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031820732

34.Oda sicil no: 35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970679720

37.Sigorta sicil no: 38.Sözleşme tarihi: 5.01.2023 39.Sözleşme no: 000418

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211480281348

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: VOLKAN ÇINAR, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 34348218440

45.Oda sicil no: 76042

46.Sigorta sicil no: 47.Sözleşme tarihi: 12.05.2023 48.Sözleşme no:

49.Adres: TOPÇULAR MAH. ORTANCA SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısmıla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskan	33		4458,5
3003 - Ortak Alan (Garaj)			1826
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			603
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			113,5
3007 - Ortak Alan (Asansör)			39
Toplam: 1110 - Meskan	33		7042

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	33	33	836	7042

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
19	661	561	14399	120893

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
2	3	5	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
6	11,5	17,5	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	12	8350	44716700	13273642,63	57990342,63	44716700

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isınma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler, 2.Bina içi kaloriferler, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştemlik, 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşınır suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Arıtma, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12. HABERLEŞME ODASI,ENERJİ ODASI,SOSYAL TESİS

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1.Betonarme, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma

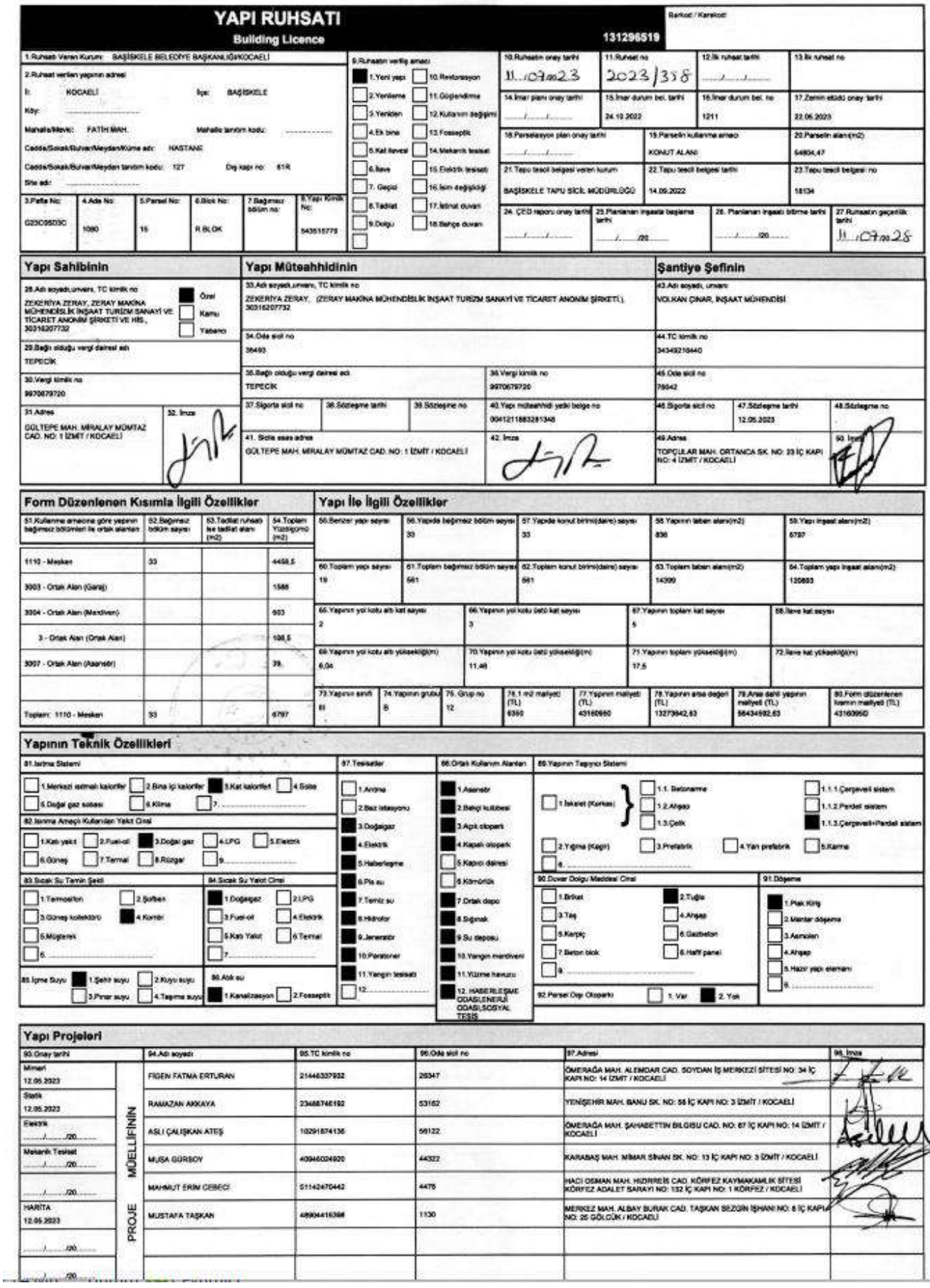
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
PROJE MÜELLİFİNİN	Mimari 12.05.2023	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	28947	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 14 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik 12.05.2023	RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik /20	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 87 İÇ KAPI NO: 14 İZMİT / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat /20	MUSA GÜRSOY	40648024920	44322	KARABAŞ MAH. MİMAR SİNAN SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	/20	MAHMUT EREM CEBECİ	51142479442	4478	HACI OSMAN MAH. HİZİRREİS CAD. KÖRFEZ KAYMAKAMLIK SİTESİ KÖRFEZ ADALET SARAYI NO: 132 İÇ KAPI NO: 5 KÖRFEZ / KOCAELİ	
	HARİTA 12.05.2023	MUSTAFA TAŞKAN	48604416398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	/20					
	/20					



YAPI RUHSATI
Building Licence

131296519

Barkod / Karekod

1.Ruhsatı Veren Kurum: BAŞİSKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞIKOCAELİ	9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı	10.Ruhsatın onay tarihi: 11/07/2023	11.Ruhsat no: 2023/358	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: KOCAELİ İlçe: BAŞİSKELE Köy: Mahalle/Mevki: FATİH MAH. Mahalle tanıtım kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: HASTANE Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 127 Dış kapı no: 61R Site adı:	14.İmar planı onay tarihi:	15.İmar durum bel. tarihi: 24.10.2022	16.İmar durum bel. no: 1211	17.Zemin etüdü onay tarihi: 22.06.2023	
3.Pafta No: G23C05D3C	4.Ada No: 1080	5.Parsel No: 15	6.Blok No: R BLOK	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No: 543515775
18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI	20.Parselin alanı(m2): 64804,47			
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: BAŞİSKELE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 14.09.2022	23.Tapu tescil belgesi no: 18134			
24. ÇED raporu onay tarihi:	25.Planlanan inşaata başlama tarihi: /20	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: /20	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 11/07/2028		

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VE HİS., 3031620732 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

30.Vergi kimlik no: 9970679720

31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620732

34.Oda sicil no: 38493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970679720

37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi | 39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211883281348

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: VOLKAN ÇINAR, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 34349218440

45.Oda sicil no: 78642

46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi: 12.05.2023 | 48.Sözleşme no

49.Adres: TOPÇULAR MAH. ORTANCA SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	33		4458,5
3003 - Ortak Alan (Garaj)			1588
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			603
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			108,5
3007 - Ortak Alan (Asansör)			39
Toplam: 1110 - Mesken	33		6797

Yapı İle İlgili Özellikler

56.Benzer yapı sayısı	57.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	58.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	59.Yapının taban alanı(m2)	60.Yapı inşaat alanı(m2)
	33	33	836	6797

61.Toplam yapı sayısı	62.Toplam bağımsız bölüm sayısı	63.Toplam konut birimi(daire) sayısı	64.Toplam taban alanı(m2)	65.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
19	661	661	14399	120693

66.Yapının yol kotu altı kat sayısı	67.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	68.Yapının toplam kat sayısı	69.İlave kat sayısı
2	3	5	

70.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	71.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	72.Yapının toplam yüksekliği(m)	73.İlave kat yüksekliği(m)
6,04	11,48	17,5	

74.Yapının sınıfı	75.Yapının grubu	76.Grup no	77.1 m2 maliyeti (TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	12	6360	43160960	13273942,63	56434902,63	43160960

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer / 2.Bina içi kalorifer / 3.Kat kaloriferi / 4.Soba / 5.Doğal gaz sobası / 6.Klima / 7.

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt / 2.Fuel-oil / 3.Doğal gaz / 4.LPG / 5.Elektrik / 6.Güneş / 7.Termal / 8.Rüzgar / 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon / 2.Şofben / 3.Güneş kolektörü / 4.Kombi / 5.Müştereken / 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz / 2.LPG / 3.Fuel-oil / 4.Elektrik / 5.Katı Yakıt / 6.Termal / 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu / 2.Kuyu suyu / 3.Pınar suyu / 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon / 2.Foseptik

87.Tesisler: 1.Arıtma / 2.Baz istasyonu / 3.Doğalgaz / 4.Elektrik / 5.Haberleşme / 6.Pis su / 7.Temiz su / 8.Hidrofor / 9.Jeneratör / 10.Peronlar / 11.Yangın tesisatı / 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör / 2.Bekçi kulübesi / 3.Açık otopark / 4.Kapalı otopark / 5.Kapıcı dairesi / 6.Kömürlük / 7.Ortak depo / 8.Sığınak / 9.Su deposu / 10.Yangın merdiveni / 11.Yüzme havuzu / 12. HABERLEŞME ODASI,ENERJİ ODASI,SOSYAL TESİS

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas): 1.1. Betonarme / 1.2.Ahşap / 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem / 1.1.2.Perdeli sistem / 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir) / 3.Prefabrik / 4.Yarı prefabrik / 5.Karma / 6.

90.Dıvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket / 2.Tuğla / 3.Taş / 4.Ahşap / 5.Kerpiç / 6.Gazbeton / 7.Beton blok / 8.Hafif panel / 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş / 2.Mantar döşeme / 3.Asmolen / 4.Ahşap / 5.Hazır yapı elemanı / 6.

92.Perde Dışı Otopark: 1. Var / 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 12.05.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 14 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 12.05.2023		RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 58 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20		AŞLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 67 İÇ KAPI NO: 14 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		MUSA GÜRSOY	40946024920	44322	KARABAŞ MAH. MİMAR SİNAN SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
/20		MAHMUT ERİM CEBECİ	51142470442	4478	HACI OSMAN MAH. HIZIRREİS CAD. KÖRFEZ KAYMAKAMLIK SİTESİ KÖRFEZ ADALET SARAYI NO: 132 İÇ KAPI NO: 1 KÖRFEZ / KOCAELİ	
HARİTA 12.05.2023		MUSTAFA TAŞKAN	48904416368	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/20						
/20						

YAPI RUHSATI
Building Licence

113561922

1.Ruhsatı Veren Kurum: BAŞİSKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: BAŞİSKELE
Köy: .....
Mahalle/Mevkii: FATİH MAH. Mahalle tanıtım kodu: .....
Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydan/Küme adı: HASTANE
Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydan tanıtım kodu: 127 Dış kapı no: 61P
Site adı: .....

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G23C05D3C	1060	19	F BLOK		538674207

9.Ruhsatın verildiği amaç
[x] 1.Yeni yapı [ ] 10.Restorasyon
[ ] 2.Yenileme [ ] 11.Güçlendirme
[ ] 3.Yeniden [ ] 12.Kullanım değişimi
[ ] 4.Ek bina [ ] 13.Fosseptik
[ ] 5.Kat ilavesi [ ] 14.Mekanik tesisat
[ ] 6.İlave [ ] 15.Elektrik tesisatı
[ ] 7. Geçici [ ] 16.İsim değişikliği
[ ] 8.Tadilat [ ] 17.İstinat duvarı
[ ] 9.Dolgu [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
11.09.2023	2023/358	../../....	
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durum bel. tarihi**	**15.İmar durum bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
../../....	24.10.2022	1211	22.06.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**		**20.Parselin alanı(m2)**
../../....	KONUT ALANI		54804,47
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**		**23.Tapu tescil belgesi no**
BAŞİSKELE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	14.09.2022		18134
24. ÇED raporu onay tarihi	**25.Planlanan inşaata başlama tarihi**	**26. Planlanan inşaat bitirme tarihi**	**27.Ruhsatın geçerlilik tarihi**
../../....	../../20....	../../20....	11.09.2028

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VE HİS., 3031620732
[x] Özel [ ] Kamu [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
30.Vergi kimlik no: 9970679720
31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620732
34.Oda sicil no: 35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9970679720
37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi: 5.01.2023 | 39.Sözleşme no: 000419
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211883281346
41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: VOLKAN ÇINAR, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 34349216440
45.Oda sicil no: 78042
46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi: 12.06.2023 | 48.Sözleşme no
49.Adres: TOPÇULAR MAH. ORTANCA SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam inşaat alanı (Yüzölçümü) (m2)
1110 - Mesken	33		4458,5
3003 - Ortak Alan (Giriş)			1666
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			603
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			109,5
3007 - Ortak Alan (Asansör)			39
Toplam: 1110 - Mesken	33		6876

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	33	33	606	6876
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**63.Toplam taban alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
19	561	561	14399	120893

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
2	3	5	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**71.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**72.İlave kat yüksekliği(m)**
6	11,5	17,5	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	12	6360	43662600	13273642,63	56936242,63	43662600

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi %
[ ] 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler [ ] 2.Bina içi kaloriferler [x] 3.Kat kaloriferleri [ ] 4.Soba
[ ] 5.Doğal gaz sobası [ ] 6.Klima [ ] 7. .....

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
[ ] 1.Katı yakıt [ ] 2.Fuel-oil [x] 3.Doğal gaz [ ] 4.LPG [ ] 5.Elektrik
[ ] 6.Güneş [ ] 7.Termal [ ] 8.Rüzgar [ ] 9. .....

83.Sıcak Su Temin Şekli
[ ] 1.Termosifon [ ] 2.Şofben
[ ] 3.Güneş kolektörü [x] 4.Kombi
[ ] 5.Müştereken
[ ] 6. .....

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
[x] 1.Doğalgaz [ ] 2.LPG
[ ] 3.Fuel-oil [ ] 4.Elektrik
[ ] 5.Katı Yakıt [ ] 6.Termal
[ ] 7. .....

85.İçme Suyu [x] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşıma suyu

86.Atık su [x] 1.Kanalizasyon [ ] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
[ ] 1.Antima
[ ] 2.Baz istasyonu
[x] 3.Doğalgaz
[x] 4.Elektrik
[x] 5.Haberleşme
[x] 6.Pis su
[x] 7.Temiz su
[x] 8.Hidrofor
[x] 9.Jeneratör
[x] 10.Paratoner
[x] 11.Yangın tesisatı
[ ] 12. .....

88.Ortak Kullanım Alanları
[x] 1.Asansör
[x] 2.Bekçi kulübesi
[x] 3.Açık otopark
[x] 4.Kapalı otopark
[ ] 5.Kapıcı dairesi
[ ] 6.Kömürlük
[x] 7.Ortak depo
[x] 8.Sığınak
[x] 9.Su deposu
[x] 10.Yangın merdiveni
[x] 11.Yüzme havuzu
[x] 12. HABERLEŞME ODASI,ENERJİ ODASI,SOSYAL TESİS

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
[ ] 1.İskelet (Karkas) } [ ] 1.1. Betonarme [ ] 1.2.Ahşap [ ] 1.3.Çelik
[ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem [ ] 1.1.2.Perdeli sistem [x] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
[ ] 2.Yığma (Kagir) [ ] 3.Prefabrik [ ] 4.Yarı prefabrik [ ] 5.Karma
[ ] 6. .....

90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi
[ ] 1.Briket [x] 2.Tuğla
[ ] 3.Taş [ ] 4.Ahşap
[ ] 5.Kerpiç [ ] 6.Gazbeton
[ ] 7.Beton blok [ ] 8.Hafif panel
[ ] 9. .....

91.Döşeme
[x] 1.Plak Kiriş
[ ] 2.Mantar döşeme
[ ] 3.Asmolen
[ ] 4.Ahşap
[ ] 5.Hazır yapı elemanı
[ ] 6. .....

92.Parsel Dışı Otopark [ ] 1. Var [x] 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 12.06.2023	FİGEN FATMA ERTURAN	21646337932	28347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 14 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik 12.06.2023	RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik ../../20....	AŞLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	58122	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 67 İÇ KAPI NO: 14 İZMİT / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat ../../20....	MUSA GÖRSOY	40946024920	44322	KARABAŞ MAH. MİMAR SİNAN SK. NO: 10 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	../../20....	MAHMUT ERİM CEBECİ	51142475442	4478	HACI OSMAN MAH. HİZİRREİS CAD. KÖRFEZ KAYMAKAMLIK SİTESİ KÖRFEZ ADALET SARAYI NO: 132 İÇ KAPI NO: 9 KÖRFEZ / KOCAELİ	
	HARİTA 12.06.2023	MUSTAFA TAŞKAN	46004416398	1130	MERKEZ MAH. ALİBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	../../20....					
	../../20....					

ZERAY GYO
ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

22.04.2025

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

(Kaynarca Mahallesi Aydınlı Yolu Caddesi Mavi Kule Residence No:137 Ofis:24 Pendik/İSTANBUL)

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

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

KREDİ ALINAN KURUM	İPOTEK TUTARI	HANGİ GAYRİMENKULUN ÜZERİNE İPOTEK KOYULDUĞU		DERECE
		PROJE ADI	MEVKİİ	
İş Bankası	200.000.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
İş Bankası	200.000.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	2.derece
Dünya Katılım	260.000.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Ziraat Katılım	58.125.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Ziraat Katılım	370.575.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Türkiye Emlak	120.000.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Türkiye Vakıflar	61.505.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Dünya Katılım	40.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Dünya Katılım	350.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	46.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	133.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	180.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	30.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	60.700.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Ziraat	42.300.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Emlak Katılım	200.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	69.300.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Albaraka Türk	45.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Albaraka Türk	30.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	2.derece
İş Bankası	500.000.000	Dora Hill	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 215 ada 10 parsel	1.derece
Ziraat	1.300.000.000	Harmony City	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Ş.Uzunbey Mahallesi, 677 ada 3 parsel	1.derece
Ziraat	250.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1.derece
Ziraat	80.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1.derece
Ziraat	250.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1.derece
Ziraat	650.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1.derece

Merkez: Gültepe Mah. Miralay Mümtaz Cad. No: 1 İzmit/KOCAELİ
Şube: Küçükbakkalköy Mah. Şenlik Sok. No:3/1 Ataşehir/İSTANBUL
444 91 41
www.zeraygyo.com.tr



Türkiye Cumhuriyeti

ÖRNEKTİR
T.C. KOCAELİ 5. NOTERLİĞİNCE 16554
ONAYLI 22/04/2021 TARİH-08464
YEVMİYE NOLU DÜZENLEME
ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ
VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT
SÖZLEŞMESİNİN BAZI
MADDELERİNİN TADİL EDİLMESİNE
İLİŞKİN TADİL SÖZLEŞMESİ

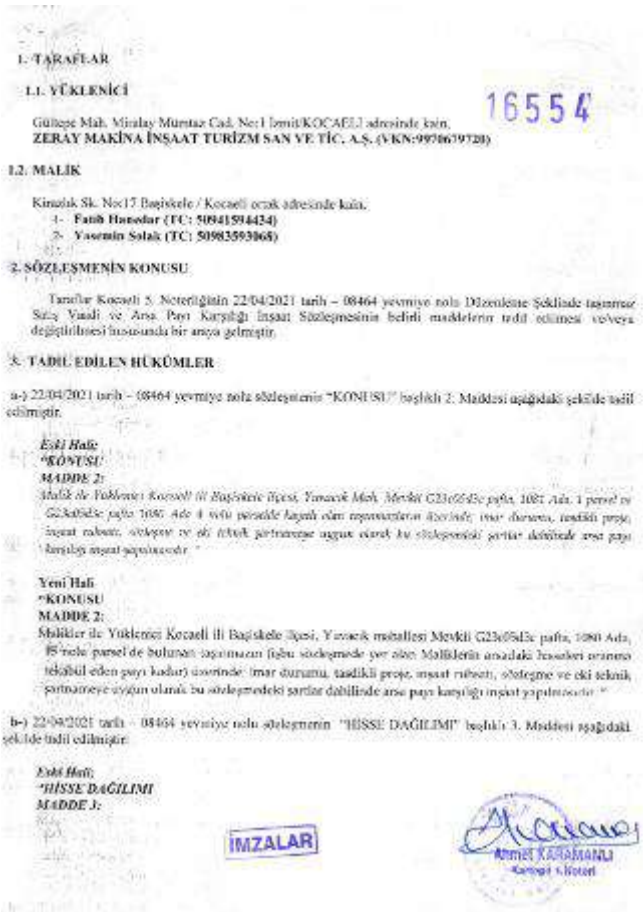
Dört Temmuz İkibinyirmiüç, Salı günü 04/07/2023

Aşağıda müfrit ve imzası bulunan ben KARTEPE 1. NOTERİ AHMET KARAMANLI İSTASYON MAH. ANKARA CAD. N:107 KARTEPE / KOCAELİ adresindeki ofisimde gösterilen yerinde geldi ve gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **26/08/2028** geçerlilik tarihli, A128422579 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **HÜSEYİN** , ana adı **FATMA** , doğum tarihi **01/01/1983** nüfus, **50941594434** T.C. kimlik numaralı, sakin **Fatih Mah. Kiraathane Sk. No: 17 Başiskele / KOCAELİ** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** beyanen ibraz eden **FATİH HANEDAR** , gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **13/08/2029** geçerlilik tarihli, **A210377695** seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **HÜSEYİN** , ana adı **FATMA** , doğum tarihi **12/12/1980** olan, **50983593068** T.C. kimlik numaralı, sakin **Barbaros Mah. Yunus Emre Cad. No: 94a / 1 Başiskele / KOCAELİ** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** beyanen ibraz eden **YASEMİN SOLAK** , **99780797720** T.C. kimlik numaralı Gülepe Mah. Miralay Mustaz Cad. No: İçmeler KOCAELİ adresinde ikamet eden, **ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** adına **YETKİLİ** olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **21/09/2033** geçerlilik tarihli **A30E93333** seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **GÜNDÜZ** , ana adı **YENİHAR** , doğum tarihi **10/10/1967** olan, **55900817962** T.C. kimlik numaralı, ibraz **Caddebostan Mah. Caddebostan Pilavoğlu Sk. No: 28 / 19 Kadıköy / İSTANBUL** adresinde ikametgâhını ve akaryakıt **olduğunu** beyanen ilgili **ASENA MEMİŞOĞLU LALE**, baba adı [illegible] **TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ** düzenlenmesini istediler. İlgililerin kimlik ve hüviyetleri yukarıda yazılı belgeler ile kişisel tanıma olduğum gibi bu işlemi yapmaya yeterli ehliyete sahip olduklarını anladım. **KOCAELİ 5. Noterliği tarafından 22/04/2021** tarih ve **11484** yevmiye numarası **ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** tarafından **ASENA MEMİŞOĞLU LALE** adlı kişiye verilen vekaletnamenin incelenmesinden bu işlemi yapmaya yetkisi olduğu görüldü. İlgililer; **FATİH HANEDAR, ASENA MEMİŞOĞLU LALE, YASEMİN SOLAK** ve eşinde söz başladılar.

SÖZLEŞMENİN BARCA ESAS TOPLAM DEĞERİ: 69.510,00 (altmışdokuzbinbeşyüzonluraTL.

Biz **FATİH HANEDAR , YASEMİN SOLAK** arası **[illegible]** **08412118833281348** yetki belge numaralı ben **ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** mühürlü olarak arasında; **T.C. Kocaeli 5. Noterliği tarafından 22/04/2021 tarih ve 8464 yevmiye numarası ile onaylı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin bazı maddelerine ilişkin tadili sözleşmesi yapılır ilişki ki;**

İMZALAR



1- TARAFLAR

1.1. YÜKLENİCİ

16554

Gülepe Mah. Miralay Mustaz Cad. No:1 İzmit/KOCAELİ adresinde kain.
ZERAY MAKİNA İNŞAAT TURİZM SAN VE TİC. A.Ş. (VKN:9970679720)

1.2. MALİK

Kiraathane Sk. No:17 Başiskele / Kocaeli ortak adresinde kain.
1- **Fatih Hanedar (TC: 50941594434)**
2- **Yasemin Solak (TC: 50983593068)**

2. SÖZLEŞMENİN KONUSU

Taraflar Kocaeli 5. Noterliğinin 22/04/2021 tarih – 08464 yevmiye nolu Düzenleme Şeklinde taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin belirli maddelerin tadil edilmesi veyeya değiştirilmesi hususunda bir araya gelmiştir.

3. TADİL EDİLEN HÜKÜMLER

a-) 22/04/2021 tarih – 08464 yevmiye nolu sözleşmenin "KONUSU" başlıklı 2. Maddesi aşağıdaki şekilde tadil edilmiştir.

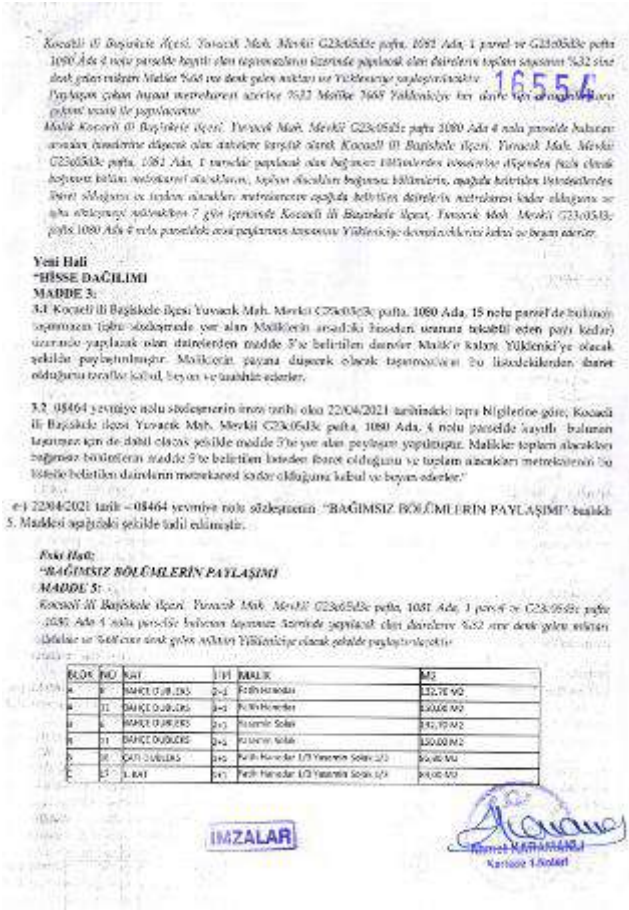
Eski Hali:
"KONUSU"
MADDE 2:
Malik ile Yüklenici Kocaeli ili Başiskele İlçesi, Yuvacık Mah. Merkezi G23c05d3c pafta, 1081 Ada, 1 parsel ve G23c05d3c pafta, 1081 Ada, 4 nolu parsellde kayıtlı olan taşınmazların üzerinde; imar durumu, tesdikli proje, inşaat ruhsatı, sözleşme ve eki teknik şartnameye uygun olarak bu sözleşmedeki şartlar dahilinde arsa payı karşılığı inşaat yapılmasıdır."

Yeni Hali
"KONUSU
MADDE 2:
Malikler ile Yüklenici Kocaeli ili Başiskele İlçesi, Yuvacık mahallesi Merkezi G23c05d3c pafta, 1080 Ada, 15 nolu parsel'de bulunan taşınmazın (işbu sözleşmede yer alan Maliklerin arsadaki hisseleri oranına tekabül eden payı kadar) üzerinde imar durumu, tesdikli proje, inşaat ruhsatı, sözleşme ve eki teknik şartnamelere uygun olarak bu sözleşmedeki şartlar dahilinde arsa payı karşılığı inşaat yapılmasıdır."

b-) 22/04/2021 tarih – 08464 yevmiye nolu sözleşmenin "HİSSE DAĞILIMI" başlıklı 3. Maddesi aşağıdaki şekilde tadil edilmiştir.

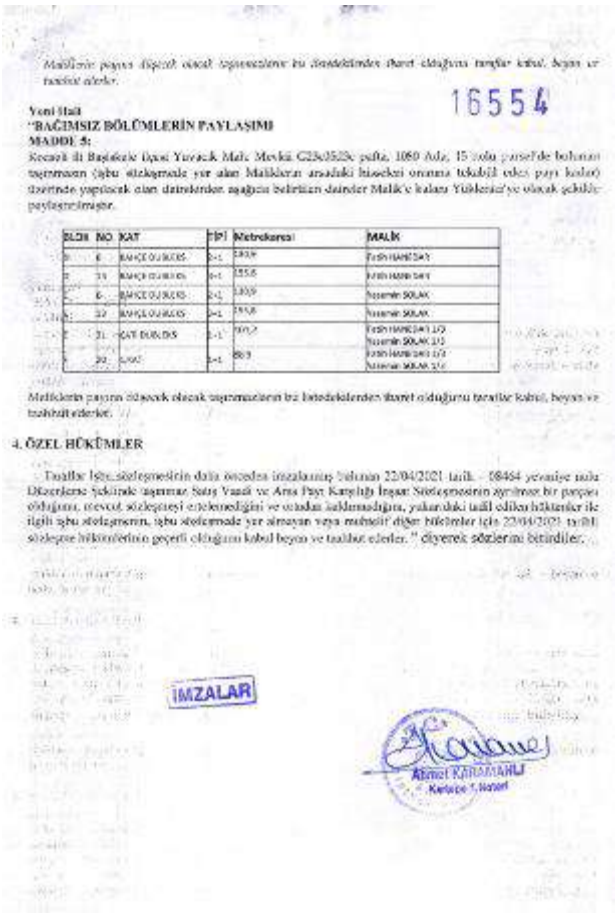
Eski Hali;
"HİSSE DAĞILIMI
MADDE 3:

İMZALAR



Kocaeli ili Başiskele İlçesi, Yuvacık Mah. Merkezi G23c05d3c pafta, 1081 Ada, 1 parsel ve G23c05d3c pafta, 1080 Ada 4 nolu parselde kayıtlı olan taşınmazların üzerinde yapılacak olan dairelerin toplam emsalinin %32 sine denk gelen oranın Malike %60 ına denk gelen miktarı ve Yüklenicye aşağıdaki[illegible] 16554 [illegible] Paylaşım şekline uygun inşaat metreleri üzerine %32 Malike 3668 Yüklenicye her dairenin [illegible] şekline uygun olarak yapılacaktır.

*Malik Kocaeli ili Başiskele İlçesi, Yuvacık Mah. Merkezi G23c05d3c pafta 1080 Ada 4 nolu parselde bulunan arsadan hissesine düşecek olan dairelere karşılık olarak Kocaeli ili Başiskele İlçesi, Yuvacık Mah. Merkezi G23c05d3c pafta, 1081 Ada, 1 nolu parsel yapılacak olan bağımsız bölümlerden hissesine düşecek olan bağımsız bölümlerin, yapılacak olan binanın [illegible] [illegible] [illegible]



Malikler payını ölçecek olacak taşınmazların bu listedekilerden ibaret olduğunu tarafları kabul, beyan ve taahhüt ederler.

16554

Yeni Hali
"BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAYLAŞIMI
MADDE 5:
Kocaeli ili Başiskele ilçesi Yuvacık Mah. Merkez C23c3525c pafta, 1060 Ada, 15 nolu parsel'de bulunan taşınmazın işbu sözleşmede yer alan Maliklerin aralarındaki hissederi oranına tekabül eden payı kadarı üzerinde yapılacak olan dairelerden aşağıda belirtilen dairler Malik'e kalan Yüklenici'ye olacak şekilde paylaştırılmıştır.

BLOK	NO	KAT	TİPİ	Metrekaresi	MALİK
	6	BAHÇE DUBLEKS	3+1	139,9	Fatih HANEDAR
	33	BAHÇE DUBLEKS	3+1	155,6	Fatih HANEDAR
	6	BAHÇE DUBLEKS	3+1	139,9	Yasemin SOLAK
	33	BAHÇE DUBLEKS	3+1	155,6	Yasemin SOLAK
	31	KAT DUBLEKS	3+1	169,2	Fatih HANEDAR 1/2 Yasemin SOLAK 1/2
	30	ÇATI	3+1	88,9	Fatih HANEDAR 1/2 Yasemin SOLAK 1/2

Maliklerin payını ölçecek olacak taşınmazların bu listedekilerden ibaret olduğunu tarafları kabul, beyan ve taahhüt ederler.

4. ÖZEL HÜKÜMLER

Taraflar işbu sözleşmelerin daha önceden imzalanmış bulunan 22/04/2021 tarih ... 08464 yevmiye nolu Düzenlerine şekilde taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin ayrılmaz bir parçası olduğunu, mevcut sözleşmeyi etkilemediğini ve ondan farklılaşmadığını, yukarıdaki tadil edilen hükümler ile ilgili işbu sözleşmenin, işbu sözleşmede yer almayan veya mahiyeti diğer hükümler için 22/04/2021 tarihli sözleşme hükümlerinin geçerli olduğunu kabul beyan ve taahhüt ederler. " diyerek sözlerini bitirdiler.

İMZALAR

Ahmet KARAMANLI
Kartepe 1. Noteri





Türkiye Cumhuriyeti

16554

Taraflar işbu sözleşmenin imzalanmasından önce, ... vergisi ... değerinin **61.432,00 (altmışbirbindörtyüzotuziki)** **TL.** olduğunu, bu değerin 492 sayılı harçlar kanunu gereğince yeniden değerlendirme ile bulunan emlak vergi rayiç değerlerinin ve emlak vergisi beyannamesinde beyan edilen değerlerden az olmamayacağı hususunu Noter tarafından taraflarına bildirilmiş olduğunu, işbu sözleşmedeki değerin sözleşmeye konu gayrimenkullar en son emlak vergisi beyannamesinde beyan edilen değerden az olması halinde, bu sözleşenin taraflar, olarak müşterekten ve müteselsilen sorumlu olacağını ve bu sözleşmeden doğacak ihtilaflardan dolayı noter sorumlu tutmayacağını kabul ve beyan ederler." dediler.
Yukarı bu tahmak , okuyup anlatılara onaylanmak için verildi. Okudular. Gerçek irâdelerini aynen yazdığını okuyarak ilgililerin bildirmeleri üzerine okuyarak ilgililer tarafından ve tanıklardan anlaşıldı, mütekabilen. **Dört Temmuz İkibinyirmiüç. Salı günü 04/07/2023**

FATİH HANEDAR 59041594434
Fatih Mah. Kirazlık Sk. No: 17 Başiskele / KOCAELİ
İMZA

ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
9970019720
Gülçiçek Mah. Meralay Mithatpaşa Cad. No: 31-37 İzmit / KOCAELİ
VEKİLİ:
ASENA MEMİŞOĞLU LALE
55900017562
İMZA

YASEMİN SOLAK 50003593068
Barbaros Mah. Yunus Emre Cad. No: 94a / 1
Başiskele / KOCAELİ
İMZA

Bu örnek dairede sekiz ayrı tarih ve yevmiye numarası altında aynıdır.
KARTEPE 1. NOTERİ
AHMET KARAMANLI

KARTEPE 1. NOTERİ
AHMET KARAMANLI
(RESMİ MÜHÜR İMZA)



16554

04 Temmuz 2023

MÜSTENİDATTIR TEK BAŞINA KULLANILAMAZ

YETKİ BELGE NUMARASI ÇIKTISI

Şirket Tipi	Anonim Şirket
Adı	
Soyadı	
Ünvanı	ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yetki Belge No	20412118852812[illegible]
Durum	Aktif

TÜRKİYE SİGORTA

İNŞAAT ALL RİSKS SİGORTA POLİÇESİ

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

SÖZLEŞME TARAFLARI

Sigorta Şirketi Unvanı	TÜRKİYE SİGORTA AŞ
Adresi	Büyükdere Cad.No:110 Esentepe 34394 Şişli-İstanbul
Acente Adı / Unvanı	CEBİR SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.
Acente Adresi	Tığcılar Mah. Kara Osman Sok. No: 17 Pk: 54100 Adapazarı Sakarya TÜRKİYE
Acente Levha Kayıt No	G08520-K7ZU
Düzenleyen Tek.Pers.Ad	4279
Sigortalı Ad Soyad / Unvan	ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKET
Adres	Paşadağ Mah. Cumhuriyet Cad. 256 B/27 Pk:0 Başiskele Kocaeli TÜRKİYE
T.C. Kimlik No / Vergi No	/ 99**6*9***
Riziko Adresi	Fatih Mah. Hastane Cad. 127 / Pk:41000 Başiskele Kocaeli TÜRKİYE

Risk Bilgileri

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

Sigorta Konusu / Bedel (TL)

İnşaat İşleri	1.900.000.000,00 TL	Şantiye Tesisleri	1.000.000,00 TL
İnşaat Makineleri	10.000.000,00 TL	Enkaz Kaldırma	38.000.000,00 TL

Türkiye Sigorta A.Ş.
Büyükdere Cad. No:110 34394 Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mersis No: 0434005698400014
www.turkiyesigorta.com.tr
Müşteri İletişim Merkezi 0 850 202 20 20
Telefon No: 0212 365 65 65
Faks No: 0212 365 64 64
























Lisans Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 29.03.2019 No: 902963

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

TUĞBA AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018 No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.01.2023 **Belge No: 2023-02.11189**

Sayın Tuğba AYDIN

(T.C. Kimlik No: 34903291012 - Lisans No: 902963)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 **Belge No: 2021-01.3935**

Sayın Şefik Ercan KESKİNER

(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020 **Belge No: 2019-01.3692**

Sayın Aydın KATKAK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

BDDK Yetkilendirme

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-105-16327

08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

SPK Listeye Alınma

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 599 11193 04/7/2008

Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
19 Mayıs Mah. Turaboğlu Sok. Sümko Sitesi A7 Bl. D:8
Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: 19.03.2008 tarih ve 2008/2 sayılı yazınız.

Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin ilgide kayıtlı talebi, Kurulumuzun 03.07.2008 tarih ve 18/747 sayılı Kurul Kararı ile olumlu karşılanmıştır. Bu çerçevede,

- Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,
- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarımızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
- Şirketiniz tarafından ekte bir örneği yer alan "Sürekli Bilgilendirme Formu" formatına uygun olarak sürekli bilgilendirme formunun hazırlanması, internet sitenizde yer alması ve Kurulumuz internet sitesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri > Sürekli Bilgilendirme sayfasına linkinin yerleştirilmesi gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

EK: Sürekli Bilgilendirme Formu Formatı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

DORA HİLL PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

RAPOR TARİHİ: 12.06.2025
RAPOR NO: GYOMK-202500003



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER
1.1. Sözleşme Tarihi 2
1.2. Değerleme Tarihi 2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası 2
1.4. Rapor Türü 2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler 2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri 3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri 3

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

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI
4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.2. Piyasa Kira Değeri 6
4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri 7
4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) 7
4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler 7
4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 7
4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı 8
4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER
5.1. Demografik Veriler[1] 9
5.2. Ekonomik Veriler 13

6. ÖZEL VERİLER
6.1. Kocaeli İli 24
6.2. İzmit İlçesi 27
6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı 30

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler: 31
7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı 31
7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve 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 38
7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı: 39
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, ...39
7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: 40
7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: 40
7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri 40
7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri 42
7.2.5.1 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler 43
7.2.5.2 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 43
7.2.6. Hukuki Durum Analizi: 43
7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: 45
7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı 45
7.2.7.2 Uzman Görüşü: 45
7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: 45
7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş: 46

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

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 56
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç 60

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

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

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 08.04.2025 tarihinde başlanmış olup, 12.06.2025 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 12.06.2025 tarih GYOMK-202500003 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 215 ada 10 parsel numarasında kayıtlı 30.366,63 m² yüzölçüme sahip "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde 6 Blok 450 bağımsız bölümden oluşan Dora Hill projesinin **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

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

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 215 ada 10 parsel numarasında kayıtlı 30.366,63 m² yüzölçüme sahip "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde 6 Blok 450 bağımsız bölümden oluşan Dora Hill projesinin **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

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

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerleme 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 değerleme 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 tartışılsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme 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 değerleme 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
Becayiş Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H_{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

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

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 215 ada 10 parsel numarasında kayıtlı 30.366,63 m² yüzölçüme sahip "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde 6 Blok 450 bağımsız bölümden oluşan Dora Hill projesine 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, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.[1]

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

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

[1] *Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011*

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

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

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

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

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

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

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler(1)

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

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



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

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

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

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

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

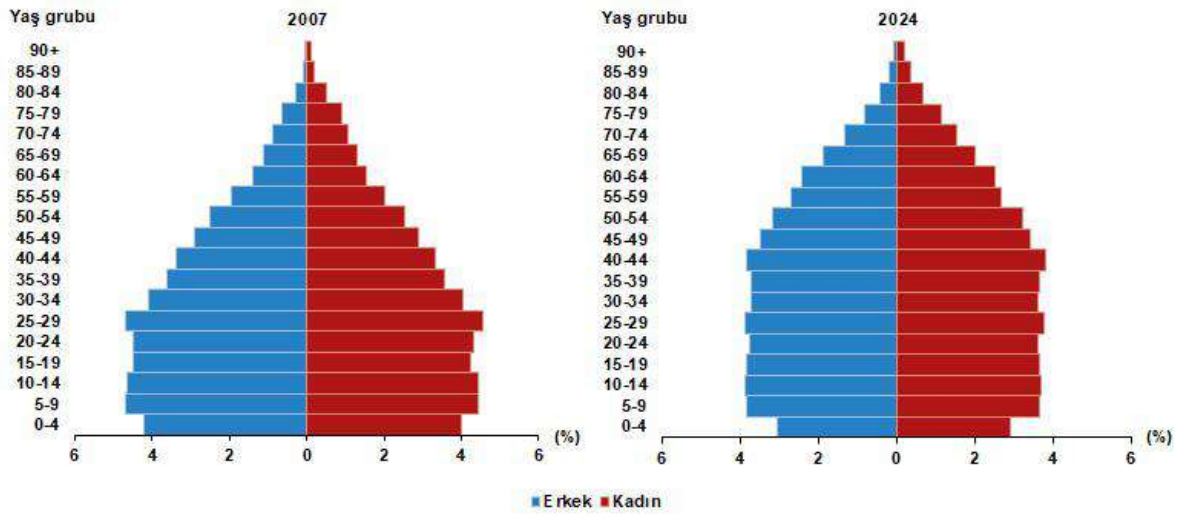
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya 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.

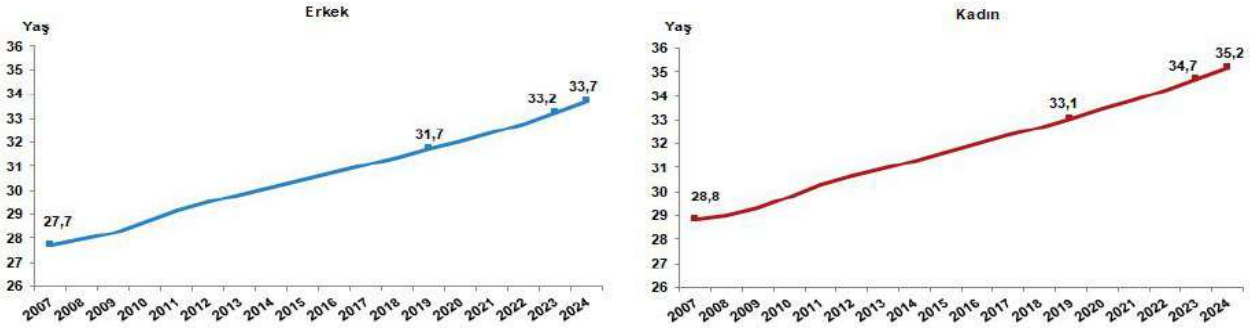
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%) Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

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.



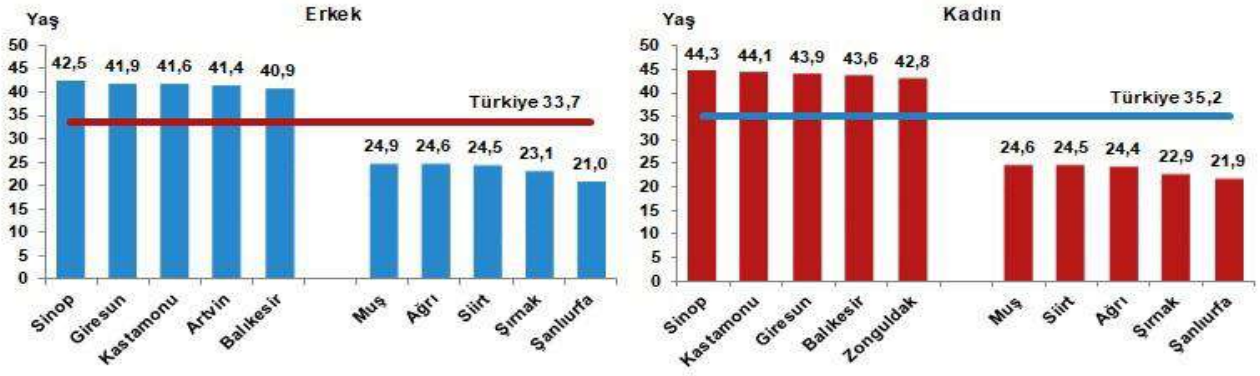
Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34,4'e yükseldi. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaşaynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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 ise34,7'den 35,2'ye yükseldiği görüldü.

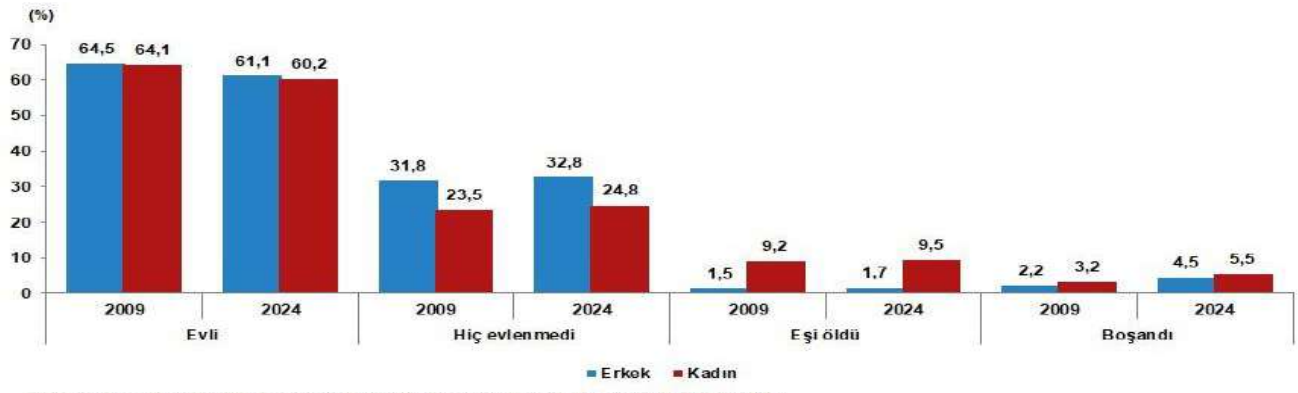


Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu. Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 43,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip il olduğu görüldü. Sinop'u, 42,9 ile Giresun ve Kastamonuizledi. Diğer yandan 21,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip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

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

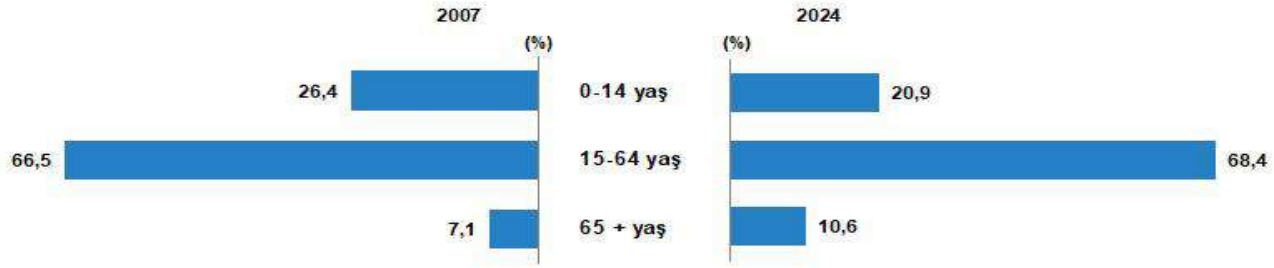


Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü. Ülkemizde 2009 ve 2024 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla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



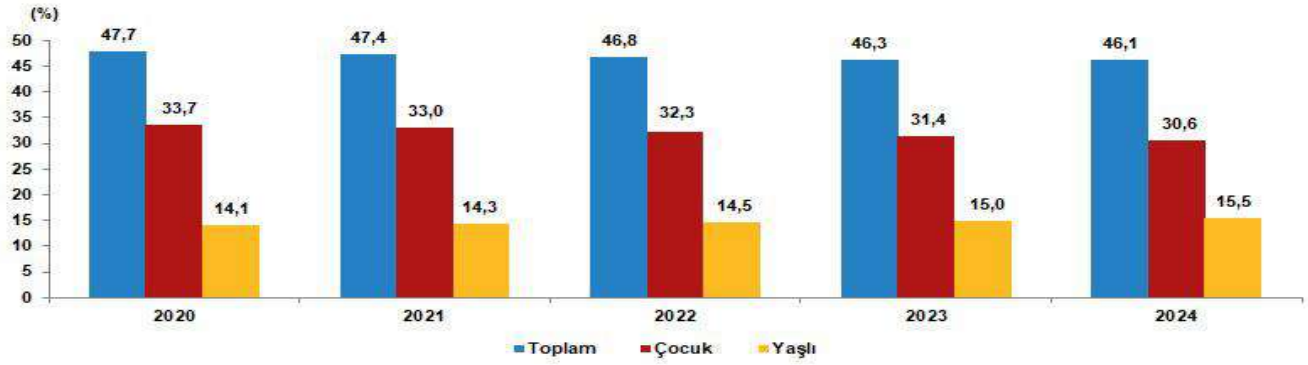
Yabancı nüfus 2009 yılında kapsama dahil değil iken 2024 yılında kapsama dahil edilmiştir.

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 olaraktanımlanan 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. Çalışmaçağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı bireysayısını 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 15,5yaşlıya bakmaktadır.



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

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

(1) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

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

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

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

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

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

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

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

ABD ekonomisi 2023 yılının son çeyreğinde yıllık bazda %3,4 büyürken, Euro Bölgesi ekonomisi aynı dönemde büyüme kaydetmemiştir. Bölge ekonomisinin son çeyrek GSYH büyüme oranı ise yıllık bazda %0,1 olarak gerçekleşmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Mart ayı toplantısında, beklendiği gibi, faiz oranlarını değiştirmemiş; gösterge faiz oranını %4,5 oranında muhafaza etmiştir. Mart ayında İngiltere Merkez Bankası (BoE) ve Çin Merkez Bankası (PBoC) da faiz oranlarında bir değişikliğe gitmemiştir. 17 yıl sonra ilk kez faiz artırımı 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

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

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

Enflasyonun ana eğilimindeki düşüş son çeyrekte de devam etmiştir. Ana eğilime ilişkin olarak takip edilen göstergelerin mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik ortalaması üçüncü çeyrekteki %2,5 seviyesinden son çeyrekte %2,2'ye gerilemiştir. Ana eğilim göstergelerinden B ve C'de

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

Yurt içi enerji fiyat artışı yılın dördüncü çeyreğinde %2,83 ile belirgin oranda yavaşlamıştır. Uluslararası Brent tipi ham petrol fiyatı ekim ayındaki yükseliş sonrası yılın son iki ayında 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

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

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

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

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

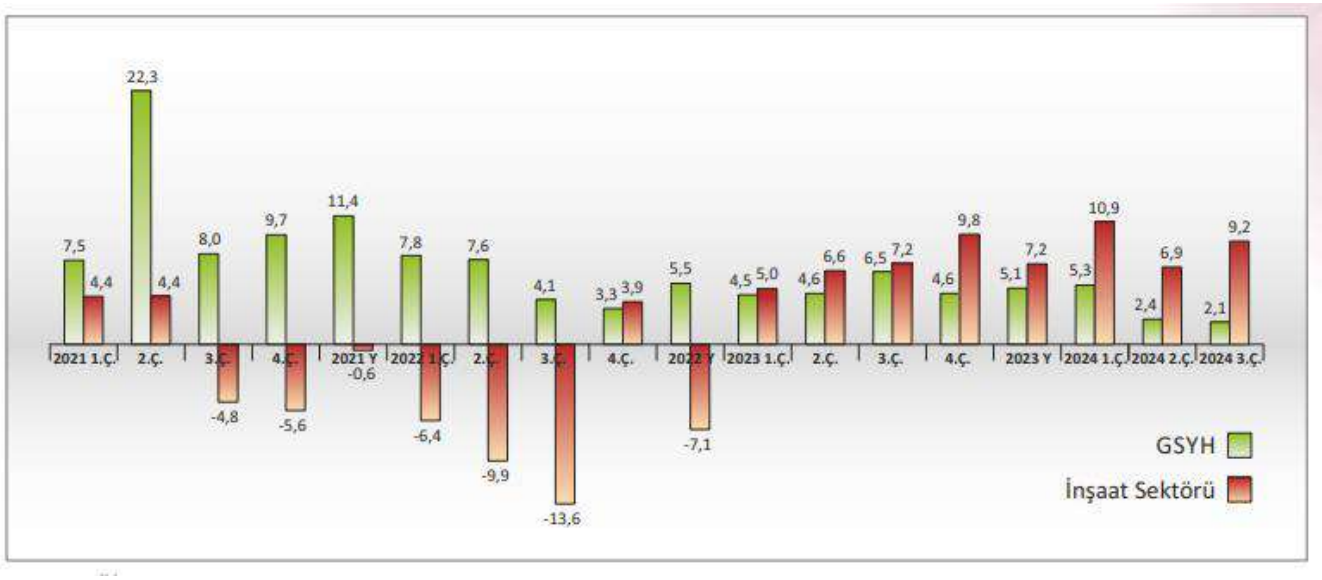
İNŞAAT SEKTÖRÜ

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.

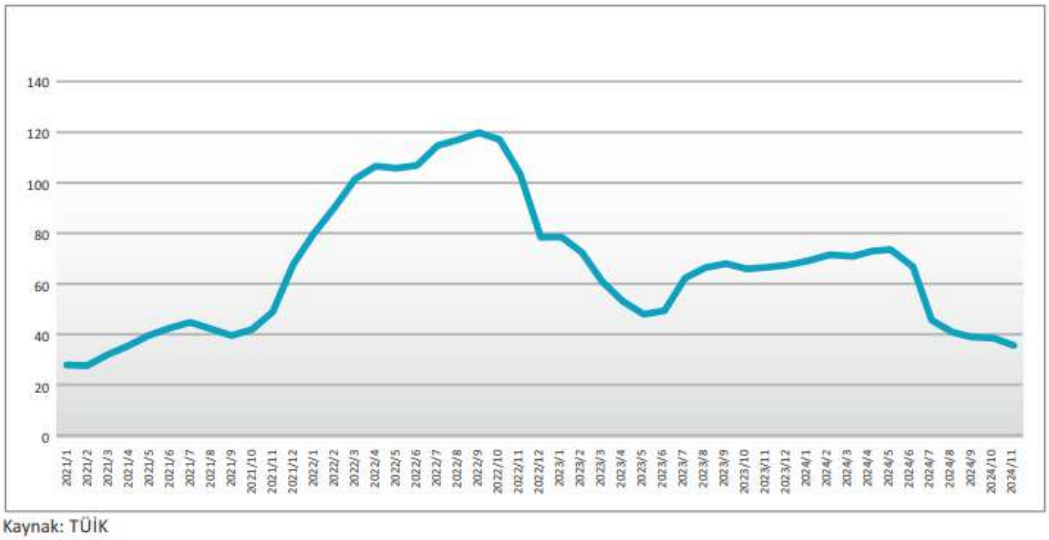
Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



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 çeyrekten itibaren dezenflasyon süreci ve sıkı para politikasının da etkisiyle yavaşlamaya başladığına, yılın üçüncü çeyreğinde ise küçüldüğüne yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

Kaynak: Türkiye Müteahhitler Birliği
Kaynak: GYODER
Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu
Kaynak: TUİK

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 konumludur. 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 itibariyle 3.623 km²’dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye’nin en küçük 7. İli olan Kocaeli km² ye düşen nüfus miktarının 477 kişiye ulaşması nedeniyle İstanbul’dan sonra ülkenin nüfus yoğunluğu bakımından en kalabalık ilidir.



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

Yıllara göre nüfus:

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

Yıllık nüfus artış hız:

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

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

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

Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayi içindeki %12,74'lük payı ile İstanbul'dan sonra ikinci sıradaki konumunu son 20 yıldır muhafaza etmektedir. Kocaeli, iller itibariyle gelişmişlik sıralamasında İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Kocaeli ili, bünyesinde barındırdığı yaklaşık 400 adet 1. sınıf, 7.000 adet 2. ve 3. sınıf Gayrı Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti konumunda olup, İl Gayrısafi 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.

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

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

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

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

6.2. İzmit İlçesi

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

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

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

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

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

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

Deniz ulaşımı açısından ülkenin en yoğun merkezlerinden biridir.

İzmit 1. dereceden deprem bölgesinde yer almaktadır.

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

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

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

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

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

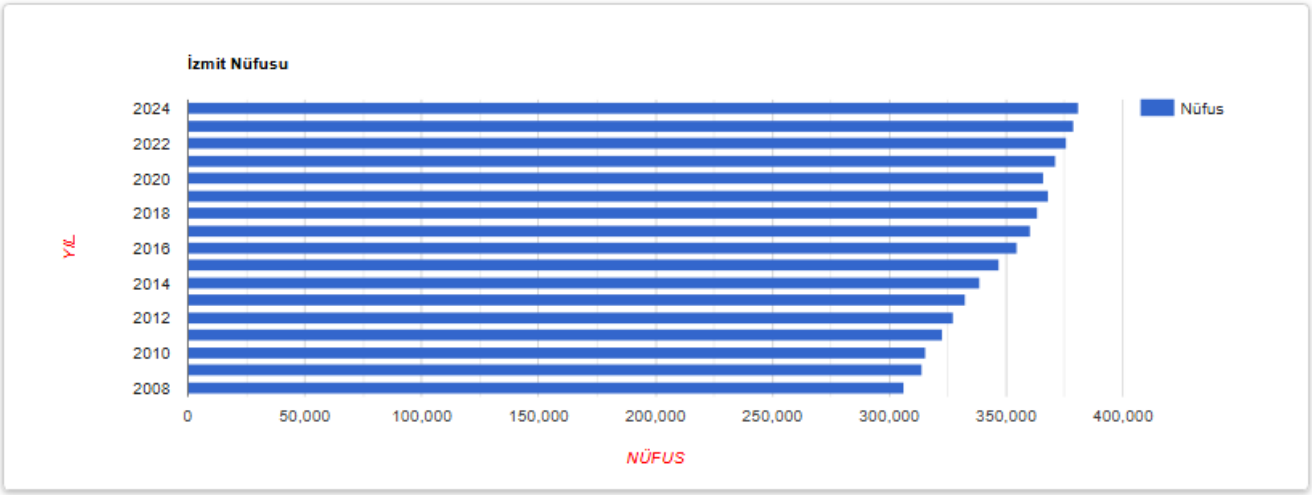
İzmit, Kocaeli ili Büyükşehir olmadan önce Kocaeli Belediyesi altında hizmet görüyordu. Ancak Kocaeli'nin büyükşehir olmasıyla İzmit önce 4 sonra Akmeşe'nin de belediye olmasıyla 5 ilk kademe belediyesine ayrıldı. 2009 yılından sonra bu belediyelerin Saraybahçe Belediyesi'ne katılmasıyla İzmit Belediyesi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

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

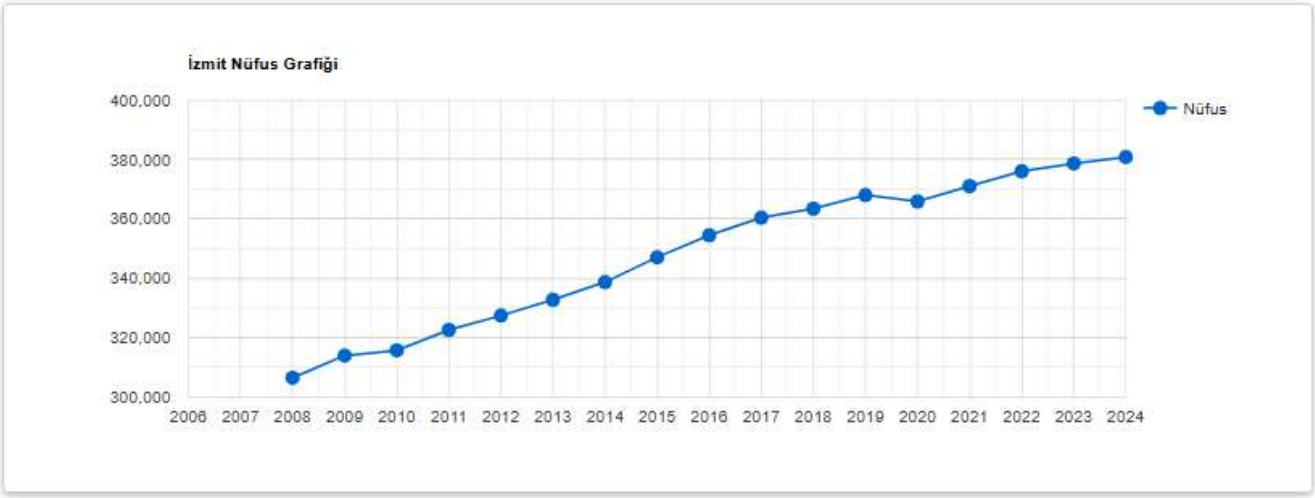
Yıllara Göre İzmit Nüfusu

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

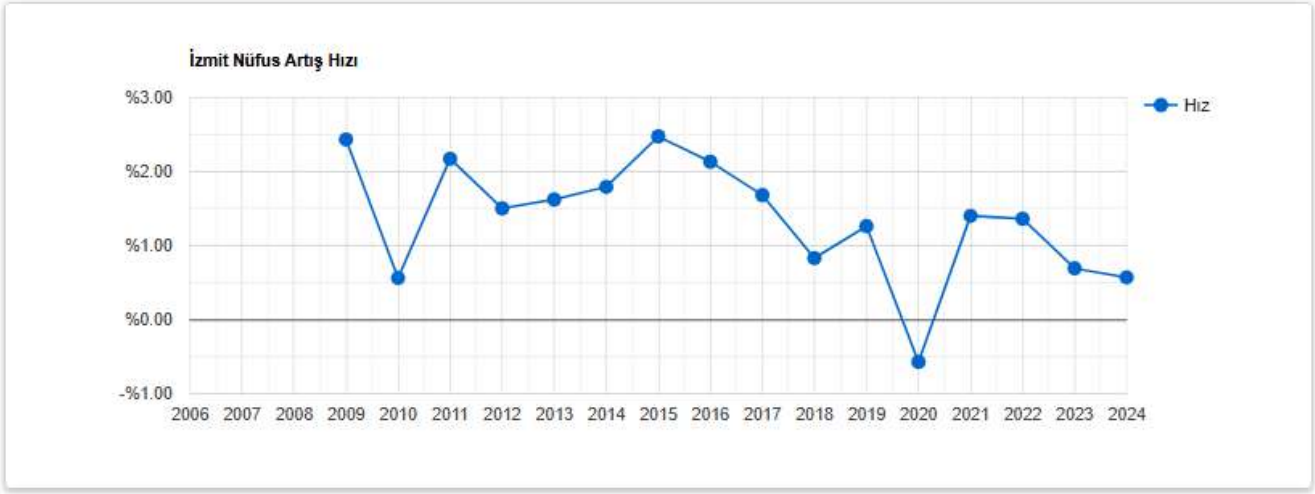
İzmit Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İzmit Nüfus Grafiği



İzmit Nüfus Artış Hızı



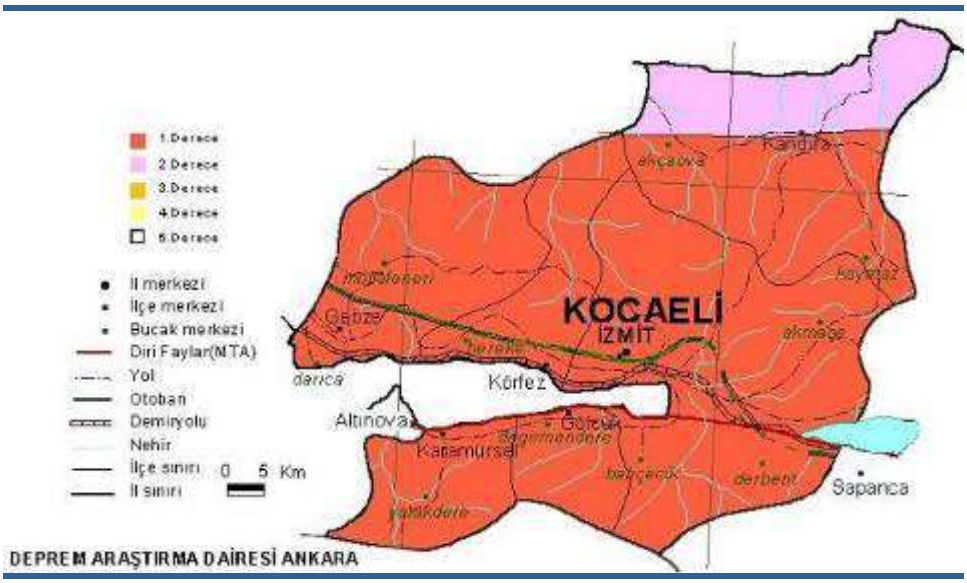
6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

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



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

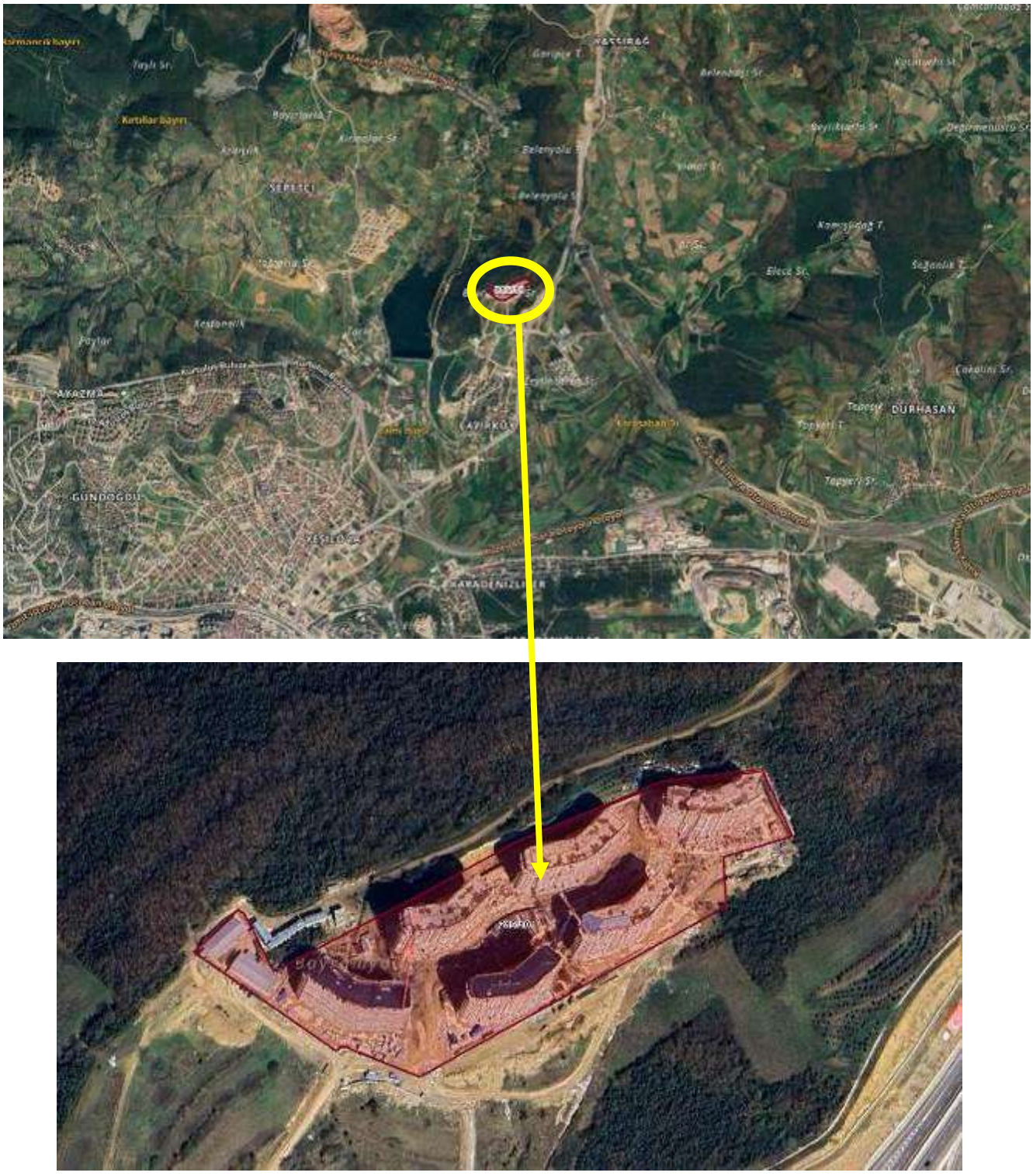
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 215 ada 10 parsel numarasında kayıtlı 30.366,63 m² yüzölçüme sahip "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde 6 Blok 450 bağımsız bölümden oluşan Dora Hill projesidir. Taşınmaz Çayırköy Mahallesi, Hafızlar Sokak No:36 İzmit/Kocaeli posta adreslidir.

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



7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan "Dora Hill" projesi İzmit ilçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi 30.366,63 m2 yüzölçüme sahip 215 ada 10 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 215 ada 10 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan "Dora Hill" projesi 92.406 m^2 inşaat alanına ve 64.697,60 m^2 konut alanına sahip 6 bloktan oluşmakta olup, projede 450 konut bulunmaktadır.

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

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

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

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Kapalı Alan (m²)	:	92.406,00 (Onaylı Mimari Proje ve Yapı Ruhsatlarına Göre)
Yapı Sınıfı ve Grubu	:	4-C
Yaşı	:	~ 0 (Yapım aşamasında)
Elektrik	:	Şebeke
Su deposu	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma-Soğutma Sistemi	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Yangın Alarmı	:	Mevcut
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

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

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

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN	
İLİ	KOCAELİ
İLÇESİ	İZMİT
MAHALLESİ	ÇAYIRKÖY (*Parsel sorgu ekranında Ş.Çayırköy olarak geçmektedir.)*
KÖYÜ	-
PAFTA NO	G24d02a4a
ADA/PARSEL NO	215/10
VASFI	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	30.366,63 m²
TAPU TESCİL ŞEKLİ	KAT İRTİFAKI

SIRA	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI PAY	ARSA PAYI PAYDA	CİLT/ SAHİFE NO	TAPU TARİHİ/ YEVMİYE	SATIŞ VE MÜLKİYET DURUMU
1	A	1.BODRUM+ZEMİN KAT	1	DUBLEKS MESKEN	48	30400	37/3612	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
2	A	1.BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	48	30400	37/3613	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
3	A	1.BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	64	30400	37/3614	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
4	A	1.BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	90	30400	37/3615	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
5	A	1.BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	90	30400	37/3616	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
7	A	1.BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	64	30400	37/3618	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
8	A	1.BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	48	30400	37/3619	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
9	A	1.BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN	70	30400	37/3620	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
10	A	1.BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS MESKEN	70	30400	37/3621	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
12	A	1.BODRUM+ZEMİN	12	DUBLEKS MESKEN	64	30400	37/3623	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
13	A	1.BODRUM+ZEMİN	13	DUBLEKS MESKEN	67	30400	37/3624	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
14	A	1.BODRUM+ZEMİN	14	DUBLEKS MESKEN	90	30400	37/3625	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
15	A	1.BODRUM+ZEMİN	15	DUBLEKS MESKEN	90	30400	37/3626	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
16	A	1.BODRUM+ZEMİN	16	DUBLEKS MESKEN	64	30400	37/3627	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
18	A	1.BODRUM+ZEMİN	18	DUBLEKS MESKEN	47	30400	37/3629	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
19	A	1.NORMAL KAT	19	MESKEN	40	30400	37/3630	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
20	A	1.NORMAL KAT	20	MESKEN	44	30400	37/3631	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
22	A	1.NORMAL KAT	22	MESKEN	64	30400	37/3633	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
24	A	1.NORMAL KAT	24	MESKEN	56	30400	37/3635	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
26	A	1.NORMAL KAT	26	MESKEN	72	30400	37/3637	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
31	A	2.NORMAL KAT	31	MESKEN	72	30400	37/3642	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
32	A	2.NORMAL KAT	32	MESKEN	64	30400	37/3643	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
35	A	2.NORMAL KAT	35	MESKEN	64	30400	37/3646	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
37	A	2.NORMAL KAT	37	MESKEN	44	30400	37/3648	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
38	A	2.NORMAL KAT	38	MESKEN	40	30400	37/3649	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
39	A	3.NORMAL KAT	39	MESKEN	40	30400	37/3650	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
40	A	3.NORMAL KAT	40	MESKEN	44	30400	37/3651	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
41	A	3.NORMAL KAT	41	MESKEN	72	30400	37/3652	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
44	A	3.NORMAL KAT	44	MESKEN	56	30400	37/3655	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
47	A	3.NORMAL KAT	47	MESKEN	44	30400	37/3658	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
49	A	4.NORMAL KAT	49	MESKEN	40	30400	37/3660	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
60	A	5.NORMAL KAT	60	MESKEN	44	30400	37/3671	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
64	A	5.NORMAL KAT	64	MESKEN	56	30400	37/3675	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
65	A	5.NORMAL KAT	65	MESKEN	64	30400	37/3676	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
67	A	5.NORMAL KAT	67	MESKEN	44	30400	37/3678	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
70	A	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	70	DUBLEKS MESKEN	44	30400	37/3681	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
71	A	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	71	DUBLEKS MESKEN	58	30400	37/3682	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
72	A	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	72	DUBLEKS MESKEN	89	30400	37/3683	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
74	A	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	74	DUBLEKS MESKEN	65	30400	37/3685	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
76	A	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	76	DUBLEKS MESKEN	46	30400	37/3687	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
81	A	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	81	DUBLEKS MESKEN	65	30400	37/3692	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
82	A	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	82	DUBLEKS MESKEN	90	30400	37/3693	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.

83	A	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	83	DUBLEKS MESKEN	89	30400	37/3694	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
86	A	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	86	DUBLEKS MESKEN	45	30400	37/3697	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
89	B	1.BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	96	30400	37/3700	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
90	B	1.BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	102	30400	37/3701	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
91	B	1.BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	76	30400	37/3702	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
92	B	1.BODRUM+ZEMİN	6	DUBLEKS MESKEN	67	30400	37/3703	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
93	B	1.BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	65	30400	37/3704	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
97	B	1.BODRUM+ZEMİN	11	DUBLEKS MESKEN	102	30400	37/3708	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
98	B	1.BODRUM+ZEMİN	12	DUBLEKS MESKEN	96	30400	37/3709	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
99	B	1.BODRUM+ZEMİN	13	DUBLEKS MESKEN	70	30400	37/3710	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
106	B	1.NORMAL KAT	20	MESKEN	69	30400	37/3717	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
107	B	1.NORMAL KAT	21	MESKEN	74	30400	37/3718	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
109	B	2.NORMAL KAT	23	MESKEN	63	30400	37/3720	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
110	B	2.NORMAL KAT	24	MESKEN	74	30400	37/3721	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
112	B	2.NORMAL KAT	26	MESKEN	44	30400	37/3723	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
113	B	2.NORMAL KAT	27	MESKEN	53	30400	37/3724	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
115	B	2.NORMAL KAT	29	MESKEN	74	30400	37/3726	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
116	B	2.NORMAL KAT	30	MESKEN	63	30400	37/3727	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
117	B	3.NORMAL KAT	31	MESKEN	63	30400	37/3728	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
120	B	3.NORMAL KAT	34	MESKEN	44	30400	37/3731	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
121	B	3.NORMAL KAT	35	MESKEN	53	30400	37/3732	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
122	B	3.NORMAL KAT	36	MESKEN	69	30400	37/3733	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
124	B	3.NORMAL KAT	38	MESKEN	63	30400	37/3735	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
125	B	4.NORMAL KAT	39	MESKEN	69	30400	37/3736	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
130	B	4.NORMAL KAT	44	MESKEN	75	30400	37/3741	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
131	B	4.NORMAL KAT	45	MESKEN	74	30400	37/3742	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
132	B	4.NORMAL KAT	46	MESKEN	69	30400	37/3743	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
133	B	5.NORMAL KAT	47	MESKEN	63	30400	37/3744	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
134	B	5.NORMAL KAT	48	MESKEN	74	30400	37/3745	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
135	B	5.NORMAL KAT	49	MESKEN	56	30400	37/3746	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
137	B	5.NORMAL KAT	51	MESKEN	53	30400	37/3748	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
140	B	5.NORMAL KAT	54	MESKEN	63	30400	37/3751	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
142	B	6.NORMAL KAT	56	MESKEN	74	30400	37/3753	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
144	B	6.NORMAL KAT	58	MESKEN	44	30400	37/3755	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
147	B	6.NORMAL KAT	61	MESKEN	74	30400	37/3758	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
150	B	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	64	DUBLEKS MESKEN	64	30400	37/3761	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
153	B	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	67	DUBLEKS MESKEN	70	30400	37/3764	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
157	B	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	71	DUBLEKS MESKEN	60	30400	37/3768	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
159	B	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	73	DUBLEKS MESKEN	102	30400	37/3770	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
160	B	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	74	DUBLEKS MESKEN	94	30400	37/3771	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
164	C	1.BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	48	30400	37/3775	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
165	C	1.BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	64	30400	37/3776	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
166	C	1.BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	90	30400	37/3777	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
167	C	1.BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	91	30400	37/3778	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
168	C	1.BODRUM+ZEMİN	6	DUBLEKS MESKEN	67	30400	37/3779	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
169	C	1.BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	64	30400	37/3780	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
170	C	1.BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	49	30400	37/3781	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
171	C	1.BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN	70	30400	37/3782	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
172	C	1.BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS MESKEN	70	30400	37/3783	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
173	C	1.BODRUM+ZEMİN	11	DUBLEKS MESKEN	49	30400	37/3784	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
175	C	1.BODRUM+ZEMİN	13	DUBLEKS MESKEN	67	30400	37/3786	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
176	C	1.BODRUM+ZEMİN	14	DUBLEKS MESKEN	91	30400	37/3787	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
177	C	1.BODRUM+ZEMİN	15	DUBLEKS MESKEN	90	30400	37/3788	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
178	C	1.BODRUM+ZEMİN	16	DUBLEKS MESKEN	64	30400	37/3789	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
187	C	1.NORMAL KAT	25	MESKEN	63	30400	37/3798	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
188	C	1.NORMAL KAT	26	MESKEN	72	30400	37/3799	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
189	C	1.NORMAL KAT	27	MESKEN	44	30400	37/3800	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
191	C	2.NORMAL KAT	29	MESKEN	40	30400	37/3802	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
192	C	2.NORMAL KAT	30	MESKEN	44	30400	37/3803	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
196	C	2.NORMAL KAT	34	MESKEN	56	30400	37/3807	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.

197	C	2.NORMAL KAT	35	MESKEN	64	30400	37/3808	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
198	C	2.NORMAL KAT	36	MESKEN	72	30400	37/3809	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
202	C	3.NORMAL KAT	40	MESKEN	44	30400	37/3813	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
203	C	3.NORMAL KAT	41	MESKEN	72	30400	37/3814	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
204	C	3.NORMAL KAT	42	MESKEN	64	30400	37/3815	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
205	C	3.NORMAL KAT	43	MESKEN	56	30400	37/3816	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
207	C	3.NORMAL KAT	45	MESKEN	64	30400	37/3818	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
208	C	3.NORMAL KAT	46	MESKEN	72	30400	37/3819	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
209	C	3.NORMAL KAT	47	MESKEN	44	30400	37/3820	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
210	C	3.NORMAL KAT	48	MESKEN	40	30400	37/3821	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
211	C	4.NORMAL KAT	49	MESKEN	40	30400	37/3822	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
212	C	4.NORMAL KAT	50	MESKEN	44	30400	37/3823	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
213	C	4.NORMAL KAT	51	MESKEN	72	30400	37/3824	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
214	C	4.NORMAL KAT	52	MESKEN	64	30400	37/3825	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
223	C	5.NORMAL KAT	61	MESKEN	72	30400	37/3834	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
224	C	5.NORMAL KAT	62	MESKEN	64	30400	37/3835	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
225	C	5.NORMAL KAT	63	MESKEN	56	30400	37/3836	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
227	C	5.NORMAL KAT	65	MESKEN	64	30400	37/3838	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
229	C	5.NORMAL KAT	67	MESKEN	44	30400	37/3840	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
231	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	69	DUBLEKS MESKEN	45	30400	37/3842	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
232	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	70	DUBLEKS MESKEN	44	30400	37/3843	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
234	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	72	DUBLEKS MESKEN	89	30400	37/3845	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
235	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	73	DUBLEKS MESKEN	90	30400	37/3846	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
236	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	74	DUBLEKS MESKEN	65	30400	37/3847	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
241	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	79	DUBLEKS MESKEN	46	30400	37/3852	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
242	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	80	DUBLEKS MESKEN	56	30400	37/3853	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
243	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	81	DUBLEKS MESKEN	65	30400	37/3854	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
244	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	82	DUBLEKS MESKEN	90	30400	37/3855	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
246	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	84	DUBLEKS MESKEN	58	30400	37/3857	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
247	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	85	DUBLEKS MESKEN	44	30400	37/3858	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
249	D	1.BODRUM+ZEMİN	1	DUBLEKS MESKEN	105	30400	37/3860	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
253	D	1.BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	93	30400	37/3864	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
254	D	1.BODRUM+ZEMİN	6	DUBLEKS MESKEN	93	30400	37/3865	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
255	D	1.BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	107	30400	37/3866	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
256	D	1.BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	120	30400	37/3867	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
257	D	1.BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN	121	30400	37/3868	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
258	D	1.BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS MESKEN	105	30400	37/3869	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
261	D	1.NORMAL KAT	13	MESKEN	89	30400	37/3872	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
262	D	1.NORMAL KAT	14	MESKEN	103	30400	37/3873	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
263	D	1.NORMAL KAT	15	MESKEN	103	30400	37/3874	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
264	D	2.NORMAL KAT	16	MESKEN	103	30400	37/3875	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
265	D	2.NORMAL KAT	17	MESKEN	103	30400	37/3876	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
268	D	2.NORMAL KAT	20	MESKEN	103	30400	37/3879	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
271	D	3.NORMAL KAT	23	MESKEN	89	30400	37/3882	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
272	D	3.NORMAL KAT	24	MESKEN	103	30400	37/3883	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
274	D	4.NORMAL KAT	26	MESKEN	108	30400	37/3885	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
277	D	4.NORMAL KAT	29	MESKEN	108	30400	37/3888	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
278	D	4.NORMAL KAT	30	MESKEN	108	30400	37/3889	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
279	D	5.NORMAL KAT	31	MESKEN	103	30400	37/3890	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
280	D	5.NORMAL KAT	32	MESKEN	103	30400	37/3891	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
283	D	5.NORMAL KAT	35	MESKEN	103	30400	37/3894	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
284	D	6.NORMAL KAT	36	MESKEN	103	30400	37/3895	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
285	D	6.NORMAL KAT	37	MESKEN	103	30400	37/3896	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
286	D	6.NORMAL KAT	38	MESKEN	89	30400	37/3897	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
287	D	6.NORMAL KAT	39	MESKEN	103	30400	37/3898	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
289	D	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	41	DUBLEKS MESKEN	95	30400	37/3900	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
291	D	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	43	DUBLEKS MESKEN	117	30400	37/3902	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
292	D	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	44	DUBLEKS MESKEN	94	30400	37/3903	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
294	D	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	46	DUBLEKS MESKEN	88	30400	37/3905	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
295	D	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	47	DUBLEKS MESKEN	94	30400	37/3906	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.

296	D	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	48	DUBLEKS MESKEN	117	30400	37/3907	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
297	D	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	49	DUBLEKS MESKEN	113	30400	37/3908	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
299	E	1.BODRUM+ZEMİN	1	DUBLEKS MESKEN	51	30400	37/3910	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
300	E	1.BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	70	30400	37/3911	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
302	E	1.BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	102	30400	37/3913	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
303	E	1.BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	76	30400	37/3914	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
305	E	1.BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	65	30400	37/3916	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
306	E	1.BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	65	30400	37/3917	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
309	E	1.BODRUM+ZEMİN	11	DUBLEKS MESKEN	102	30400	37/3920	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
310	E	1.BODRUM+ZEMİN	12	DUBLEKS MESKEN	96	30400	37/3921	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
312	E	1.BODRUM+ZEMİN	14	DUBLEKS MESKEN	51	30400	37/3923	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
313	E	1.NORMAL KAT	15	MESKEN	63	30400	37/3924	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
314	E	1.NORMAL KAT	16	MESKEN	74	30400	37/3925	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
315	E	1.NORMAL KAT	17	MESKEN	56	30400	37/3926	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
317	E	1.NORMAL KAT	19	MESKEN	53	30400	37/3928	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
319	E	1.NORMAL KAT	21	MESKEN	74	30400	37/3930	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
320	E	1.NORMAL KAT	22	MESKEN	63	30400	37/3931	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
323	E	2.NORMAL KAT	25	MESKEN	56	30400	37/3934	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
326	E	2.NORMAL KAT	28	MESKEN	69	30400	37/3937	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
333	E	3.NORMAL KAT	35	MESKEN	53	30400	37/3944	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
334	E	3.NORMAL KAT	36	MESKEN	69	30400	37/3945	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
335	E	3.NORMAL KAT	37	MESKEN	74	30400	37/3946	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
336	E	3.NORMAL KAT	38	MESKEN	63	30400	37/3947	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
337	E	4.NORMAL KAT	39	MESKEN	69	30400	37/3948	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
338	E	4.NORMAL KAT	40	MESKEN	74	30400	37/3949	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
339	E	4.NORMAL KAT	41	MESKEN	61	30400	37/3950	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
342	E	4.NORMAL KAT	44	MESKEN	75	30400	37/3953	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
343	E	4.NORMAL KAT	45	MESKEN	74	30400	37/3954	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
344	E	4.NORMAL KAT	46	MESKEN	69	30400	37/3955	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
346	E	5.NORMAL KAT	48	MESKEN	74	30400	37/3957	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
347	E	5.NORMAL KAT	49	MESKEN	56	30400	37/3958	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
349	E	5.NORMAL KAT	51	MESKEN	53	30400	37/3960	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
351	E	5.NORMAL KAT	53	MESKEN	74	30400	37/3962	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
353	E	6.NORMAL KAT	55	MESKEN	63	30400	37/3964	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
357	E	6.NORMAL KAT	59	MESKEN	53	30400	37/3968	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
360	E	6.NORMAL KAT	62	MESKEN	63	30400	37/3971	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
362	E	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	64	DUBLEKS MESKEN	64	30400	37/3973	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
363	E	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	65	DUBLEKS MESKEN	94	30400	37/3974	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
364	E	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	66	DUBLEKS MESKEN	102	30400	37/3975	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
366	E	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	68	DUBLEKS MESKEN	61	30400	37/3977	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
369	E	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	71	DUBLEKS MESKEN	60	30400	37/3980	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
371	E	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	73	DUBLEKS MESKEN	102	30400	37/3982	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
372	E	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	74	DUBLEKS MESKEN	94	30400	37/3983	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
374	E	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	76	DUBLEKS MESKEN	48	30400	37/3985	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
376	F	1.BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	70	30400	37/3987	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
377	F	1.BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	96	30400	37/3988	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
382	F	1.BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	65	30400	37/3993	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
383	F	1.BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN	66	30400	37/3994	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
387	F	1.BODRUM+ZEMİN	13	DUBLEKS MESKEN	70	30400	37/3998	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
388	F	1.BODRUM+ZEMİN	14	DUBLEKS MESKEN	51	30400	37/3999	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
389	F	1.NORMAL KAT	15	MESKEN	63	30400	37/4000	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
396	F	1.NORMAL KAT	22	MESKEN	63	30400	37/4007	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
397	F	2.NORMAL KAT	23	MESKEN	63	30400	37/4008	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
398	F	2.NORMAL KAT	24	MESKEN	69	30400	37/4009	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
401	F	2.NORMAL KAT	27	MESKEN	53	30400	37/4012	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
402	F	2.NORMAL KAT	28	MESKEN	69	30400	37/4013	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
406	F	3.NORMAL KAT	32	MESKEN	74	30400	37/4017	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
407	F	3.NORMAL KAT	33	MESKEN	56	30400	37/4018	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
409	F	3.NORMAL KAT	35	MESKEN	50	30400	37/4020	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
411	F	3.NORMAL KAT	37	MESKEN	74	30400	37/4022	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.

414	F	4.NORMAL KAT	40	MESKEN	74	30400	37/4025	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
415	F	4.NORMAL KAT	41	MESKEN	61	30400	37/4026	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
416	F	4.NORMAL KAT	42	MESKEN	44	30400	37/4027	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
421	F	5.NORMAL KAT	47	MESKEN	63	30400	37/4032	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
425	F	5.NORMAL KAT	51	MESKEN	50	30400	37/4036	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
428	F	5.NORMAL KAT	54	MESKEN	63	30400	37/4039	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
429	F	6.NORMAL KAT	55	MESKEN	63	30400	37/4040	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
430	F	6.NORMAL KAT	56	MESKEN	74	30400	37/4041	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
432	F	6.NORMAL KAT	58	MESKEN	44	30400	37/4043	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
433	F	6.NORMAL KAT	59	MESKEN	52	30400	37/4044	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
434	F	6.NORMAL KAT	60	MESKEN	69	30400	37/4045	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
436	F	6.NORMAL KAT	62	MESKEN	63	30400	37/4047	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
437	F	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	63	DUBLEKS MESKEN	48	30400	37/4048	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
438	F	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	64	DUBLEKS MESKEN	64	30400	37/4049	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
439	F	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	65	DUBLEKS MESKEN	94	30400	37/4050	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
440	F	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	66	DUBLEKS MESKEN	106	30400	37/4051	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
441	F	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	67	DUBLEKS MESKEN	70	30400	37/4052	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
443	F	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	69	DUBLEKS MESKEN	63	30400	37/4054	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
450	F	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	76	DUBLEKS MESKEN	47	30400	37/4061	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.

Not: Parsel üzerinde inşa edilen Dora Hill Projesi kapsamında kat irtifakı tesis edilmiştir. Kat irtifakına göre toplamda 450 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Yukarıdaki tabloda ZERAY GYO mülkiyetindeki gayrimenkuller gösterilmektedir.

BLOK	BB SAYISI
A	86
B	76
C	86
D	50
E	76
F	76
TOPLAM	450

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Beyanlar Hanesinde:

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

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

Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

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

SIRA NO	BB NO
1	A1
2	A8
3	A15
4	A16
5	A19
6	A37
7	A39
8	A41
9	A49
10	A67
11	A70
12	A72
13	A74
14	A76
15	A82
16	A83
17	A86

SIRA NO	BB NO
18	B3
19	B11
20	B12
21	B21
22	B23
23	B24
24	B30
25	B31
26	B38
27	B47
28	B49
29	B54
30	B56
31	B71
32	B74

SIRA NO	BB NO
33	C5
34	C14
35	C15
36	C26
37	C36
38	C40
39	C41
40	C42
41	C46
42	C52
43	C62
44	C70
45	C72
46	C73
47	C82
48	C85

SIRA NO	BB NO
49	D1
50	D5
51	D7
52	D9
53	D10
54	D13
55	D14
56	D15
57	D16
58	D17
59	D20
60	D23
61	D24
62	D26
63	D30
64	D31
65	D32
66	D35
67	D36
68	D41
69	D43
70	D44
71	D47
72	D48

SIRA NO	BB NO
73	E4
74	E7
75	E11
76	E12
77	E15
78	E16
79	E17
80	E21
81	E22
82	E28
83	E37
84	E38
85	E39
86	E40
87	E41
88	E45
89	E46
90	E53
91	E55
92	E62
93	E65
94	E66
95	E74

SIRA NO	BB NO
96	F3
97	F13
98	F15
99	F22
100	F23
101	F24
102	F28
103	F32
104	F33
105	F40
106	F41
107	F47
108	F54
109	F55
110	F59
111	F62
112	F65
113	F66

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

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

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

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış 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 ilgilisine 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 ilgilisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

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

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüd raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal

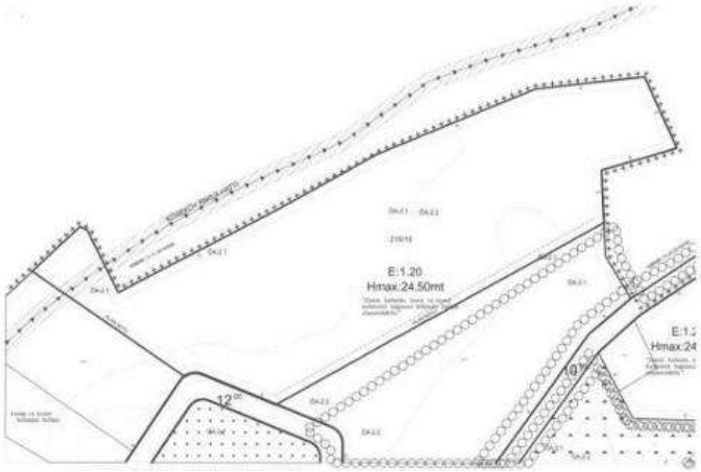
alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

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

7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

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





Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki "Dora Hill" projesine ait;

- 26.08.2022 tarihli onaylı mimari projesi bulunmaktadır.
- Yapı Ruhsatlarına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

NO	BLOK	KULLANIM AMACI	BB SAYISI	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)
1	A	MESKEN	86	9	26.08.2022	438	4C	13.648
2	B	MESKEN	76	10	26.08.2022	438	4C	13.796
3	C	MESKEN	86	9	26.08.2022	438	4C	13.877
4	D	MESKEN	50	10	2.09.2022	443	4C	14.041
5	E	MESKEN	76	10	2.09.2022	443	4C	13.780
6	F	MESKEN	76	10	2.09.2022	443	4C	13.389
7	TENİK HACİMLER			1	2.09.2022	443	3B	392
8	SIĞINAK 1			1	2.09.2022	443	3A	397
9	İSTİNAT DUVARI			-	2.09.2022	443	2A	4.321
10	GÜVENLİK			1	2.09.2022	443	3A	9
11	SIĞINAK-SOSYAL ALAN-HAVUZ			1	2.09.2022	443	4B	4.756
TOPLAM			450					92.406

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

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde değerleme konusu parsel üzerinde Dora Hill projesinde 31.03.2023 tarih ve 16337 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiş olup hukuki durumunda herhangi bir olumsuz durum tespit edilmemiştir.

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

Yapılan incelemelerde rapora konu ana taşınmaza ait imar planı 13.03.2014 tarihli olup taşınmazın son üç yıl içinde imar durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

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

Değerlemesi yapılan "Dora Hill" projesi İzmit ilçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi 30.366,63 m2 yüzölçüme sahip 215 ada 10 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 215 ada 10 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır.

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 02.05.2025 tarih ve E-94507687 – 115.02.01 - 3708632 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Kocaeli Büyükşehir BelediyesiniN 13.03.2014 onay tarihli ve 658 sayılı 1/1000 ölçekli Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Projesi kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Hmax: 24,50 m.(8 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan projede yer alan bağımsız bölümler dubleks mesken/mesken nitelikli olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

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

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

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

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

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 26.08.2022 tarihli onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihlerinin 2022 yılı olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir.

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

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

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

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

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

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

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

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazın konum ve ulaşımı, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut durumu bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar

Kurulu yetkilidir.” 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Parsel üzerinde yapının yapı denetimini Ömerağa Mahallesi, Alemdar Caddesi No:21 İzmit/Kocaeli adresinde faaliyet gösteren İzmit Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 26.08.2022 tarihli onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihinin 2022 yılı olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki projeye ait inşaat yapı kullanma izin belgelerinin projenin bitimi itibariyle alınması ve kat mülkiyetine geçirilmesi önerilmekte olup süreç itibariyle eksik ya da alınması gerekli bir belge bulunmamaktadır.

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

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

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

Konu “Dora Hill” projesi için değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup enerji kimlik belgesi de bulunmamaktadır.

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

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

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

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

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

OLUMLU ETKENLER

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

OLUMSUZ ETKENLER

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

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

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

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

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerleme 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 değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

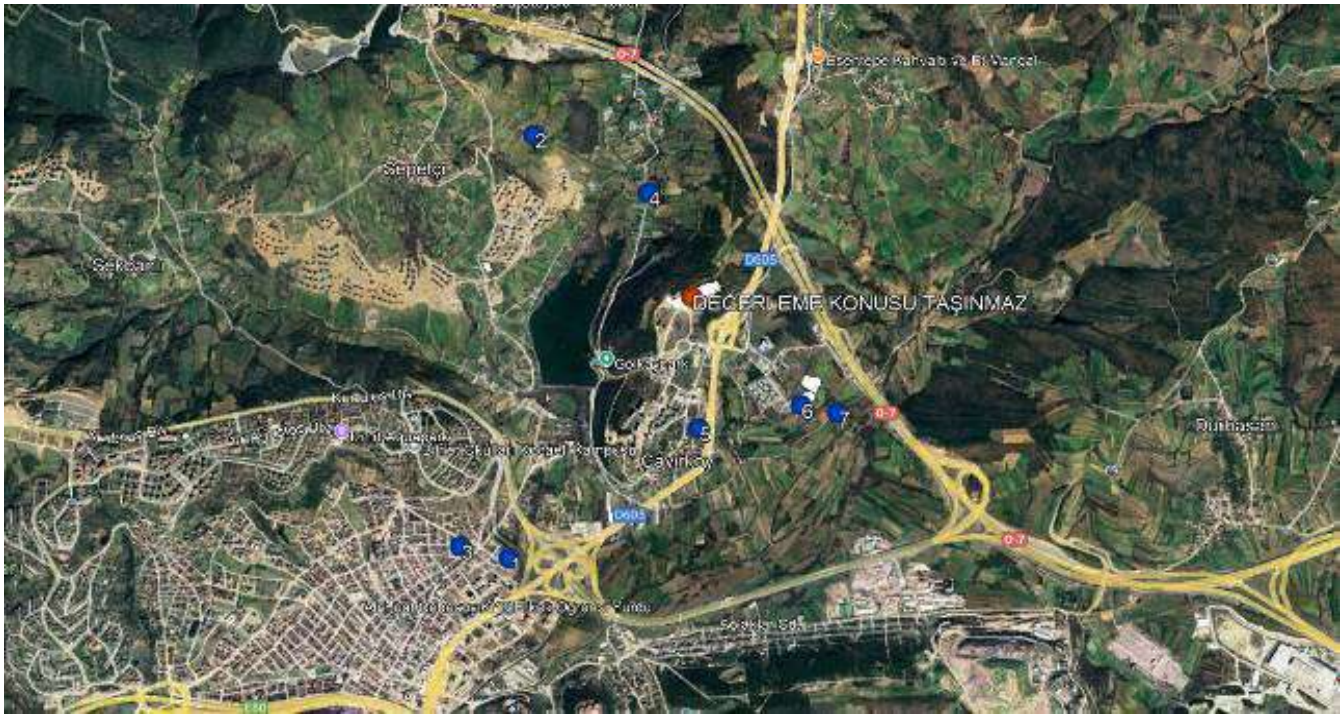
- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Arsa)
- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı (Bina)
- Gelir Yaklaşımı (Proje)

kullanılmak suretiyle değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

NO	AÇIKLAMA	PARSEL ALANI (m²)	SATIŞA KONU ALAN (m²)	YAPILAŞMA ŞARTLARI	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın 191 ada 1 parsel nolu 2353,22 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmazın 1.798 m²'lik hissesi 51.500.000 TL bedelle satılıktır.	2353,22	1.798	E:1,8 6 KAT	51.500.000	28.643	48.000.000	26.696
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın 6669 ada 5 parsel nolu 971 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmaz 14.500.000 TL bedelle satılıktır.	971,11	971	E:1,0 5 KAT	14.500.000	14.931	14.000.000	14.416
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın 117 ada 5 parsel nolu 830 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmazın 397 m²'lik hissesi 51.500.000 TL bedelle satılıktır.	830	397	E:1,5 3 KAT	4.850.000	12.217	4.700.000	11.839
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın 6610 ada 217 parsel nolu 1.371,9 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmaz 16.900.000 TL bedelle satılıktır.	1371,9	1.371,9	E:0,05 2 KAT	16.900.000	12.319	15.000.000	10.934
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın 153 ada 38 parsel nolu 677,47 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmaz 11.400.000 TL bedelle satılıktır.	677,47	677,47	E:0,25 4 KAT	11.400.000	16.827	10.000.000	14.761
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın 138 ada 4 parsel nolu 15.758,45 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmazın 410 m²'lik hissesi 5.288.000 TL bedelle satılıktır.	15.758,45	410	E:0,90 3 KAT	5.288.000	12.898	5.000.000	12.195
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın 6617 ada 60 parsel nolu 1508,71 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmazın 830 m²'lik hissesi 6.300.000 TL bedelle satılıktır.	1508,71	830	E:1,5 3 KAT	6.300.000	7.590	6.000.000	7.229
								14.010



Satışa konu taşınmazların tamamı konut imarlıdır. Satışa konu 3, 6 ve 7 taşınmazlar yüz ölçümü bakımından küçük olup proje geliştirme elverişlilik bakımından da oldukça dezavantajlı durumdadır. Konum ve ana yola yakınlık itibariyle değerleme konusu taşınmaz en yüksek şerefiyeye, 7 nolu taşınmaz ise en düşük şerefiyeye sahiptir. Konum, site tarzı çok bloklu proje geliştirmeye elverişlilik

bakımından değerleme konu taşınmaz en yüksek şerefiyeye sahiptir. 1 nolu emsal yapılaşma şartları bakımından en şerefiyeli taşınmaz olup, ardından sırasıyla 3,2,7 ve konu taşınmaz gelmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu, bölgede arsaların imar lejantları, yapılaşma şartları, yüzölçümü, konum ve ana yola cephe olup olmamalarına göre talep edilen m² birim satış değerlerinin konut imarlı arsalar için yaklaşık 7.500-28.650 TL/m² gibi oldukça geniş bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Yaşam alanlarından uzaklaşıldığında ise bu değerlerin 7.500 TL/m² bandına kadar gerilediği tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden yüksek 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 itibariyle satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunması, bölgede projenin bilinirliği yüksek olması, arsasının ulaşım imkanları, yola olan cephesi, ana aksa olan uzaklığı, ana taşınmazın geometrisi, yüzölçümü, topoğrafyası, ana yoldan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti vb. olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

KONU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Konum (lokasyon Özellikleri), Görünürlük,Reklam Kabiliyeti	100%	90%	70%	70%	70%	85%	50%	40%
Büyüklük, İmar Durumu, Yapılaşma Hakkı, Proje geliştirmeye elverişlilik, Tercih edilebilirlik vb.	75%	100%	85%	75%	75%	70%	60%	65%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe, Toplu taşımaya Ulaşım vb.	100%	95%	75%	70%	80%	60%	50%	60%
Ortalama	92%	95%	77%	72%	75%	72%	53%	55%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Arsa Alanı (m²)	30.366,63	1.798	971	397	1.372	677,47	410	830
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		51.500.000	14.500.000	4.850.000	16.900.000	11.400.000	5.288.000	6.300.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		28.643	14.931	12.217	12.319	16.827	12.898	7.590
İskontolu Satış Değeri (TL)		48.000.000	14.000.000	4.700.000	15.000.000	10.000.000	5.000.000	6.000.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**26.696**	**14.416**	**11.839**	**10.934**	**14.761**	**12.195**	**7.229**
Kıyaslama Oranı (%)	92%							
Ayarlama Oranı (%)		95%	77%	72%	75%	72%	53%	55%
Ayarlama Katsayısı		0,96	1,20	1,28	1,22	1,28	1,72	1,67
		25.760	**17.237**	**15.143**	**13.363**	**18.880**	**20.960**	**12.048**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**17.627**							
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	**17.630**							

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri;

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER (TL/m²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
215/10	30.366,63	17.630	535.363.687
		Piyasa Değeri (TL)	**535.365.000**

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 NET (m²)	DAİRE ALANI BRÜT (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	0	5	1+1	50	91	5.350.000	58.791	5.300.000	58.242
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	0	5	1+1	50	92	5.000.000	54.348	4.950.000	53.804
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan bahçe dubleksi daire satılıktır.	0	Zemin	4+1	140	227	6.495.000	28.612	6.450.000	28.414
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Küçükyalı Evleri projesinde yer alan daire satılıktır.	0	1	3+1	115	140	3.750.000	26.786	3.650.000	26.071
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan daire satılıktır.	0	5	2+1	95	116	4.150.000	35.776	4.000.000	34.483
6	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan daire satılıktır.	0	3	3+1	116	141	5.300.000	37.589	5.200.000	36.879
7	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan daire satılıktır.	0	4	3+1	116	141	5.700.000	40.426	5.500.000	39.007
8	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan daire satılıktır.	0	1	3+1	116	141	6.300.000	44.681	6.000.000	42.553
9	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan daire satılıktır.	0	5	2+1	95	116	5.200.000	44.828	5.000.000	43.103
10	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Terrace Çayırköy projesinde yer alan daire satılıktır.	0	1	3+1	135	174	6.250.000	35.920	6.000.000	34.483
11	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Çayır Premium projesinde yer alan daire satılıktır.	0	2	3+1	120	150	5.550.000	37.000	5.450.000	36.333
12	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Terrace Çayırköy projesinde yer alan daire satılıktır.	0	3	2+1	120	150	5.400.000	36.000	5.300.000	35.333
13	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Terrace Çayırköy projesinde yer alan daire satılıktır.	0	4	2+1	105	125	4.500.000	36.000	4.450.000	35.600
								39.750		38.793

No	SATILIK	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	4,5+1	252	21.763.041	86.444	21.500.000	85.399
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	4+1	230	17.615.704	76.447	17.500.000	75.945
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	201	16.239.528	80.874	16.000.000	79.681
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	2+1	146	12.178.829	83.703	12.000.000	82.474
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	210	18.288.440	87.291	18.000.000	85.915
6	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	2+1	95	9.747.722	102.608	9.500.000	100.000
7	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	5+1	256	23.923.860	93.522	23.500.000	91.865
8	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	4+1	240	19.771.888	82.455	19.650.000	81.947
9	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	1+1	85	6.970.405	81.621	6.900.000	80.796
10	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	1+1	100	7.232.447	72.108	7.100.000	70.788
11	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	4+1	187	14.264.866	76.161	14.000.000	74.746
12	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	2+1	150	11.729.528	78.327	11.650.000	77.796
13	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	4+1	224	18.840.871	84.186	18.700.000	83.557
14	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	4+1	232	16.765.733	72.173	16.600.000	71.459
15	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	4+1	192	14.532.988	75.772	14.450.000	75.339
16	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	130	10.269.564	78.724	10.150.000	77.808
17	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	4+1	265	19.919.628	75.268	19.800.000	74.816
18	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	142	10.033.475	70.748	10.000.000	70.512
19	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	182	12.961.003	71.222	12.850.000	70.612
20	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	4+1	265	19.547.693	73.862	19.500.000	73.682
21	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	4+1	216	16.678.988	77.218	16.600.000	76.852
22	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	2+1	111	9.107.095	82.075	9.000.000	81.110
23	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	1+1	87	7.333.714	84.577	7.200.000	83.035
24	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	2+1	170	11.705.854	68.858	11.600.000	68.235
25	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	176	12.897.392	73.281	12.800.000	72.727
26	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	226	16.527.067	73.006	16.350.000	72.224
27	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	226	17.156.675	75.787	17.000.000	75.095
28	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	1+1	82	5.394.316	65.784	5.300.000	64.634
29	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	2+1	111	8.190.176	73.812	8.000.000	72.098

30	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	1+1	82	5.624.210	68.588	5.500.000	67.073
31	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	216	13.897.377	64.411	13.800.000	63.960
32	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	2+1	111	7.973.695	71.861	7.900.000	71.197
33	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	4+1	199	14.361.916	72.349	14.250.000	71.785
34	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	1+1	75	5.356.203	71.416	5.300.000	70.667
35	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	199	14.439.054	72.558	14.350.000	72.111
36	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	4+1	235	17.538.186	74.631	17.400.000	74.043
37	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	175	12.537.617	71.644	12.400.000	70.857

ORTLAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal10	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13
Konum, Lokasyon Özellikleri, Manzara vb.	100%	100%	100%	75%	60%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Büyüklük	100%	100%	100%	50%	35%	65%	50%	50%	50%	75%	50%	50%	50%	50%
Niteliği (İnşa Kalitesi, Yaşı, Site Özellikleri vb.)	100%	100%	100%	50%	30%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	30%	50%	50%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe ve reklam kabiliyeti	100%	100%	100%	85%	70%	70%	75%	75%	80%	80%	80%	75%	75%	75%
Ortalama	100%	100%	100%	65%	49%	65%	63%	63%	64%	70%	64%	58%	63%	63%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13
Kapalı Alan (m²)		50,00	50,00	140,00	115,00	95,00	116,00	116,00	116,00	95,00	135,00	120,00	120,00	105,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		5.350.000	5.000.000	6.495.000	3.750.000	4.150.000	5.300.000	5.700.000	6.300.000	5.200.000	6.250.000	5.550.000	5.400.000	4.500.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		107.000	100.000	46.393	32.609	43.684	45.690	49.138	54.310	54.737	46.296	46.250	45.000	42.857
İskontolu Satış Değeri (TL)		5.300.000	4.950.000	6.450.000	3.650.000	4.000.000	5.200.000	5.500.000	6.000.000	5.000.000	6.000.000	5.450.000	5.300.000	4.450.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**106.000**	**99.000**	**46.071**	**31.739**	**42.105**	**44.828**	**47.414**	**51.724**	**52.632**	**44.444**	**45.417**	**44.167**	**42.381**
Kıyaslama Oranı	100%													
Ayarlama Oranı		100%	100%	65%	49%	65%	63%	63%	64%	70%	64%	58%	63%	63%
Ayarlama Katsayısı		1,00	1,00	1,54	2,05	1,54	1,60	1,60	1,57	1,43	1,57	1,74	1,60	1,60
		106.000	99.000	70.879	65.106	64.777	71.724	75.862	81.136	75.188	69.717	78.986	70.667	67.810

Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**76.681**
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	**76.690**

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*



Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve analizler neticesinde gelir yaklaşımına göre proje değeri hesaplamalarda kullanılacak 31.03.2025 tarihli konut satış değeri 76.910 TL/m² olarak belirlenmiş 2025 yılı ortalama olarak bu değerin %25 artış göstereceği varsayılarak 95.863 TL/m² olarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Mahallen yapılan çalışmalarda rapora konu taşınmaz parsel üzerinde mevcut binalar nitelik açısından gerek yapı malzemesi gerek uygulaması gerekse fiziki performansı göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazların Yapı ruhsatlarında mevcut Yapı Sınıfı ve Grubuna göre bir üst sınıf ve Grupta değerlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Binalardaki yıpranma oranları, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir.

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

	KAPALI KULLANIM ALANI (m²)	YAPI SINIFI - Yapı Ruhsatına Esas	YAPI SINIFI - Düzeltilmiş	BİRİM FİYAT (TL)	İNŞAİ MALİYET (TL)	AMORTİSMAN	YAPI DEĞERİ (TL)
A	13.648	4C	3C	19.150	261.359.200	0%	261.359.200
B	13.796	4C	3C	19.150	264.193.400	0%	264.193.400
C	13.877	4C	3C	19.150	265.744.550	0%	265.744.550
D	14.041	4C	3C	19.150	268.885.150	0%	268.885.150
E	13.780	4C	3C	19.150	263.887.000	0%	263.887.000
F	13.389	4C	3C	19.150	256.399.350	0%	256.399.350
TENİK HACİMLER	392	3B	2B	10.200	3.998.400	0%	3.998.400
SIĞINAK 1	397	3A	2A	6.600	2.620.200	0%	2.620.200
İSTİNAT DUVARI	4.321	2A	2A	6.600	28.518.600	0%	28.518.600
GÜVENLİK	9	3A	2A	6.600	59.400	0%	59.400
SIĞINAK-SOSYAL ALAN-HAVUZ	4.756	4B	3B	18.200	86.559.200	0%	86.559.200
ARA TOPLAM	92.406						1.702.224.450
PROJE TAMAMLANMA ORANI							85,00%
HARCANAN MALİYET							1.446.890.783
Harici Müteferrik İşler (Maktuen)							3.109.218
						TOPLAM	**1.450.000.000**

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

olarak;

Yapının arsası ile birlikte toplam değeri ise;

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri	297.710.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) ~ %85 Tamamlanma Oranı	1.450.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**1.747.710.000**

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

~1.747.710.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

İndirgeme Oranı

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

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

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

Kaynak : https://tr.tradingeconomics.com/turkey/deposit-interest-rate
Kaynak : https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-cds-5-year-usd
Kaynak : OVP (Orta Vadeli Program) 2025-2027

Varsayımlar

- Projedeki toplam konut sayısı: 450
- Satışı gerçekleşen konut sayısı: 283 (%62,82)
- 31.03.2025 itibariyle konut birim satış fiyatı: 76.690 TL/m²
- Konut fiyat artışının 2025 yıl sonuna kadar %25 artacağı, 2026 yılı içerisinde %30 ve satışların 2027 yılı içerisinde %25 artış göstererek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projede, oturumun başlaması, kat mülkiyeti aşamasına gelinmiş olması, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları, gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem enflasyon beklentileri vb. etkenler göz önünde bulundurularak konut satış birim değerlerinin artış oranları belirlenmiştir.
- Gelir kısmında ise tabloda gerçekleşen tahsilat olarak belirtilen tutarın avans olarak alındığı ve faturaya konu edilmemiş bir bedel olduğu bilgisi müşteriden temin edilmiştir. Kalan tahsilatın 1. Dönemde gerçekleştirileceği kabulü ile bu tutar nakit akış tablosunda 1. Dönem gelirlerine dahil edilmiştir.
- Projenin toplam inşaat maliyeti: 1.705.000.000 TL
- Tamamlanma Yüzdesi (%85): 1.449.250.000 TL
- Hem mahalde yapılan fiziki gözlemler hem de müşteriden temin veriler incelendiğinde yapısal olarak tüm inşa faaliyetleri tamamlandığı gözlemlenmiş ve projenin genel inşaat seviyesi %85 olarak belirlenmiş ve kalan kısım yasal prosedürlerin (iskan-kat mülkiyeti) tamamlanması için ayrılan maliyet olarak değerlendirilmiştir.
- Gelir yaklaşımda kullanılan tamamlanma oranı müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda mali tamamlanma oranını ifade etmektedir.
- Yapılan çalışmalar esnasında proje özelinde tüm satın alma işlemlerinin tamamlanmış, hakediş ödemelerinin devam etmekte olduğu tarafımıza beyan edilmiş ve eke ilave edilen noter onaylı sözleşme Şirket tarafından tarafımızla paylaşılmıştır. Bahsi geçen verilere istinaden projenin Yapı Sınıfının bir alt baremden alınması uygun görülmüştür.

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

İNŞAAT MALİYETİ FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m^2)	Birim Maliyet Değerleri (TL/m^2)	Maliyet (TL)	Maliyet Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL)	Giydirilmiş Paçal Birim Maliyet (TL/m^2)
KONUT	64.698	19.150	1.238.959.040	87%	246.744.952	1.485.703.992	22.964
Sosyal Alan/Kapalı Otopark Alanı / Teknik Hacim/ Sığınak (m^2)	27.708	6.600	182.875.440	13%	36.420.568	219.296.008	7.914
TOPLAM	**92.406,00**	**15.387**	**1.421.834.480**	**100,00%**	**283.165.520**	**1.705.000.000**	**18.451,2**

**Giydirilmiş maliyet içerisinde, alt yapı maliyetleri, Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti, proje genel giderleri vb. kalemler yer almaktadır.*

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	HARCANAN MALİYET	2025	2026	TOPLAM
ORAN (%)	85%	15%	0%	100%
İNŞAAT MALİYETİ ARTIŞ ORANI(%)	0%	0%		1.705.000.000
BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL/m²)	18.451	18.451		
MALİYET (TL)	1.449.250.000	255.750.000	0	
GENEL TOPLAM (TL)	**1.449.250.000**	**255.750.000**	**0**	**1.705.000.000**

SATIŞ PROJEKSİYONU	
ARSA SAHİBİ PAYI	**30%**
Satılabilir Alan Toplamı (m²)	**64.698**
ARSA SAHİBİ PAYI	**19.395**
ZERAY İNŞAAT SATILABİLİR TOPLAM ALAN	**45.303**

KONUT SATIŞ PROJEKSİYONU	GEÇMİŞ DÖNEM VERİLERİ	31.03.2025	2025	2026	2027	TOPLAM
Konutlar (satış) %	62,82%		10,0%	15,0%	12,2%	100%
Satılan Konut Alanı (m²)	28.460		4.530	6.795	5.517	45.303
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			25%	30%	25%	
SATIŞ FİYATI (TL/m²)		76.690	95.863	124.621	155.777	
GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)	**737.942.156**					
KALAN TAHSİLAT (TL)			**267.946.992**			
SATIŞ GELİRLERİ	**737.942.156**		**702.229.521**	**846.850.931**	**859.348.806**	**3.146.371.413**

	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
KONUT SATIŞ GELİRİ	737.942.156	702.229.521	846.850.931	859.348.806	0
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)		255.750.000	0	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	737.942.156	446.479.521	846.850.931	859.348.806	0
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		446.479.521	1.293.330.451	2.152.679.258	2.152.679.258

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	**2.056.211.854**

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 2.056.211.854 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **2.056.112.000 TL** takdir ve kanaat edilmiştir.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Değerlemesi yapılan "Dora Hill" projesi İzmit ilçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi 30.366,63 m2 yüzölçüme sahip 215 ada 10 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 215 ada 10 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır.

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 02.05.2025 tarih ve E-94507687 – 115.02.01 - 3708632 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin 13.03.2014 onay tarihli ve 658 sayılı 1/1000 ölçekli Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Projesi kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Hmax: 24,50 m.(8 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan yapı "Mesken/dubleks Mesken" olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan "Dora Hill" projesi 92.406 m^2 inşaat alanına ve 64.697,60 m^2 konut alanına sahip 6 bloktan oluşmakta olup, kat irtifakına göre A blok 86 bağımsız bölüm, B blok 76 bağımsız bölüm, C blok 86 bağımsız bölüm, D blok 50 bağımsız bölüm, E blok 76 bağımsız bölüm, F blok 76 bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 450 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, sosyal tesis vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir.

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

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

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 26.08.2022 tarihli onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihlerinin 2022 yılı olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir.

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

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

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

> *"(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veyadüşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.*
>
> *(2) (Ek:RG-17/1/2017-29951)(2) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler.*
>
> *(3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.*

maddeleri gereği Dora Hill projesinde rapor içerisinde de bilgi verildiği üzere ruhsat ve proje harici imalatların bulunduğuna dair belediye encümeni kararı mevcuttur. Söz konusu imalatlar ile ilgili tadilat projeleri hazırlanmış, ruhsatlandırma sürecine girilmiştir. Yukarıda belirtilen Tebliğ maddeleri gereği mimari projeleri ve yapı ruhsatları onay süreci tamamlandıktan sonra GYO portföyüne **''Gayrimenkul Projesi''** olarak ve 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi gereği GYO portföyüne **''Sözleşmeye dayalı hak''** olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

Ayrıca yukarıdaki tebliğ maddelerine istinaden rapora konu taşınmazın Tapu Kayıtları incelendiğinde "Arsa" nitelikli ana taşınmaz üzerinde finans kurumu lehine ipotek şerhi bulunmaktadır. Şirketten alınan ve raporumuzun ekler bölümüne ilave edilen 22.04.2022 tarihli yazıda, tebliğin 30. Maddesine atfen "Yatırımlar için finansman sağlamak amaçlı" olduğu beyan edilmiştir. Parsel üzerindeki projenin ruhsatlarının bir kısmının alınmış olduğu göz önüne alınarak projenin devamlılığı için ipotek karşılığı olan finansmanın yatırım açısından kabul edilebilir olduğu kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın niteliği, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınarak değerleme aşamasında 'Pazar Yaklaşımı', 'Maliyet Yaklaşımı' ve 'Gelir Yaklaşımı' yöntemleri kullanılmak suretiyle hesaplamalar yapılmıştır.
"Dora Hill' projesinin yer aldığı parselin arsa değerine 'Pazar Yaklaşımı' ile ulaşılmıştır.

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

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri	297.710.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) ~ %85 Tamamlanma Oranı	1.450.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**1.747.710.000**

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

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

Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin toplam mevcut durum değeri **1.747.710.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

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

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

Bu yöntemde; inşa edilen "Dora Hill" projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışından elde edeceği gelir hesaplanmış, elde edilen bu değerden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek net nakit akışı bulunmuştur.

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

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	**2.056.211.854**

Buna göre projenin halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) **2.056.212.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

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

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

2.056.112.000.-TL

(İki Milyar Elli Altı Milyon Yüz On İki Bin Türk Lirası)

(KDV HARİÇ)

2.467.454.400.-TL

(İki Milyar Dört Yüz Altmış Yedi Milyon Dört Yüz Elli Dört Bin Dört Yüz Türk Lirası)

(KDV DAHİL %20)

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

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

HAZIRLAYAN	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963	**Şefik Ercan KESKİNER** Jeofizik Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115	**Aydın KATKAK** Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
TUĞBA AYDIN YILDIZ Dijital olarak imzalayan TUĞBA AYDIN YILDIZ Tarih: 2025.06.13 11:35:27 +03'00'	ŞEFİK ERCAN KESKİNER Dijital olarak imzalayan ŞEFİK ERCAN KESKİNER Tarih: 2025.06.13 11:25:49 +03'00'	AYDIN KATKAK Dijital olarak imzalayan AYDIN KATKAK Tarih: 2025.06.13 11:47:52 +03'00'

10. EKLER











BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-4-2025-17:38

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ZEKERİYA ZERAY (ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlrtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	128201262
İl/İlçe:	KOCAELİ/İZMİT
Kurum Adı:	İzmit
Mahalle/Köy Adı:	ÇAYIRKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	37/3612
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	215/10
AT Yüzölçüm(m2):	30366.63
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1.BODRUM+ZEMİN KAT//1
Arsa Pay/Payda:	48/30400
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır(Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı)	(SN:6417691) İZMİT BELEDİYESİ VKN:7450033100	İzmit - 25-03-2024 15:07 - 16857	
Beyan	Yönetim Planı : 15/03/2023(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		İzmit - 31-03-2023 16:19 - 16337	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
841202553	(SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 01-10-2024 48547	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137, 34000 Pendik / İstanbul
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30
www.rmdegerleme.com

İpotek

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

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
İzmit - ÇAYIRKÖY - (Aktif) - 215 Ada - 10 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	500000000.00 TL	İzmit - 11-01-2024 16:14 - 1940	-

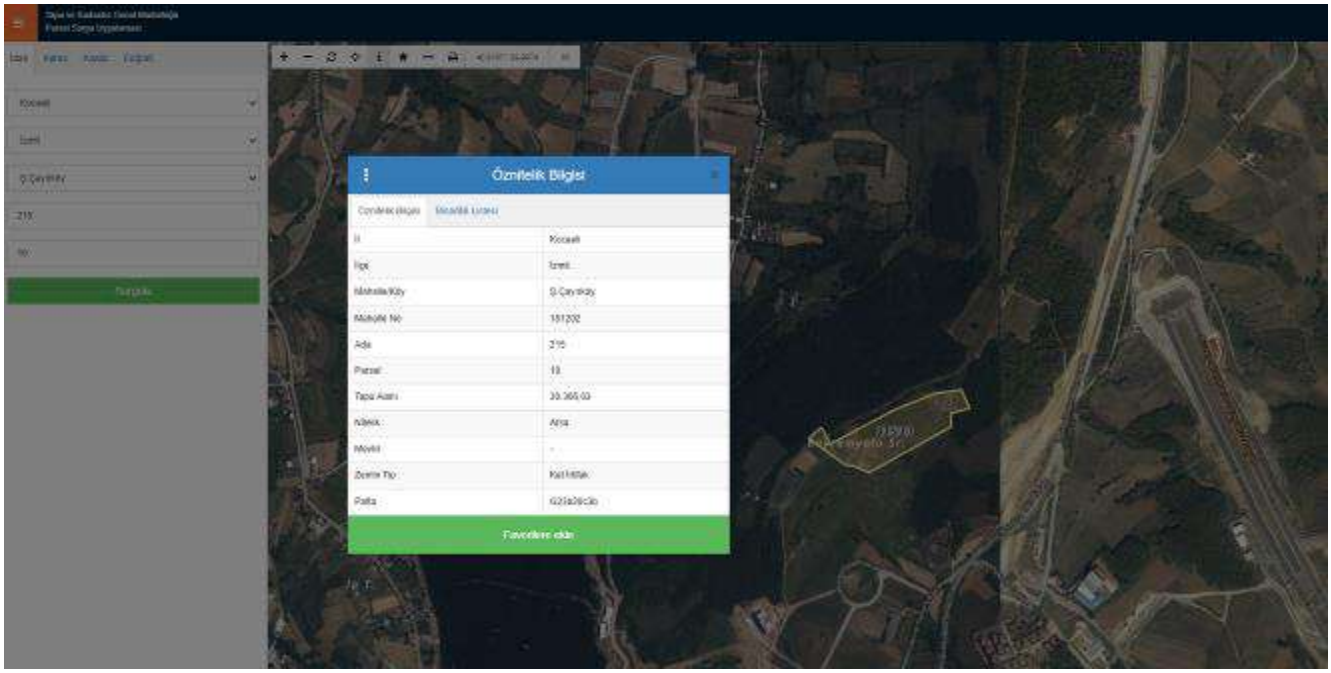
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Projede yer alan tüm bağımsız bölümlere ait tapu kaydı incelenmiş olup tapu kayıtları çok fazla sayfa sayısına sahip olup sadece 1 adet bağımsız bölüm için eklenmiştir. Talep edilmesi halinde paylaşılacaktır.



T.C.
İZMİT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-94507687 - 115.02.01 - 3708632 02.05.2025
Konu : İmar Bilgisi

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

İlgi : 25.04.2025 tarih ve 2900-1194 sayılı dilekçesi

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

Plan kapsamında parsel; Emsal:1,20, Hmax:24,50 m., yapılaşma koşullu, "Konut Alanında" kalmaktadır. Parselin bir kısmından Botaş Boru hattı geçmektedir. Parselde 02.09.2022/443 ile 26.08.2022/438 sayılı ruhsatlı yapılar bulunmaktadır. Parsele ait Müdürlüğümüz yetki ve sorumluluğunda olan plan örneği yazımız ekinde sunulmuştur. Bilgilerinize rica ederim.

Cem GÜLER
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : Plan Örneği

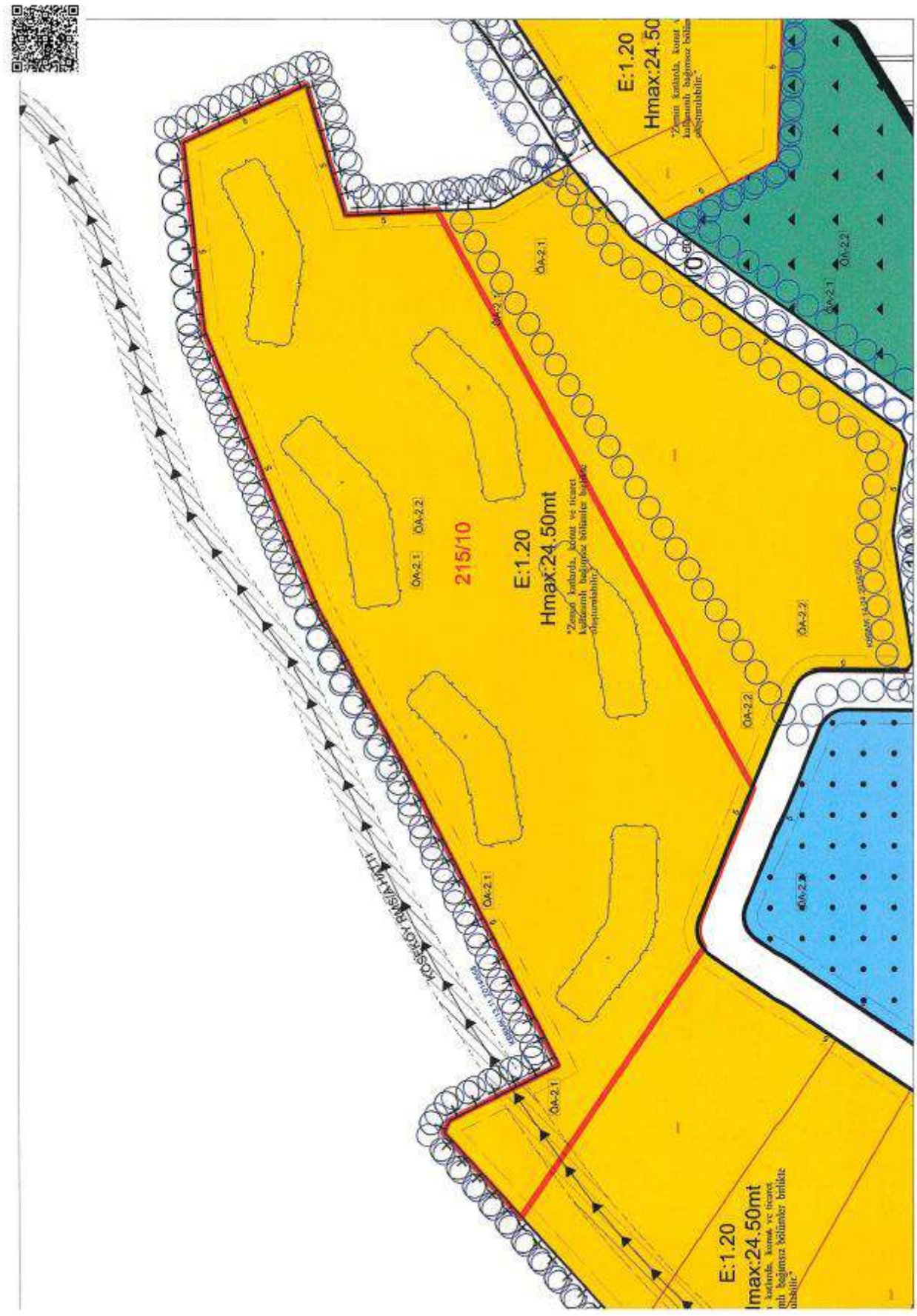
Bu belge,güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

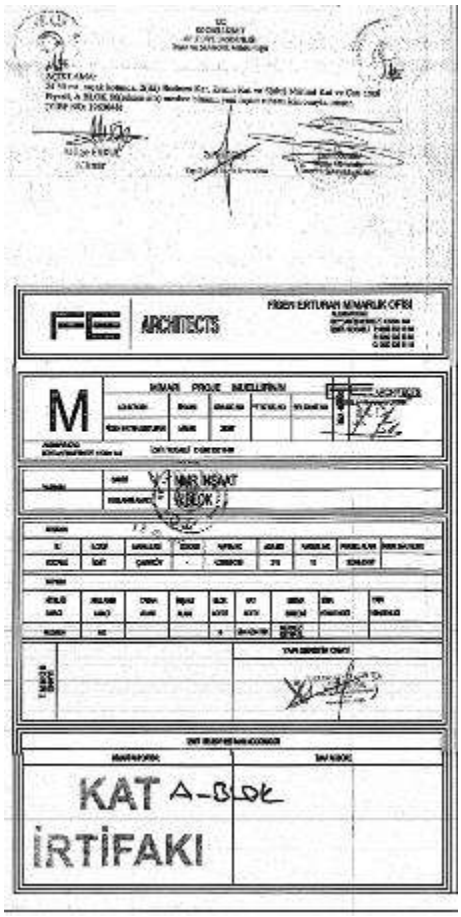
Belge [illegible] Adresi: http://ebelediye.izmit.bel.tr/ebelediye/belgedogrulama.aspx?wsayfa=48

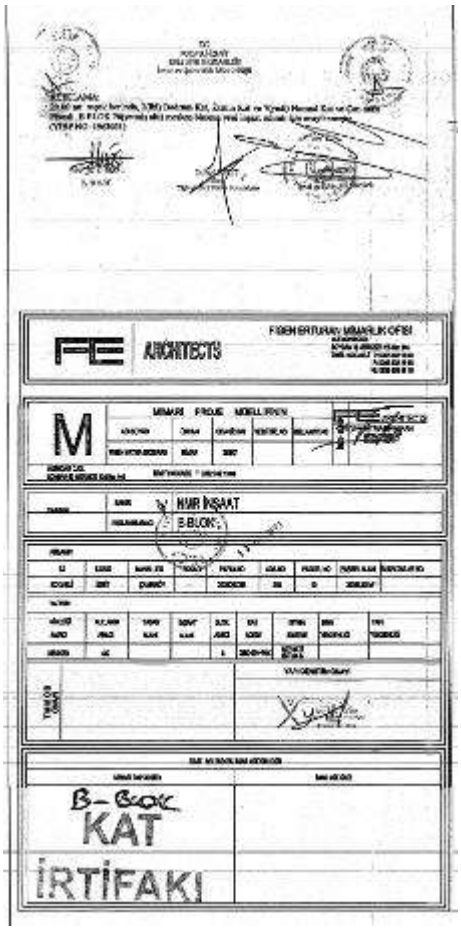
SULTAN DUMAN ALTINTAŞ (e-imzalı) — FATİH BAYRAM (e-imzalı) — ÇETİN DÜZGÜN (e-imzalı)

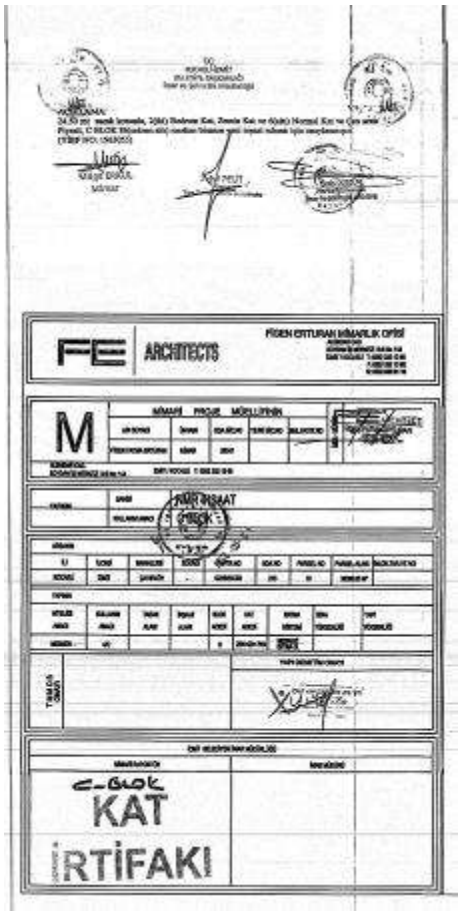
İZMİT BELEDİYESİ
Tel.No: ..... Faks No: .....
e-Posta: İnternet Adresi:www.izmit.bel.tr
Kep Adresi:izmitbelediyesi@hs01.kep.tr

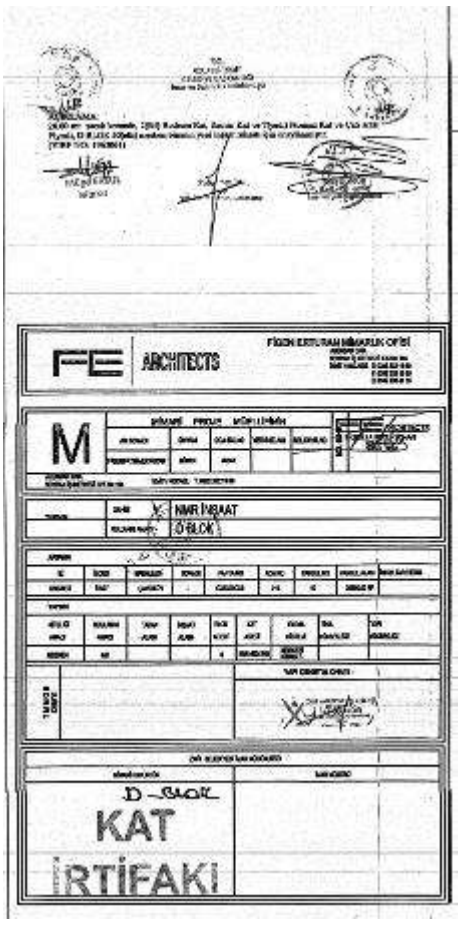
Bilgi için : SULTAN DUMAN ALTINTAŞ
Harita ve Kadastro Teknikeri
Tel.No:
EBYS NO:3706659

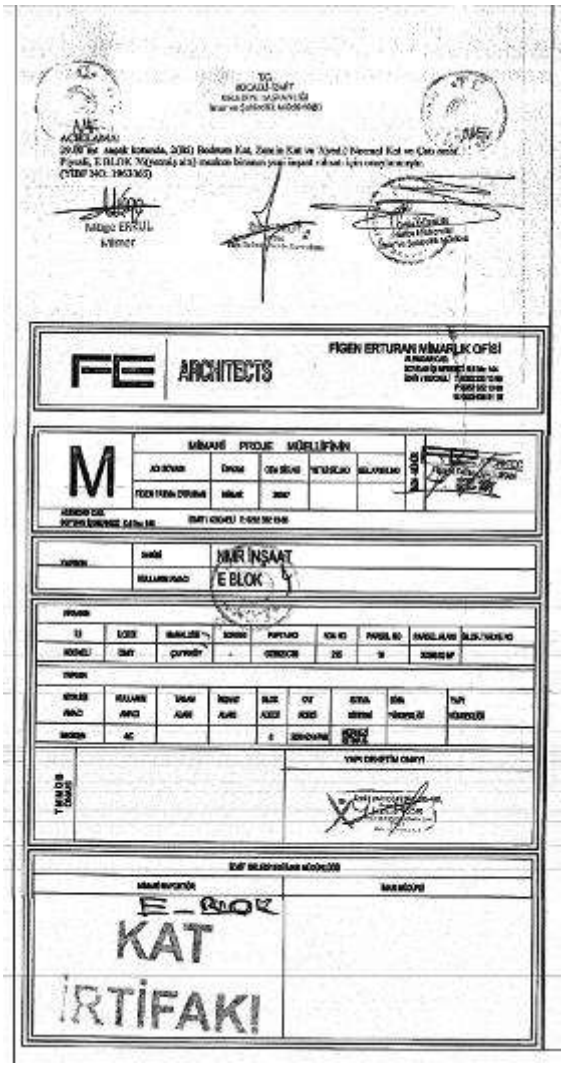

E:1.20
Hmax:24.50
215/10
E:1.20
Hmax:24.50mt
E:1.20
Hmax:24.50mt
ÖA-2.1
ÖA-2.2

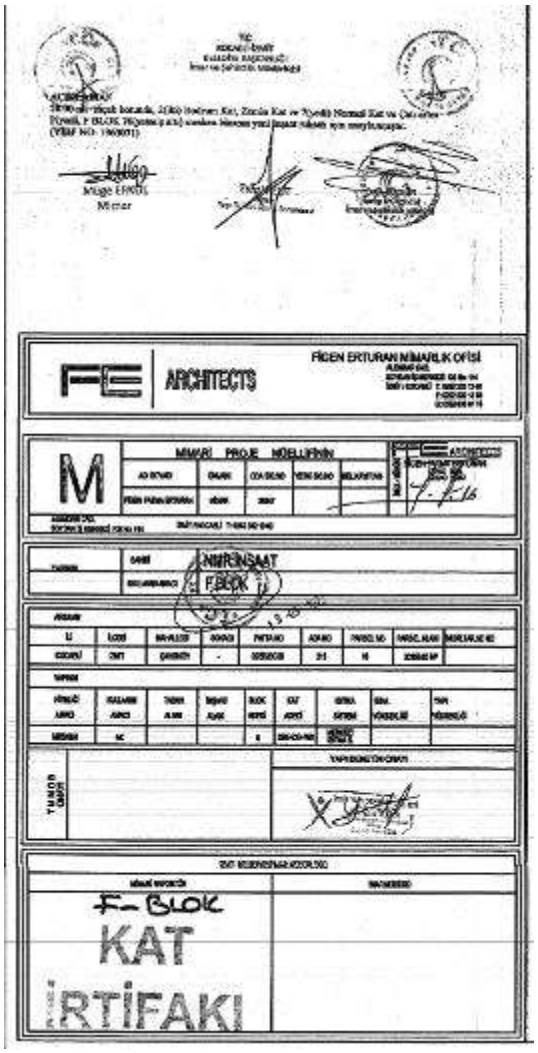

FE ARCHITECTS
FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
M
NMR İNŞAAT
A BLOK
KAT
A-BLOK
İRTİFAKI

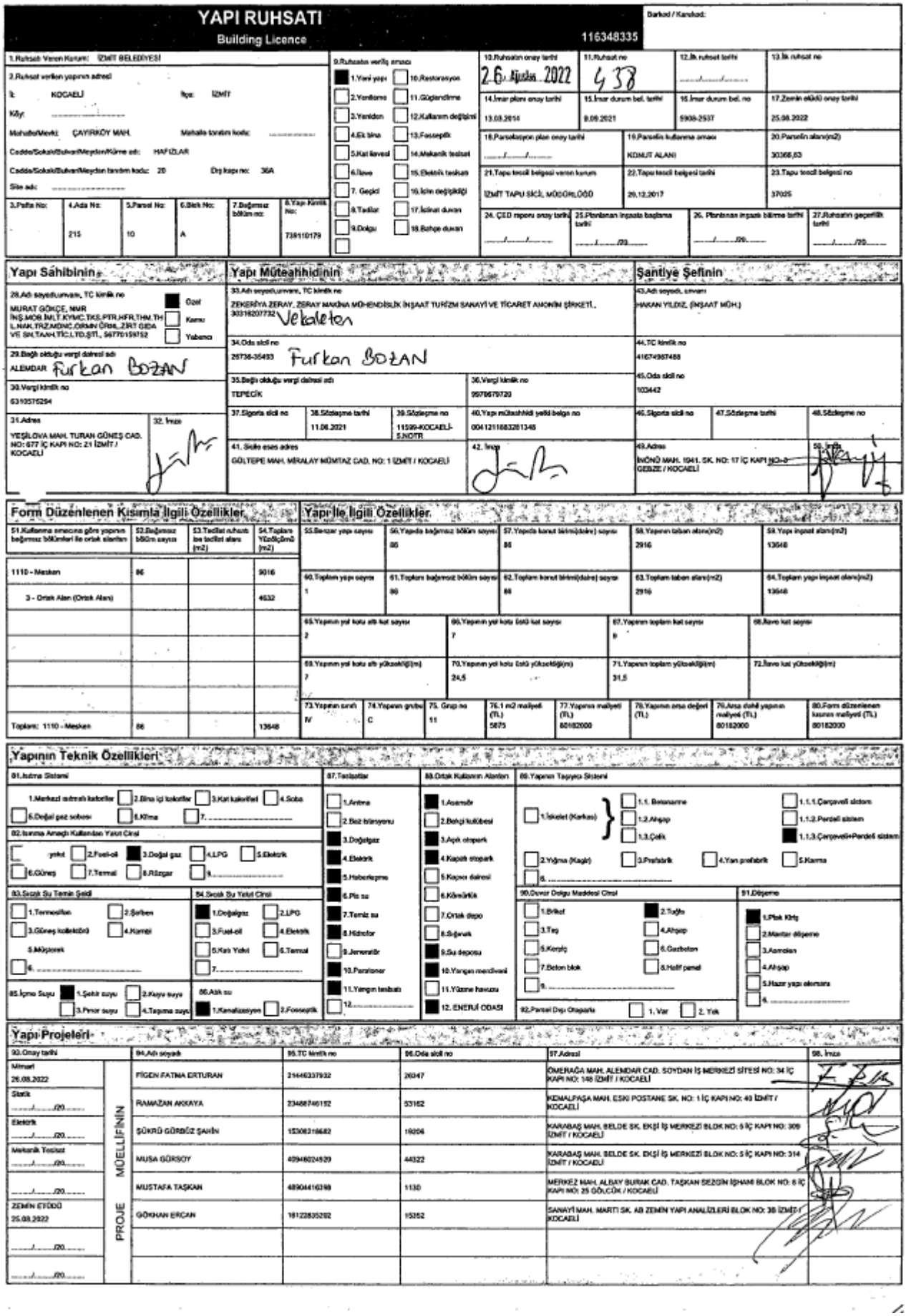

FE ARCHITECTS
FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
M
NMR İNŞAAT
B-BLOK
B-BLOK
KAT
İRTİFAKI


FE ARCHITECTS
FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
M
NMR İNŞAAT
C BLOK
C-BLOK
KAT
İRTİFAKI


FE ARCHITECTS
FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
M
NMR İNŞAAT
D BLOK
D-BLOK
KAT
İRTİFAKI


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
MİR İNŞAAT
E BLOK
E_BLOK
KAT
İRTİFAKI


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
MİR İNŞAAT
F BLOK
F_BLOK
KAT
İRTİFAKI



YAPI RUHSATI
Building Licence

116348335

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: ÇAYIRKÖY MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydan/Küme adı: HAFIZLAR
Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydan tanıtım kodu: 20 Dış kapı no: 36A
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	215	10	A		738110179

9.Ruhsatın verildiği amacı
1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yenileme, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7. Geçici, 8.Tadilat, 9.Doğu, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişimi, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İsim değişikliği, 17.İstinat duvarı, 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
26 Ağustos 2022	438		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
13.03.2014	9.09.2021	5938-2537	25.08.2022

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	30366,83

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	26.12.2017	37025

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no
MURAT GÖKÇE, MMR İNŞ.MÜH.İML.İ KYMC.TİKS.PTR.HFR.THM.TH İ.NAK.TRZ.MDNC.ORMN ÜRÜ.,ZİRİ GIDA VE SN.TAAH.TİC.LTD.ŞTİ., 5677015915 2
Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
ALEMDAR Furkan BOZAN

30.Vergi kimlik no
6310575264

31.Adres
YEŞİLOVA MAH. TURAN GÜNEŞ CAD. NO: 677 İÇ KAPI NO: 21 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MADENİ MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ., 3031620773 2 Vekaleten

34.Oda sicil no
29736-35493 Furkan BOZAN

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

36.Vergi kimlik no
9970579720

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhidi yetki belge no
	11.06.2021	11599-KOCAELİ-5.NOTR	0041211883261348

41. Şirket esas adresi
GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
HAKAN YILDIZ, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no
41674368488

45.Oda sicil no
103442

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no

49.Adres
İNÖNÜ MAH. 1041. SK. NO: 17 İÇ KAPI NO:2 GEBZE / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskan	86		9016
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			4632
Toplam: 1110 - Meskan	86		13648

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	86	86	2916	13648

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	86	86	2916	13648

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İskan kat sayısı
2	7	9	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İskan kat yüksekliği(m)
7	24,5	31,5	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	C	11	5875	80182000		80182000	80182000

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler, 2.Bina içi kaloriferler, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar,

83.Sıcak Su Temin Şekli
1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştarek, 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Kat Yakıt, 6.Termal, 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
1.Anten, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
1.Asansör, 2.Behçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12. ENERJİ ODASI

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
1.İskelet (Karkas): 1.1. Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem), 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik
2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.

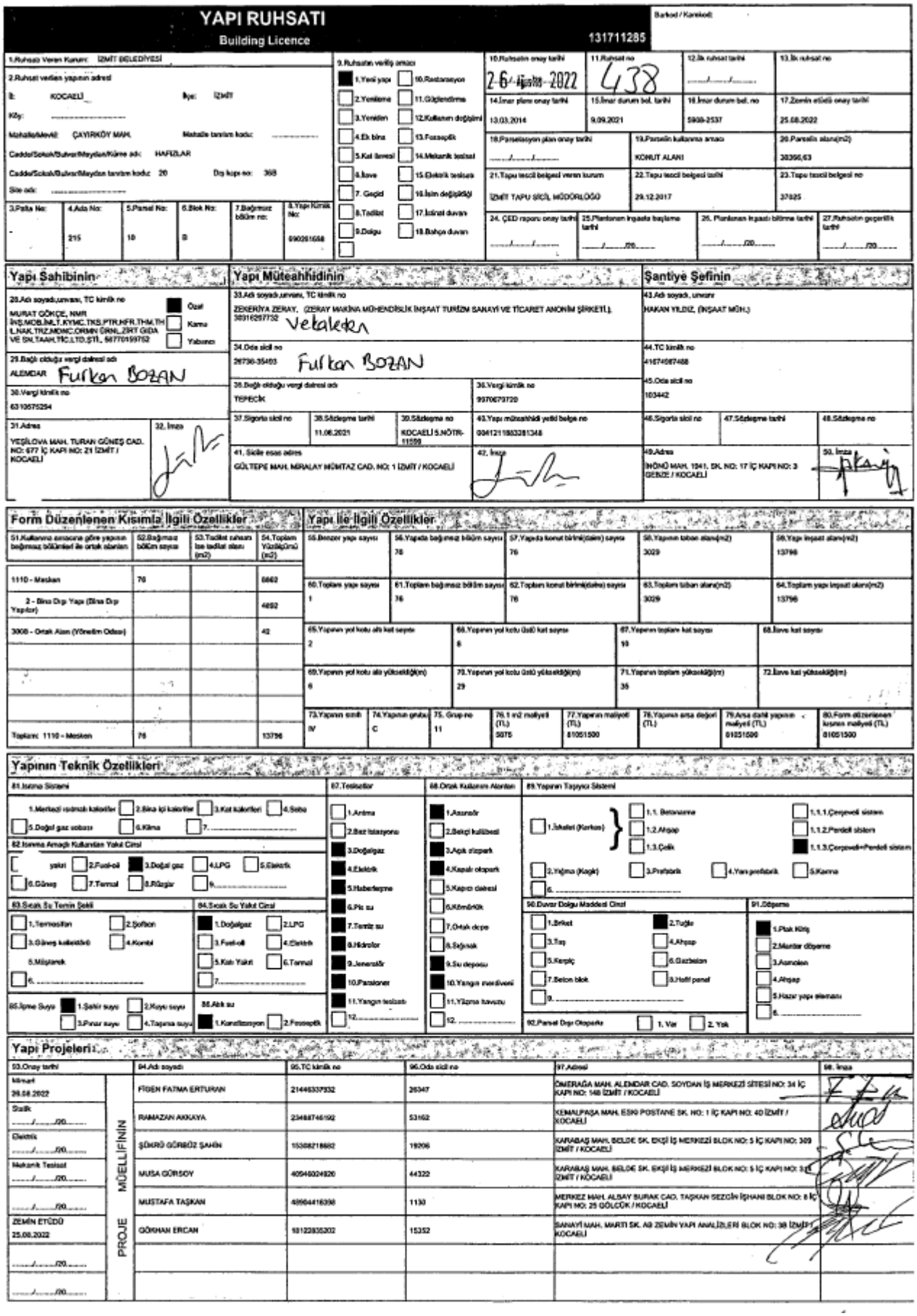
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

91.Döşeme
1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 26.08.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26047	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ../../20..		RAMAZAN AKKAYA	23468746152	53152	KEMALPAŞA MAH. ESKİ POSTANE SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 49 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ../../20..		ŞÜKRÜ GÜRBÜZ ŞAHİN	15308216682	19206	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 309 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ../../20..		MUSA GÜRSOY	40948024829	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
../../20..		MUSTAFA TAŞKAN	48904416298	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 25.08.2022		GÖKHAN ERÇAN	18122835282	15352	SANAYİ MAH. MARTI SK. AB ZEMİN YAPI ANALİZLERİ BLOK NO: 38 İZMİT / KOCAELİ	
../../20..						
../../20..						



YAPI RUHSATI
Building Licence

131711285

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ	9.Ruhsatın verildiği amacı: 1.Yeni yapı	10.Ruhsatın onay tarihi: 26/04/2022	11.Ruhsat no: 438	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT Köy: Mahalle/Adres: ÇAYIRKÖY MAH. Mahalle tanıtım kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: HAFIZLAR Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 26 Dış kapı no: 368 Site adı:	2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı	14.İmar plan onay tarihi: 13.03.2014	15.İmar durum bel. tarihi: 9.09.2021	16.İmar durum bel. no: 5939-2537	17.Zemin etüdü onay tarihi: 25.08.2022
		18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI		20.Parselin alanı(m2): 30366,63
		21.Tapu tescil belgesi veren kurum: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 29.12.2017		23.Tapu tescil belgesi no: 37925
3.Pafta No: - / 4.Ada No: 215 / 5.Parsel No: 10 / 6.Blok No: B / 7.Bağımsız bölüm no: / 8.Yapı Kimlik No: 6902251658		24. ÇED raporu onay tarihi:	25.Planlanan inşaata başlama tarihi:	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi:	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi:

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: MURAT GÖKÇE, NMR İNŞ.MOB.İML.İT.KY.MÇ.TKS.PTR.NFR.THM.TH İ.NAK.TRZ.MDNC.ÇRKMN ÜRN.,ZRT GIDA VE SN.TAAH.TİC.LTD.ŞTİ., 6677019752 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ALEMDAR Furkan BOZAN

30.Vergi kimlik no: 6310575254

31.Adres: YEŞİLOVA MAH. TURAN GÜNEŞ CAD. NO: 677 İÇ KAPI NO: 21 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.), 30316257732 Vekaleten

34.Oda sicil no: 28736-35403 Furkan BOZAN

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9370673720

37.Sigorta sicil no: / 38.Sözleşme tarihi: 11.08.2021 / 39.Sözleşme no: KOCAELİ 5.NOTR-11599

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0361211803381348

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: HAKAN YILDIZ, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 41674087468

45.Oda sicil no: 103442

46.Sigorta sicil no: / 47.Sözleşme tarihi: / 48.Sözleşme no:

49.Adres: İNÖNÜ MAH. 1541. SK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 3 GEBZE / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskan	76		6662
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			4692
3008 - Ortak Alan (Yönetim Odası)			42
Toplamı: 1110 - Meskan	76		13796

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	76	76	3029	13796
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**63.Toplam taban alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	76	76	3029	13796

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
2	8	10	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**71.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**72.İlave kat yüksekliği(m)**
6	29	35	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	C	11	5075	61051500		61051500	61051500

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer; 2.Bina içi kalorifer; 3.Kat kalorifer; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştarek; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Kok Yakıt; 6.Termal; 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınır suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Baz İstasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1. Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

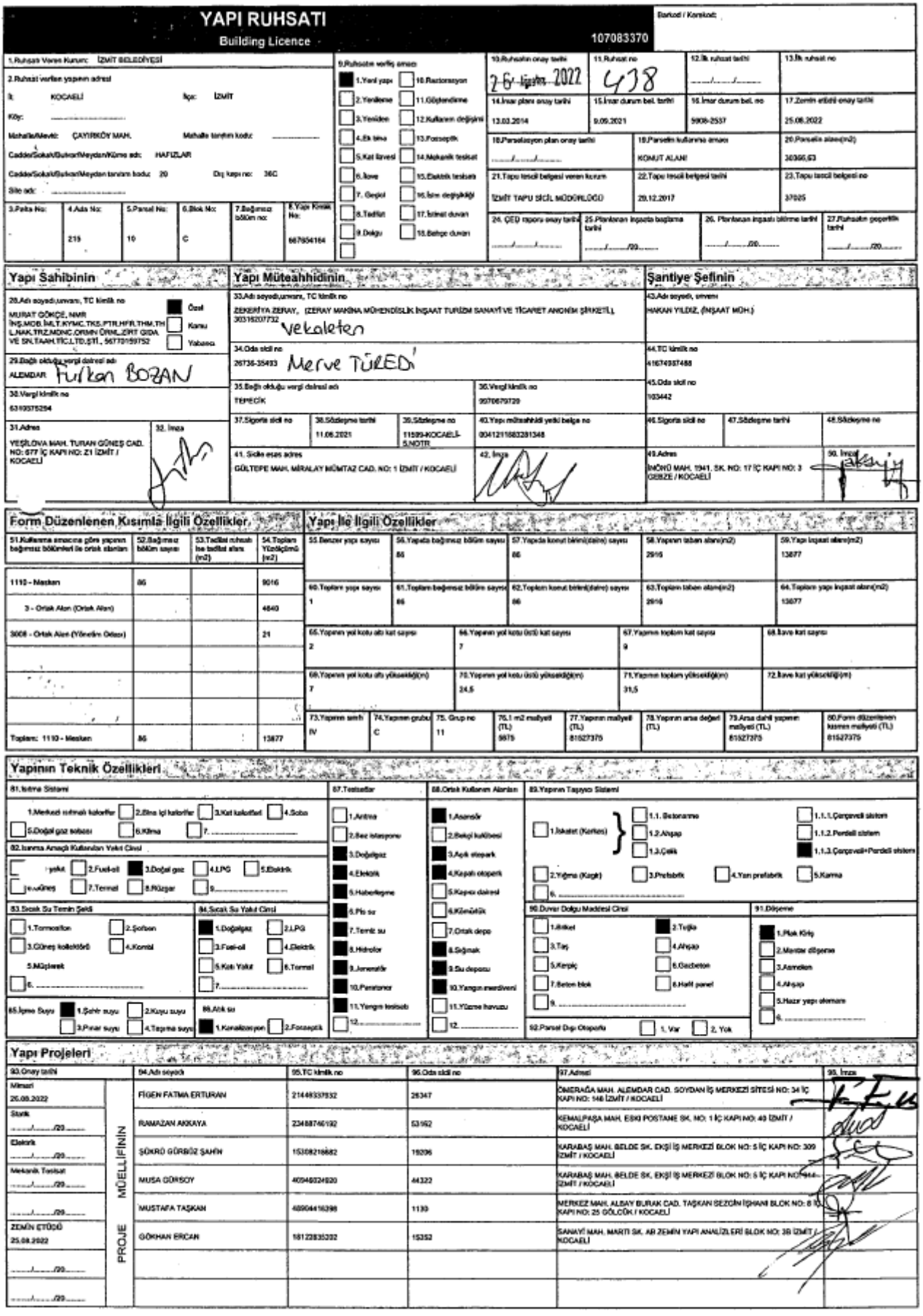
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var / 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari: 26.04.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik: ../../20..		RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53162	KEMALPAŞA MAH. ESKİ POSTANE SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 40 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik: ../../20..		ŞÜKRÜ GÖRBÜZ ŞAHİN	15308218662	19206	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 309 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat: ../../20..		MUSA GÜRSOY	40548024920	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 312 İZMİT / KOCAELİ	
../../20..		MUSTAFA TAŞKAN	48904416098	1130	MERKEZ MAH. ALSAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ: 25.08.2022		GÖKHAN ERCAN	10122935202	15352	SANAYİ MAH. MARTİ SK. A9 ZEMİN YAPI ANALİZLERİ BLOK NO: 38 İZMİT / KOCAELİ	
../../20..						
../../20..						



YAPI RUHSATI
Building Licence

107083370

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsatı verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: ÇAYIRKÖY MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: HAFIZLAR
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 20 Dış kapı no: 36C
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	219	10	C		667854164

9.Ruhsatın verildiği amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7. Geçici; 8.Tadilat; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
26 Eylül 2022	438		
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durum bel. tarihi**	**16.İmar durum bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
13.03.2014	9.09.2021	5908-2537	25.08.2022
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**		**20.Parselin alanı(m2)**
	KONUT ALANI		30366,63
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**		**23.Tapu tescil belgesi no**
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	29.12.2017		37025
24. ÇED raporu onay tarihi	**25.Plankotun inşaata başlama tarihi**	**26. Plankotun inşaatı bitirme tarihi**	**27.Ruhsatın geçerlilik tarihi**
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
MURAT GÖKÇE, NMR İNŞ.MOB.İML.T.KYMC.TKS.PTR.HFR.THM.TH L.NAK.TRZ.MDNC.ORMN ÜRML.ZİRT GIDA VE SN.TAAH.TİC.LTD.ŞTİ., 9673191591752
☐ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
ALEMDAR Furkan BOZAN

30.Vergi kimlik no
6310375294

31.Adres
YEŞİLOVA MAH. TURAN GÜNEŞ CAD. NO: 677 İÇ KAPI NO: Z1 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3031502377 32 Vekaleten

34.Oda sicil no
26736-35493 Merve TÜRED

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

36.Vergi kimlik no
9070679729

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhidi yetki belge no
	11.06.2021	11599-KOCAELİ-5.NOTER	30412116832281348

41. Sicile esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
HAKAN YILDIZ, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no
41674387488

45.Oda sicil no
103442

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no

49.Adres
İNÖNÜ MAH. 1941. SK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 3 GEBZE / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskan	86		9016
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			4840
3008 - Ortak Alan (Yönetim Odası)			21
Toplam: 1110 - Meskan	86		13877

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	86	86	2916	13877
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**63.Toplam taban alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	86	86	2916	13877

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
2	7	9	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**71.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**72.İlave kat yüksekliği(m)**
7	24,5	31,5	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenleyen kısmın maliyeti (TL)
IV	C	11	9675	81527375		81527375	81527375

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ 2.Bina içi kaloriferler ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7. .....

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
☐ yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ ...üneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9. .....

83.Sıcak Su Temin Şekli
☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müşterek ☐ 6. .....

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
■ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7. .....

85.İçme Suyu ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Tesma suyu

86.Atık su ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
☐ 1.Antena ☐ 2.Baz istasyonu ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ■ 8.Hidrofor ■ 9.Jeneratör ■ 10.Paratoner ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12. .....

88.Ortak Kullanım Alanları
■ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ■ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ■ 8.Sığınak ■ 9.Su deposu ■ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12. .....

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
☐ 1.İskelet (Kerteri) } ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik
☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ■ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6. .....

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9. .....

91.Döşeme
■ 1.Plak Kirişli ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6. .....

92.Parsel Dışı Otopark ☐ 1. Var ☐ 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 26.08.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21448337832	28347	ÇİMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 146 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ...../...../20.....		RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53162	KEMALPAŞA MAH. ESKİ POSTANE SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 40 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ...../...../20.....		ŞÜKRÜ GÜRBÜZ ŞAHİN	15308218682	15206	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 309 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ...../...../20.....		MUSA GÖRSOY	40946024820	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 944... İZMİT / KOCAELİ	
...../...../20.....		MUSTAFA TAŞKAN	46904416298	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 25.08.2022		GÖKHAN ERCAN	18122835202	15352	SANAYİ MAH. MARTİ SK. AR ZEMİN YAPI ANALİZLERİ BLOK NO: 39 İZMİT / KOCAELİ	
...../...../20.....						
...../...../20.....						

YAPI RUHSATI
Building Licence

127545804

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ	10.Ruhsatın onay tarihi: 02 Eylül 2022	11.Ruhsat no: 443	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
2.Ruhsat verilen yapının adresi İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT Köy: Mahalle/Mevkii: ÇAYIRKÖY MAH. Mahalle tanıtım kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: HAFIZLAR Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 20 Dış kapı no: 35D Site adı:	14.İmar planı onay tarihi: 13.03.2014	15.İmar durum bel. tarihi: 9.09.2021	16.İmar durum bel. no: 5998-2537	17.Zemin etüdü onay tarihi: 25.06.2022
3.Pafta No:	4.Ada No: 215	5.Parsel No: 10	6.Blok No: D	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No: 6987714037
9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı	18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI	20.Parselin alanı(m2): 30366,63	
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 29.12.2017	23.Tapu tescil belgesi no: 37025		
24. ÇED raporu onay tarihi:	25.Planlanan inşaata başlama tarihi: /20	26. Planlanan inşaat bitirme tarihi: /20	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: /20	

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: MURAT GÖKÇE, MMR İNŞ.MOB.İML.T.KYMC.TKS.PTR.HFR.TNM.TH İ.NAK.TRZ.MDNC.ORMN ÜRNL.ZİRT GIDA VE SN.TAAH.TİC.LTD.ŞTİ., 5677015752 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ALEMDAR

30.Vergi kimlik no: 6310575264

31.Adres: YEŞİLOVA MAH. TURAN GÜNEŞ CAD. NO: 677 İÇ KAPI NO: 21 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 39316297732

34.Oda sicil no: 28736-35453

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970675720

37.Sigorta sicil no: 38.Sözleşme tarihi: 11.06.2021 39.Sözleşme no: 11599-KOCAELİ-5.NOTER

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 6041211883281348

41. Şirkte esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: HAKAN YILDIZ, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 41674987488

45.Oda sicil no: 103442

46.Sigorta sicil no: 47.Sözleşme tarihi: 48.Sözleşme no:

49.Adres: İNÖNÜ MAH. 1041. SK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ

50.

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskon	50		5962
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			4979
Toplam: 1110 - Meskon	50		14041

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut bitmiş(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	50	50	3110	14041
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut bitmiş(daire) sayısı**	**63.Toplam taban alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	50	50	3110	14041

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İskan kat sayısı
2	8	10	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**71.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**72.İskan kat yüksekliği(m)**
7	28	35	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	C	11	5875	82490875		82490875	82490875

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ortmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferleri; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 3.Doğal gaz; 5.Elektrik; 7.Termal

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştarek

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas); 1.1.Betonarme; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma

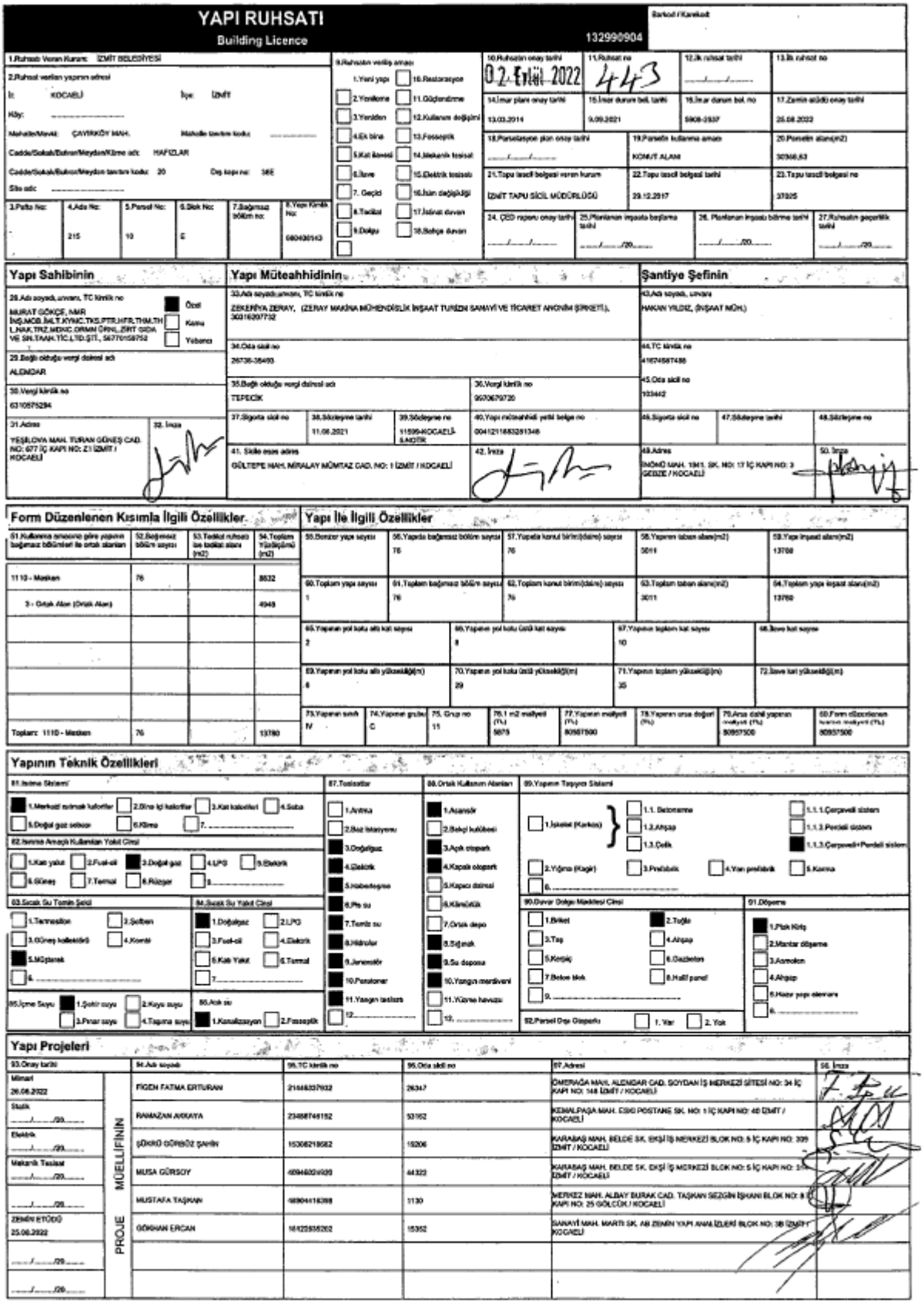
90.Dıvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 26.06.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ../../20..		RAHMAZAN AKKAYA	23488746192	53162	KEMALPAŞA MAH. ESKİ POSTANE SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 40 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ../../20..		ŞÜKRÜ GÜRBÜZ ŞAHİN	15308218882	19209	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 309 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ../../20..		MUSA GÖRSOY	40946924920	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
../../20..		MUSTAFA TAŞKAN	48904416398	1139	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 25.06.2022		GÖKHAN ERCAN	16122835202	15352	SANAYİ MAH. MARTİ SK. AB ZEMİN YAPI ANALİZLERİ BLOK NO: 38 İZMİT / KOCAELİ	
../../20..						
../../20..						



YAPI RUHSATI
Building Licence

132990904

Barkod / Karekod

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ	9.Ruhsatın verildiği amacı	10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
2.Ruhsat verilen yapının adresi İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT Köy: --- Mahalle/Mevkii: ÇAYIRKÖY MAH. Mahalle tanıtım kodu: --- Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümе adı: HAFIZLAR Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 20 Dış kapı no: 38E Site adı: ---	1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Diğer, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişimi, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İskan değişikliği, 17.İnşaat devam, 18.Sahça devam	02 Eylül 2022	443	--/--/----	

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
13.03.2014	9.09.2021	5908-3537	25.08.2022

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
--/--/----	KONUT ALANI	30368,63

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	29.12.2017	37925

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
-	215	19	E		68043143

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
--/--/----	--/--/--20--	--/--/--20--	--/--/--20--

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: MURAT GÖKÇE, MİR İNŞ.MÜB. İML.T.KYNC.TKS.PTR.HFR.TİM.LTH İ.NAK.TRZ.MDNC.ORMN ÜRN.,ZİRT GIDA VE SN.TAAH.TİC.LTD.ŞTİ., 5677016/9752 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ALEMDAR

30.Vergi kimlik no: 6310575294

31.Adres: YEŞİLOVA MAH. TURAN GÜNEŞ CAD. NO: 677 İÇ KAPI NO: 21 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620732

34.Oda sicil no: 26736-38493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9070679720

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhidi yetki belge no
	11.08.2021	11595-KOCAELİ-BAŞTİK	0041211883281348

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: HAKAN YILDIZ, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 41674587488

45.Oda sicil no: 103442

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no

49.Adres: İNÖNÜ MAH. 1941. SK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 3 GEBZE / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	76		8632
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			4948
Toplam: 1110 - Mesken	76		13780

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	76	76	3011	13780

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	76	76	3011	13780

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
2	8	10	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
6	29	35	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (%)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Fenn dâhilindeki maliyeti (TL)
IV	C	11	5875	80957500		80957500	80957500

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcmak kaloriferi, 2.Bina içi kaloriferi, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7. ---

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kati yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9. ---

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştarek, 6. ---

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Kati Yakıt, 6.Termal, 7. ---

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör, 2.Baz İstasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Panolar, 11.Yangın tesisatı, 12. ---

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Behçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12. ---

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1.Betonarme, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6. ---

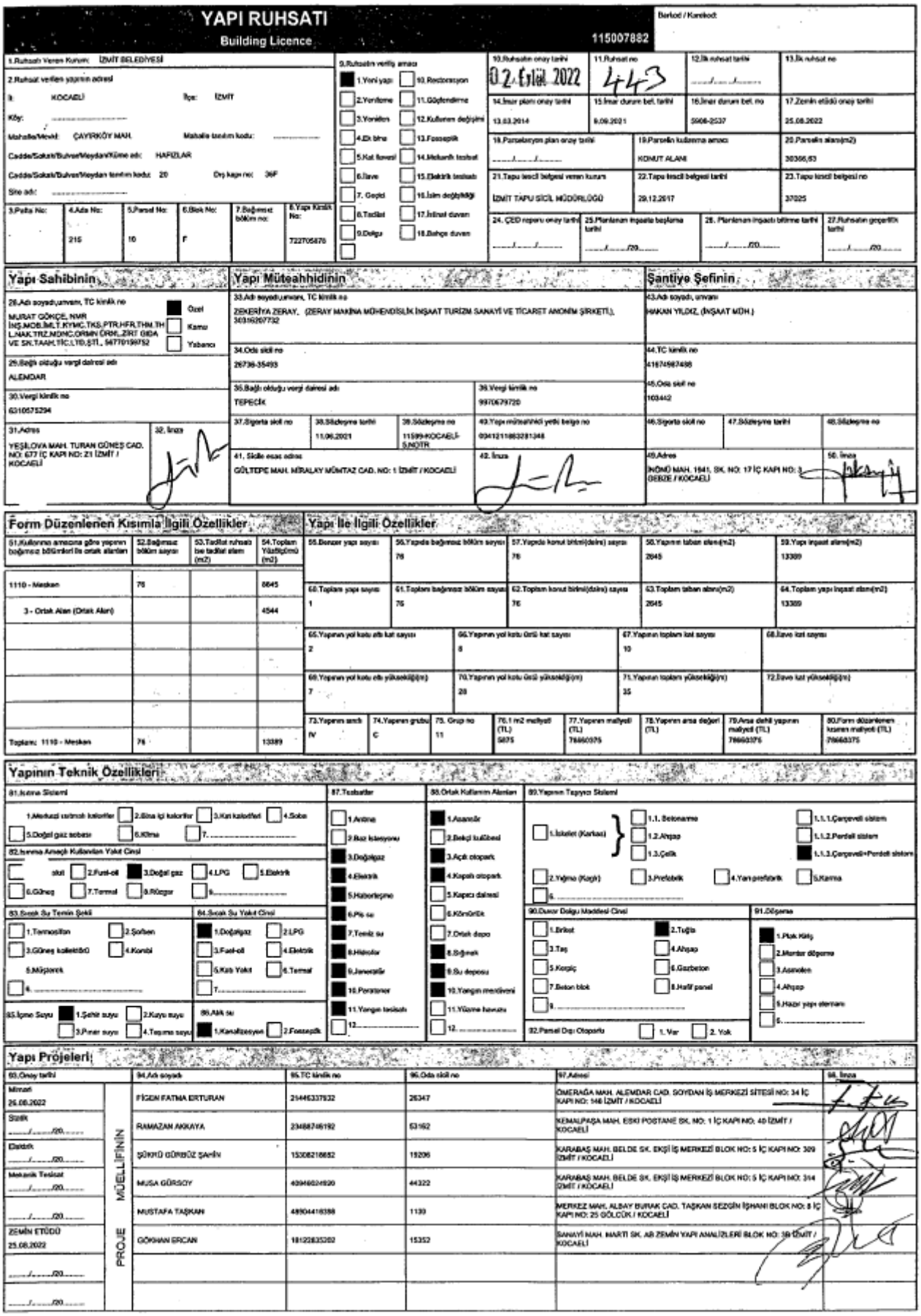
90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gaziantep, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9. ---

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6. ---

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 26.08.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21648337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik --/--/--20--		RAMAZAN AKKAYA	23488748152	53162	KEMALPAŞA MAH. ESKİ POSTANE SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 48 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik --/--/--20--		ŞÜKRÜ GÖRKÖZ ŞAHİN	15306219582	19206	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 329 İZMİT / KOCAELİ	
Makanik Tesisat --/--/--20--		MUSA GÜRSOY	40946020920	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
--/--/--20--		MUSTAFA TAŞKIAN	48804116398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKIAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 25.08.2022		GÖKHAN ERCAN	16425585262	15352	SANAYİ MAH. MARTİ SK. AB ZEMİN YAPI ANA İZLERİ BLOK NO: 38 İZMİT / KOCAELİ	
--/--/--20--						
--/--/--20--						



YAPI RUHSATI
Building Licence
115007882

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevki: ÇAYIRKÖY MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: HAFIZLAR
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 20 Dış kapı no: 36F
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	215	10	F		722705876

9.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat fazlası; 6.İlave; 7. Geçici; 8.Tadilat; 9.Değişiklik; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İşlem değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
02 Eylül 2022	443		
14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
13.03.2014	9.09.2021	5908-2537	25.08.2022
18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı		20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI		30366,63
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi		23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	29.12.2017		37025
24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin
28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: MURAT GÖKÇE, NMR İNŞ.MOB.İML.T.KYMC.TKS.PTR.HFR.THM.TH L.NAK.TRZ.MDNC.ORMN ÜRR.,ZRT. GIDA VE SN.TAAH.TİC.LTD.ŞTİ., 9677019752 — Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ALEMDAR
30.Vergi kimlik no: 6310675294
31.Adres: YEŞİLOVA MAH. TURAN GÜNEŞ CAD. NO: 677 İÇ KAPI NO: 21 İZMİT / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin
33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3030920732
34.Oda sicil no: 26736-35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9970679720
37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi: 11.06.2021 | 39.Sözleşme no: 11599-KOCAELİ-SJNDTR
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 034121186328134B
41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin
43.Adı soyadı, unvanı: HAKAN YILDIZ, (İNŞAAT MÜH.)
44.TC kimlik no: 41674987486
45.Oda sicil no: 103442
46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi | 48.Sözleşme no
49.Adres: İNÖNÜ MAH. 1841. SK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 3 GEBZE / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskan	76		8645
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			4544
Toplam: 1110 - Meskan	76		13389

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bonzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	76	76	2645	13389
60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	76	76	2645	13389

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
2	8	10	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
7	28	35	

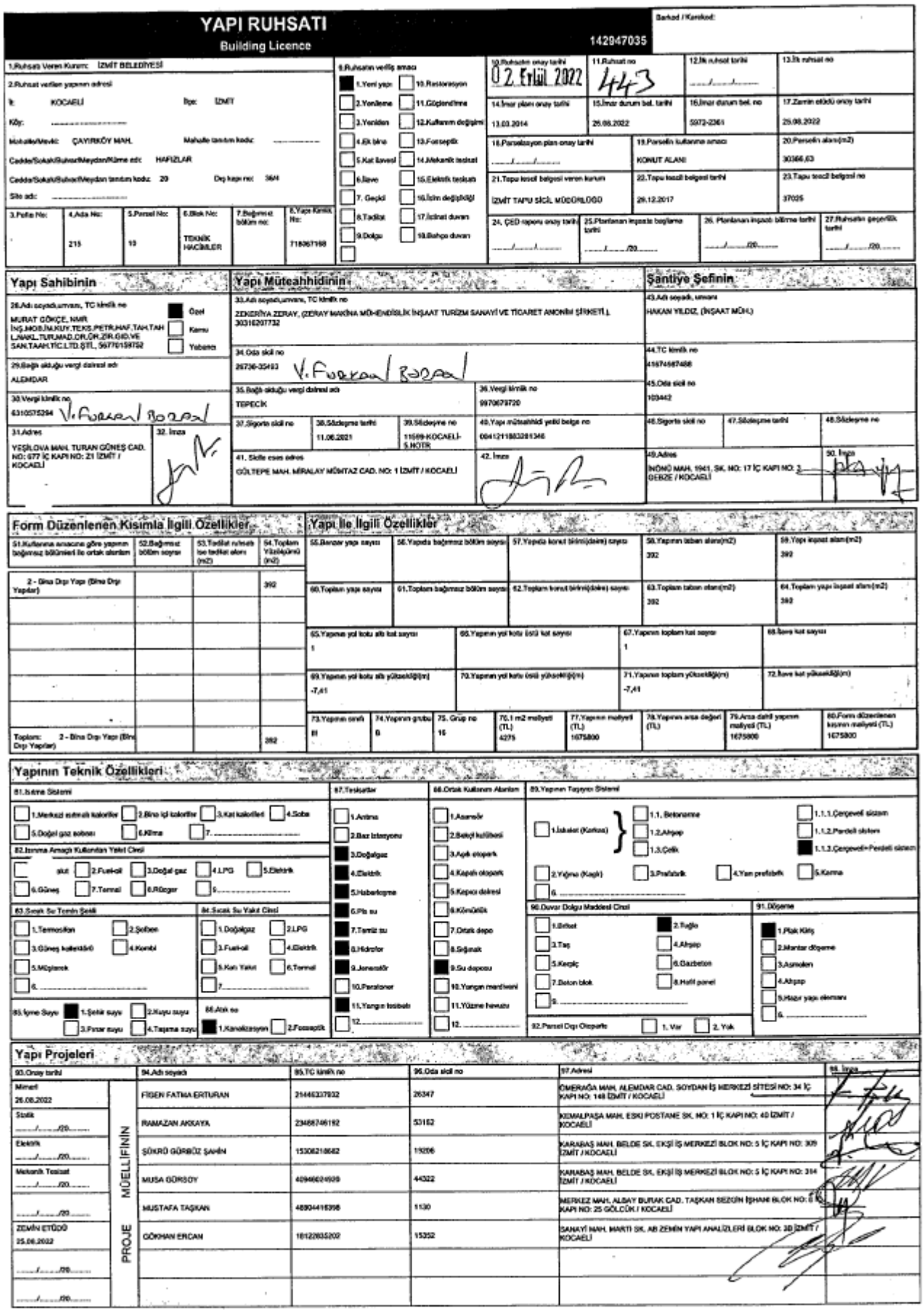
73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	C	11	5875	78660375		78660375	78660375

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müşterek; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik
87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskeleti (Karkası): 1.1.Betonarme; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Korkuç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 26.08.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337832	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 146 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ../../..20..		RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53162	KEMALPAŞA MAH. ESKİ POSTANE SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 40 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ../../..20..		ŞÜKRÜ GÜRBÜZ ŞAHİN	15308218652	19206	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 309 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ../../..20..		MUSA GÜRSOY	40946024920	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
../../..20..		MUSTAFA TAŞKAN	48804418398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 25.08.2022		GÖKHAN ERCAN	18122835202	15352	SANAYİ MAH. MARTI SK. AR ZEMİN YAPI ANALİZLERİ BLOK NO: 39 İZMİT / KOCAELİ	
../../..20..						
../../..20..						



YAPI RUHSATI
Building Licence

142947035

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ	8.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı	10.Ruhsatın onay tarihi: 02 Eylül 2022	11.Ruhsat no: 443
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT Köy: Mahalle/Mevkii: ÇAYIRKÖY MAH. Mahalle tanıtım kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümə adı: HAFIZLAR Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 20 Dış kapı no: 36/1 Site adı:		12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no
3.Pafta No:	4.Ada No: 215	5.Parsel No: 19	6.Blok No: TEKNİK HACİMLER
7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No: 718367198	14.İmar plan onay tarihi: 13.03.2014	15.İmar durum bel. tarihi: 29.08.2022
16.İmar durum bel. no: 5372-2361	17.Zemin etüdü onay tarihi: 29.08.2022	18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI
20.Parselin alanı(m2): 30366,63	21.Tapu tescil belgesi veren kurum: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 29.12.2017	23.Tapu tescil belgesi no: 37025
24. ÇED raporu onay tarihi:	25.Plandanın inşaata bağlama tarihi:	26. Plandanın inşaat bitirme tarihi:	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi:

Yapı Sahibinin

26.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: MURAT GÖKÇE, NMR İNŞ.MOB.İNŞ.KUY.TEKS.PETR.HAF.TAH.TAH LNAKL.TURİZM.AD.ÖR.DR.GID.VE SAN.TAAH.TİC.LTD.ŞTİ., 56776159752 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ALEMDAR

30.Vergi kimlik no: 6310575294

31.Adres: YEŞİLOVA MAH. TURAN GÜNEŞ CAD. NO: 677 İÇ KAPI NO: 21 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ÇİZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ L 3031620732

34.Oda sicil no: 26736-35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970679720

37.Sigorta sicil no:

38.Sözleşme tarihi: 11.06.2021

39.Sözleşme no: 11589-KOCAELİ-5.NOTER

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211803281346

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: HAKAN YILDIZ, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 41674687488

45.Oda sicil no: 103442

46.Sigorta sicil no:

47.Sözleşme tarihi:

48.Sözleşme no:

49.Adres: İNÖNÜ MAH. 1941. SK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			392
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			392

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bavzar yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(dairə) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			392	392

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(dairə) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			392	392

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İskan kat sayısı
1		1	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İskan kat yüksekliği(m)
-7,41		-7,41	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	16	4275	1675800		1675800	1675800

Yapının Teknik Özellikleri

81.İskele Sistemi: 1.Merkezi elektrik kalorifer, 2.Bina içi kalorifer, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştarek, 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşınır suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Foseptik

87.Teşkilatlar: 1.Asansör, 2.Doğalgaz, 3.Elektrik, 4.Hidrofor, 5.Jeneratör, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Yangın tesisatı, 9.Yangın merdiveni, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas), 1.1.Betonarme, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik, 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem, 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.

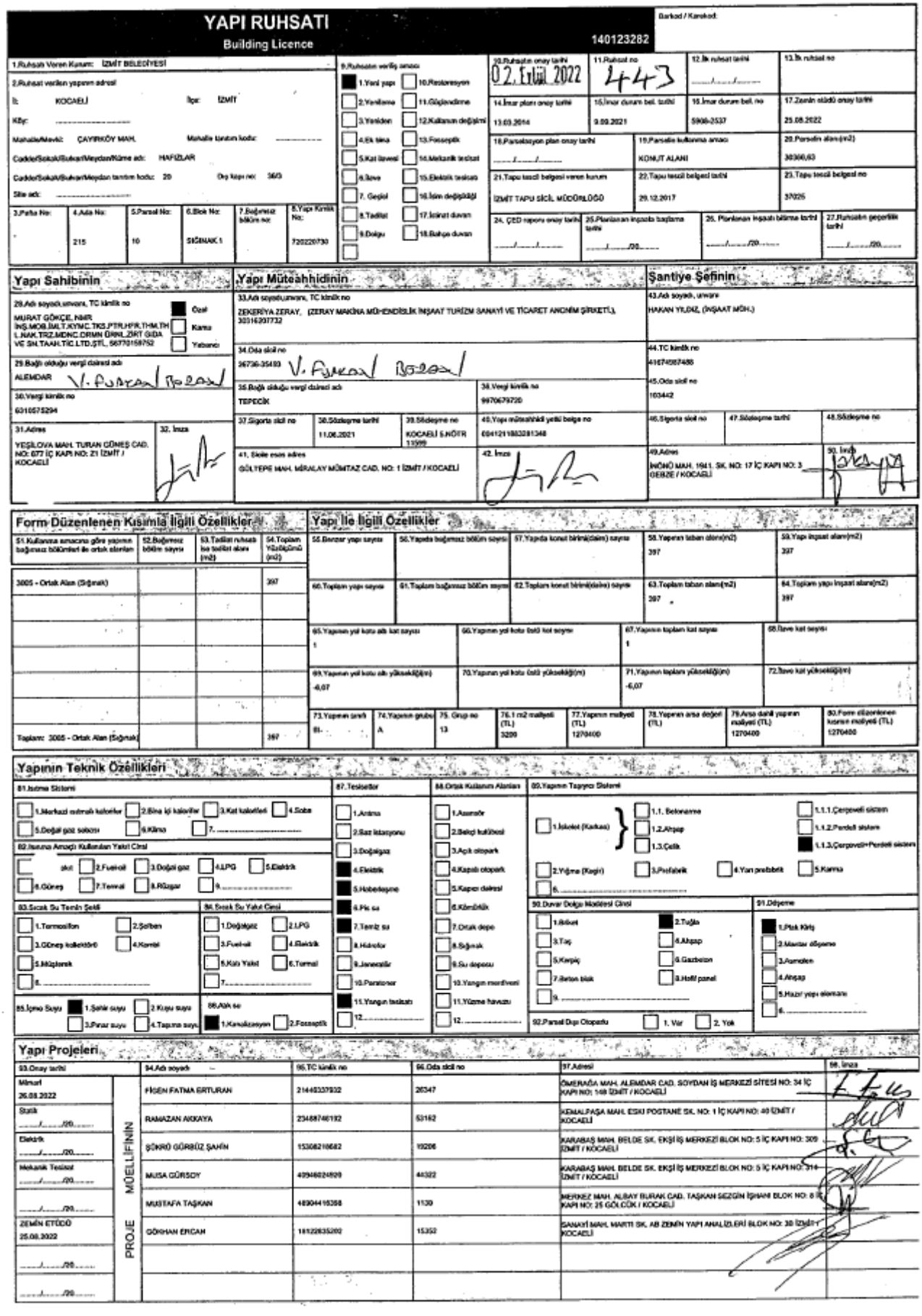
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 26.08.2022	FİSEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik	RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53162	KEMALPAŞA MAH. ESKİ POSTANE SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 40 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik	ŞÜKRÜ GÖRBÜZ ŞAHİN	15308218682	19206	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 309 İZMİT / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat	MUSA GÖRSOY	40946621939	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
		MUSTAFA TAŞKAN	48904415398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İşhanı BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 25.08.2022	GÖKHAN ERCAN	18122803202	15352	SANAYİ MAH. MARTI SK. AB ZEMİN YAPI ANALİZLERİ BLOK NO: 30 İZMİT / KOCAELİ	



YAPI RUHSATI
Building Licence

140123282

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy: ---
Mahalle/Mevkii: ÇAYIRKÖY MAH. Mahalle tanıtım kodu: ---
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: HAFİZLAR
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 20 Dış kapı no: 36/3
Site adı: ---

3.Parsa No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	215	10	SIĞINAK 1		7202220730

9.Ruhsatın verildiği amaç:
1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
02.Eylül.2022	443	---/---/----	

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durumu bel. tarihi	16.İmar durumu bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
13.03.2014	9.09.2021	5906-2537	25.08.2022

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
---/---/----	KONUT ALANI	30360,63

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	29.12.2017	37025

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
---/---/----	---/---/20----	---/---/20----	---/---/20----

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
MURAT GÖKÇE, NMR İNŞ.MOB.İML.T.KYMC.TKS.PTR.HFR.THM.TH İ.NAK.TRZ.MDNC.ORMN ÜRN.,İZRT GIDA VE SN.TAAH.TIC.LTD.ŞTİ., 5657015875 2
■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
ALEMDAR V. Furkan Bozal

30.Vergi kimlik no
6310575294

31.Adres
YEŞİLOVA MAH. TURAN GÜNEŞ CAD. NO: 6/7 İÇ KAPI NO: 21 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620732

34.Oda sicil no
36736-35493 V. Furkan Bozal

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

36.Vergi kimlik no
9970679720

37.Sigorta sicil no

38.Sözleşme tarihi
11.06.2021

39.Sözleşme no
KOCAELİ 5.NOTER 13599

40.Yapı müteahhidi yetki belge no
6041219803281348

41. Şekle esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
HAKAN YILDIZ, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no
41674087488

45.Oda sicil no
103442

46.Sigorta sicil no

47.Sözleşme tarihi

48.Sözleşme no

49.Adres
İNÖNÜ MAH. 1941 I. SK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 3 GEBZE / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
3005 - Ortak Alan (Sığınak)			397
Toplamı: 3005 - Ortak Alan (Sığınak)			397

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Bevzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			397	397

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			397	397

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1		1	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
-4,07		-4,07	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
B1	A	13	3200	1270400		1270400	1270400

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
☐ 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ 2.Bina içi kaloriferler ☐ 3.Kat kaloriferli ☐ 4.Soba
☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7. ---

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
☐ 1.Kömür ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik
☐ 6.Güneş ☐ 7.Temiz ☐ 8.Rüzgar ☐ 9. ---

83.Sıcak Su Temin Şekli
☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müşterek ☐ 6. ---

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
☐ 1.Değmeğaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7. ---

85.İçme Suyu ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Tapına suyu

86.Atık su
■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
☐ 1.Anten ☐ 2.Saz lokasyonu ☐ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Hidrofor ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12. ---

88.Ortak Kullanım Alanları
☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12. ---

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 1.1. Betonarme (☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ■ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem) ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik
☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma
☐ 6. ---

90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi
☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9. ---

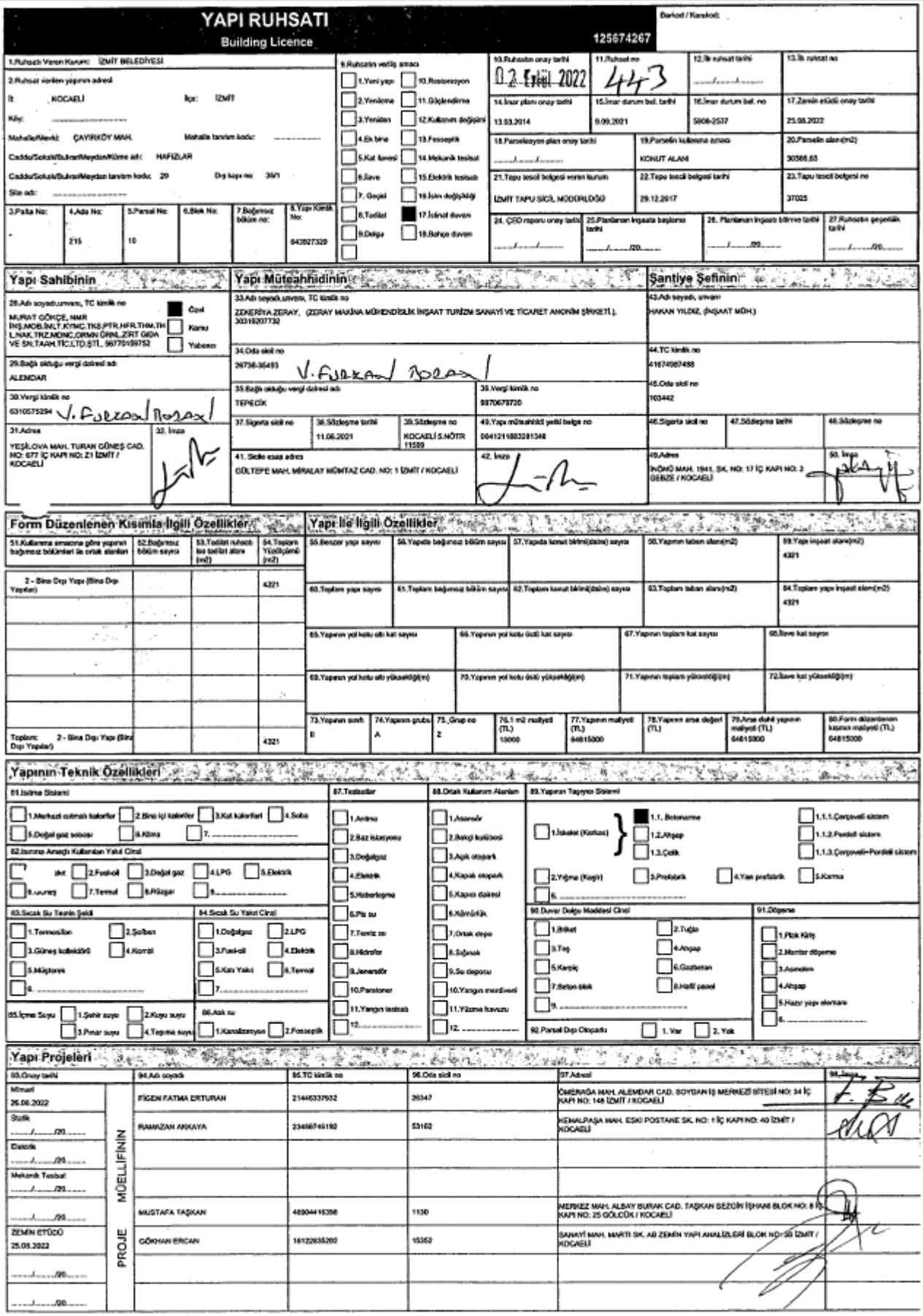
91.Döşeme
■ 1.Ptek Kirişli ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6. ---

92.Parsel Dışı Otopark ☐ 1. Var ☐ 2. Yok

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 26.08.2022	FİGEN FATMA ERTURAN	21448337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 149 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ---/---/20----	RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53182	KEMALPAŞA MAH. ESKİ POSTANE SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 40 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ---/---/20----	ŞÜKRÜ GÜRBÜZ ŞAHİN	15308210682	19206	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 309 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ---/---/20----	MUSA GÜRSOY	40948024828	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
---/---/20----	MUSTAFA TAŞKAN	48304415268	1139	MERKEZ MAH. ALİBAY RURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 25.08.2022	GÖKHAN ERCAN	18122835202	15352	SANAYİ MAH. MARTI SK. AB ZEMİN YAPI ANALİZLERİ BLOK NO: 30 İZMİT / KOCAELİ	
---/---/20----					
---/---/20----					



YAPI RUHSATI
Building Licence
125674267
Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevki: ÇAYIRKÖY MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köme adı: HAFIZLAR
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 29 Dış kapı no: 36/1
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
-	215	10			643927320

9.Ruhsatın verliş amacı
1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Değişiklik, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişimi, 13.Fesih, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İşlem değişikliği, 17.İskan devam, 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
02 Eylül 2022	443		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bal. tarihi	16.İmar durum bal. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
13.03.2014	9.09.2021	5908-2537	25.08.2022

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	30366.83

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	29.12.2017	37025

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no
MURAT GÖKÇE, MMR İNŞ.MOB.İML.T.KYMC.TKŞ.PTR.HFR.THM.TH İ.NAK.TRZ.MDNC.ORMN ÜRN.,ZİRT GIDA VE SN.TAAH.TİC.LTD.ŞTİ., 56775159752
Özel, Kamu, Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
ALEMDAR

30.Vergi kimlik no
6310575294 V. Furkan Dora

31.Adres
YEŞİLOVA MAH. TURAN GÜNEŞ CAD. NO: 677 İÇ KAPI NO: Z1 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.), 3031820732

34.Oda sicil no
26738-35493 V. Furkan Dora

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

36.Vergi kimlik no
9970679720

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhidi yetki belge no
	11.06.2021	KOCAELİ 5.NOTER 11589	0041219803281348

41. Sicile esas adres
GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
HAKAN YILDIZ, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no
41674987488

45.Oda sicil no
103442

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no

49.Adres
İNÖNÜ MAH. 1941. SK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 3 GEBZE / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			4321
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			4321

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(dairesi) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
				4321

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(dairesi) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
				4321

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	A	2	15000	64815000		64815000	64815000

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
1.Merkezi ostmalı kaloriferler, 2.Bina içi kaloriferler, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
1.Kömür, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Jeotermal, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştereken, 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Tesisten suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

87.Testler
1.Asansör, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Panolar, 11.Yangın testleri, 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
1.İskeleler (Kerkos), 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.
1.1. Betonarme, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik
1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli-Perdeli sistem

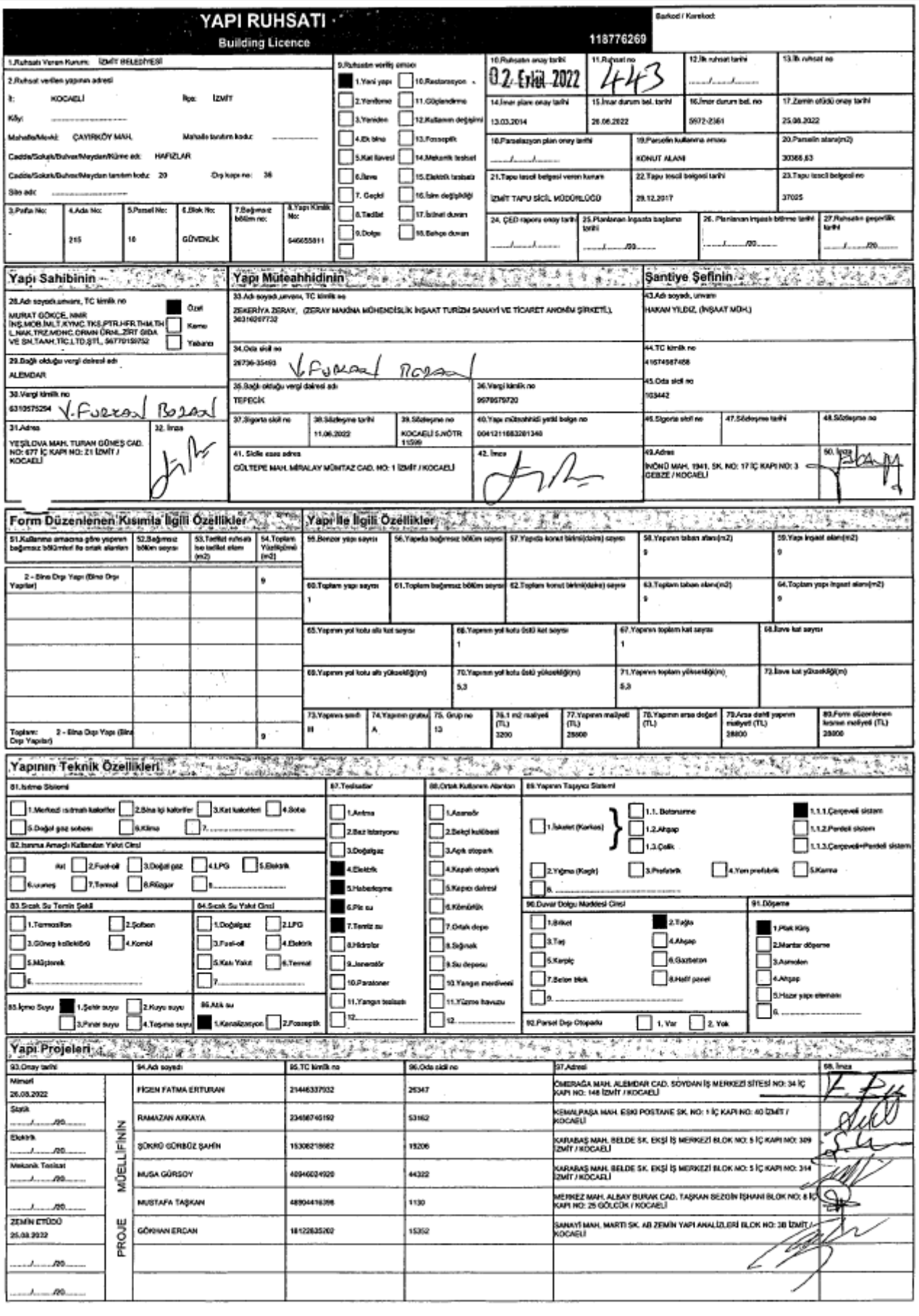
90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi
1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Karışık, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

91.Döşeme
1.Plok Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 26.08.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337602	26347	EMİRAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik /20		RAMAZAN AKKAYA	23468745192	53162	KEMALPAŞA MAH. ESKİ POSTANE SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 40 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik /20						
Mekanik Tesisat /20						
/20		MUSTAFA TAŞKAN	48904416356	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 25.08.2022		GÖKHAN ERCAN	16122635260	15352	SANAYİ MAH. MARTİ SK. AB ZEMİN YAPI ANALİZLERİ BLOK NO: 30 İZMİT / KOCAELİ	
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence
118776269

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkİ: ÇAYIRKÖY MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: HAFIZLAR
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 20 Dış kapı no: 36
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
-	215	18	GÜVENLİK		646655811

9.Ruhsatın verildiği cinsi: 1.Yeni yapı; 2.Yıkılarak yeniden; 3.Yenileme; 4.İlâve; 5.Kat ilavesi; 6.İlâve; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İnşaat durum; 18.Behçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
02 Eylül 2022	443		

14.İmar plânı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
13.03.2014	28.06.2022	5972-2361	25.08.2022

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	30368,63

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	29.12.2017	37025

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/03	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: MURAT GÖKÇE, MMR İNŞ.MOB.MLT.KYMC.TKS.PTR.HFR.THMLTH L.NAK.TRZ.MDHC.ORMN ÜRN.,ZİRT GIDA VE SN.TAAH.TİC.LTD.ŞTİ., 9677015975? ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ALEMDAR

30.Vergi kimlik no: 6310575294

31.Adres: YEŞİLOVA MAH. TURAN GÜNEŞ CAD. NO: 677 İÇ KAPI NO: 21 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3631626732

34.Oda sicil no: 26736-35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9979579720

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhidi yetki belge no
	11.06.2022	KOCAELİ SJVÖTR 11599	0041211683201340

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: HAKAN YILDIZ, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 41674587458

45.Oda sicil no: 103442

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no

49.Adres: İNÖNÜ MAH. 1941. SK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 3 GEBZE / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tefrişat ruhsatı ve tefrişat ekleri (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			9
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			9

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			9	9

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1			9	9

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	1	1	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	5,3	5,3	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	A	13	3200	28800		28800	28800

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Sobalı; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: Akt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Linyit; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemek; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

85.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınır suyu

86.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Antena; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Sekizi kullübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) } 1.1. Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; ■ 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

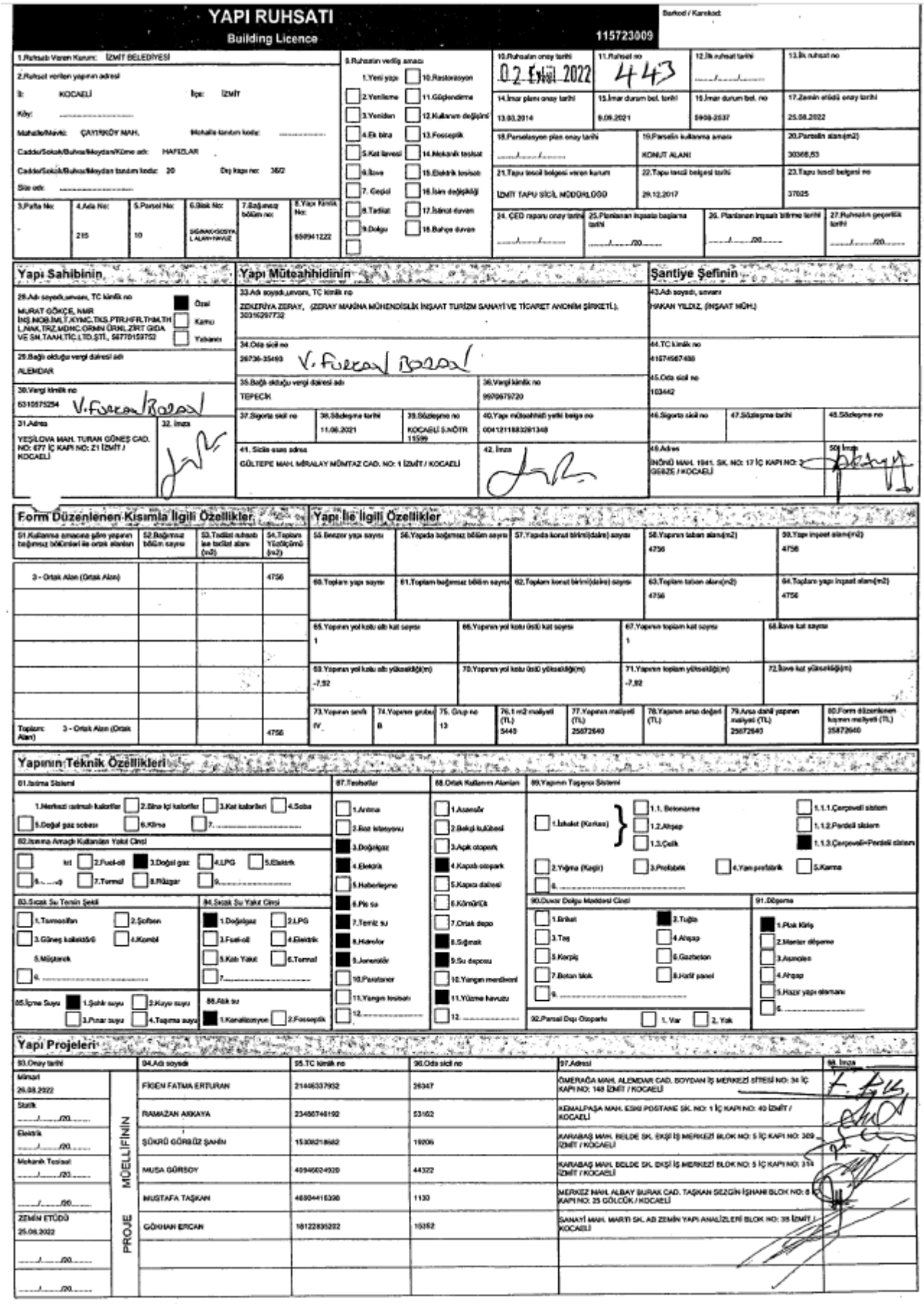
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Ahşap; ■ 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Selon blok; 8.Hafif panel; 9.

91.Döşeme: ■ 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98. İmza
Mimari 26.08.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337032	25347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SÖYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik ../../20..		RAMAZAN ARKAYA	23456745192	53162	KEMALPAŞA MAH. ESKİ POSTANE SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 40 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik ../../20..		ŞÜKRÜ GÜRBÜZ ŞAHİN	15308218662	15206	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 309 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ../../20..		MUSA GÜRSOY	40946024926	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ	
../../20..		MUSTAFA TAŞKAN	48904416396	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 25.08.2022		GÖKHAN ERDAN	18122635202	15352	SANAYİ MAH. MARTİ SK. AB ZEMİN YAPI ANALİZLERİ BLOK NO: 38 İZMİT / KOCAELİ	
../../20..						
../../20..						



YAPI RUHSATI
Building Licence

115723009

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevkii: ÇAYIRKÖY MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümе adı: HAFIZLAR
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 20 Dış kapı no: 3/62
Site adı:

3.Parsel No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
-	215	10	SİĞINAK+SOSYAL ALAN+HAVUZ		659941222

9.Ruhsatın verildiği amacı
1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7. Geçici, 8.Tadilat, 9.Doğu, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişimi, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İsim değişikliği, 17.İstinat duvarı, 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
02 Eylül 2022	443		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
13.03.2014	6.09.2021	5908-2537	25.08.2022

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT ALANI	30368,53

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	29.12.2017	37025

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaat bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
MURAT GÖKÇE, NMR İNŞ.NOB.İML.T.KYMC.TKS.PTR.HFR.TH&LTH L.NAK.TRZ.MDHC.ORMN ÜRNL.ZİRT GIDA VE SN.TAAH.TİC.LTD.ŞTİ., 56770159752
Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
ALEMDAR

30.Vergi kimlik no
6310875254 V.Furkan Bozal

31.Adres
YEŞİLOVA MAH. TURAN GÜNEŞ CAD. NO: 677 İÇ KAPI NO: Z1 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.), 30316297732

34.Oda sicil no
26736-35493 V.Furkan Bozal

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

36.Vergi kimlik no
9970675720

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhitliği yetki belge no
	11.08.2021	KOCAELİ 5.NOTR 11599	00412111883281348

41. Sicile esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
HAKAN YILDIZ, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no
41674567488

45.Oda sicil no
103442

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no

49.Adres
İNÖNÜ MAH. 1941. SK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 3 GEBZE / KOCAELİ

50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			4756
Toplam: 3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			4756

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitişik yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			4756	4756

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			4756	4756

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1		1	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
-7,92		-7,92	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	13	5443	25872640		25872640	25872640

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer, 2.Sıhhi içi kaloriferi, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Linyit, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kalektörü, 4.Kombi, 5.Müştarek, 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör, 2.Yük asansörü, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas), 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem), 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik, 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.

90.Dıvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 26.08.2022	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. BOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik	RAMAZAN AKKAYA	23450746192	53162	KEMALPAŞA MAH. ESKİ POSTANE SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 40 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik	ŞÜKRÜ GÖRGÜZ ŞAHİN	15308218682	19206	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 309 İZMİT / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat	MUSA GÜRSOY	40946624920	44322	KARABAŞ MAH. BELDE SK. EKŞİ İŞ MERKEZİ BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 334 İZMİT / KOCAELİ	
		MUSTAFA TAŞKAN	46904416396	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 25.08.2022	GÖKHAN ERCAN	16122835232	15352	SANAYİ MAH. MARTI SK. AD ZEMİN YAPI ANALİZLERİ BLOK NO: 35 İZMİT / KOCAELİ	

ZERAY GYO
ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

22.04.2025

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

(Kaynarca Mahallesi Aydınlı Yolu Caddesi Mavi Kule Residence No:137 Ofis:24 Pendik/İSTANBUL)

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

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

KREDİ ALINAN KURUM	İPOTEK TUTARI	HANGİ GAYRİMENKULUN ÜZERİNE İPOTEK KOYULDUĞU		DERECE
		PROJE ADI	MEVKİİ	
İş Bankası	200.000.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
İş Bankası	200.000.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	2.derece
Dünya Katılım	260.000.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Ziraat Katılım	58.125.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Ziraat Katılım	370.575.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Türkiye Emlak	120.000.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Türkiye Vakıflar	61.505.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Dünya Katılım	40.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Dünya Katılım	350.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	46.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	133.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	180.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	30.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	60.700.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Ziraat	42.300.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Emlak Katılım	200.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	69.300.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Albaraka Türk	45.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Albaraka Türk	30.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	2.derece
İş Bankası	500.000.000	Dora Hill	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 215 ada 10 parsel	1.derece
Ziraat	1.300.000.000	Harmony City	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Ş.Uzunbey Mahallesi, 677 ada 3 parsel	1.derece
Ziraat	250.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1.derece
Ziraat	80.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1.derece
Ziraat	250.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1.derece
Ziraat	650.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1.derece

Merkez: Gültepe Mah. Miralay Mümtaz Cad. No: 1 İzmit/KOCAELİ
Şube: Küçükbakkalköy Mah. Şenlik Sok. No:3/1 Ataşehir/İSTANBUL
444 91 41
www.zeraygyo.com.tr


Türkiye Cumhuriyeti

11599


Türkiye Cumhuriyeti

11599


Türkiye Cumhuriyeti

11599


Türkiye Cumhuriyeti

11599


Türkiye Cumhuriyeti
№ 11599


Türkiye Cumhuriyeti
№ 11599


№ 11599


EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(ARSA)
İzmit Belediyesi
KOCAELİ-İZMİT
MÜKELLEFİN
243231
ARSAYA AİT BİLGİLER
1 Arsa
2 Arsa
3 Arsa





Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmeleri

EDİM YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN DEVRİ SÖZLEŞMESİ

1. TARAFLAR:

İşbu Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi (***"Devir Sözleşmesi"***);

a. Bir tarafta, Kocaeli Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne 26736 sicil numarası ile kayıtlı, şirket merkezi Gültepe Mahallesi Miralay Mümtaz Caddesi No:1 İzmit/KOCAELİ adresinde bulunan Kocaeli İhtisas Vergi Dairesi'ne 9970679720 vergi numarası ile kayıtlı **Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi,**
(bundan böyle ***"Devreden"*** *olarak anılacaklardır.)*

b. Diğer tarafta, Kocaeli Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne 35603 sicil numarası ile kayıtlı, şirket merkezi Gültepe Mahallesi Miralay Mümtaz Caddesi No:1 İzmit/KOCAELİ adresinde bulunan Kocaeli Topçuk Vergi Dairesi'ne 9971870045 vergi numarası ile kayıtlı **Zeray Gayrimenkul Anonim Şirketi.**
(bundan böyle ***"Devralan"*** *olarak anılacaktır.)*

arasında, aşağıda belirtilen şartlarda düzenlenerek imzalanmıştır.

2. KONU VE KAPSAM:

İşbu Devir Sözleşmesi, Devreden'in 11.09.2023 tarihinde kısmi bölünme suretiyle devretmiş olduğu, *"Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, G24a21d2c pafta, 671 ada, 3 parsel"*; *"Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, G24d01b2a pafta, 637 ada, 22 parsel"*; *"Kocaeli İli, İzmit İlçesi, G23b2c3b pafta, 215 ada, 10 parsel"* ve *"Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, G23c05d3c pafta, 1080 ada, 15 parsel"*de kayıtlı taşınmazlar üzerinde bulunan / yapımı devam eden projelerden doğmuş ve doğacak her ne nam adı altında olursa olsun her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülüklerinin Devralan'a devredilmesine ilişkin karşılıklı hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesi amacı ile tarafların karşılıklı mutabakatı ile imzalanmıştır.

3. TARAFLARIN KARŞILIKLI HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

3.1. Devreden, 2. maddede belirtilen taşınmazlar bulunan / yapımı devam eden devre konu projelerde, işbu Devir Sözleşmesi tarihine kadar akdettiği Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerine konu bağımsız bölümler de dahil olmak üzere, her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülüklerini Devralan'a devrettiğini, devre konu taşınmazlar üzerinde bulunan / yapımı devam eden projelerdeki her türlü hakların işbu devir sözleşmesinin imza tarihinden itibaren Devralan'a ait olduğunu, Devralan'ın işbu devir sözleşmesini gerek duyulması halinde ilgili özel ve resmi kurum ve kuruluşlara ibrazla devre konu taşınmazlar üzerinde bulunan / yapımı devam eden projeleri ve projelerdeki bağımsız bölümleri kendi adına kayıt ve tescil ettirmesine rıza ve muvafakatinin bulunduğunu, tapu müdürlüğünde devir işlemine onay vereceğini, Devralan'ın işbu devir sözleşmesi kapsamında devir sözleşmesine konu hak ve alacaklarında dilediği gibi tasarrufa yetkili olduğunu, devre konu projelere ve projelerdeki bağımsız bölümlere ilişkin şimdi veya ileride her ne nam altında olursa olsun bir talebi olmadığını kabul, beyan, ikrar ve taahhüt eder.

1

3.2. Devralan, 2. maddede belirtilen taşınmazlar bulunan / yapımı devam eden devre konu projelerde, işbu Devir Sözleşmesi tarihine kadar akdettiği Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerine konu bağımsız bölümler de dahil olmak üzere, her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülüklerini devraldığını, işbu devir sözleşmesi ile birlikte ve işbu devir sözleşmesinin imza tarihinden itibaren (Devir Sözleşmesi tarihine kadar akdettiği Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerine konu bağımsız bölümler de dahil olmak üzere) devre konu projelere ve projelerdeki bağımsız bölümlere ilişkin kendisine yüklenen her türlü yükümlülüğü ve sorumluluğu kayıtsız şartsız yerine getireceğini, bu hususlarda herhangi bir itirazı olmadığını ve olmayacağını, işbu devir sözleşmesinin imza tarihi itibariyle devre konu projelerin ve projelerdeki bağımsız bölümlerin devrinden kaynaklı doğan tüm hak ve borçlarının halefi ve hukuki ve cezai olarak tek sorumlusu halinde geldiğini, işbu devir sözleşmesini gerek duyulması halinde ilgili özel ve resmi kurum ve kuruluşlara ibrazla devre konu taşınmazlar üzerinde bulunan / yapımı devam eden projeleri ve projelerdeki bağımsız bölümleri kendi adına kayıt ve tescil ettireceğini ve tescil için gerekli tüm işlemleri yerine getireceğini ve/veya yerine getirilmesine muvafakat ettiğini, tapu müdürlüğünde devir işlemine onay vereceğini, tapu müdürlüğü nezdinde yapılacak devir işlemi sırasında tahakkuk edecek, alım, satım ve diğer yasal harç ve vergilerin tamamını ödeyeceğini kabul, beyan, ikrar ve taahhüt eder.

3.3. Devreden, işbu devir sözleşmesinin imzalanmasını takiben;

- Ticari faaliyet içerisinde olduğu tüm tedarikçilere işbu devir sözleşmesiyle birlikte devre konu projelerle ilgili olarak vermiş olduğu avanslara ilişkin faturaların Devralan adına tahakkuk edilmesi hususunda gerekli bilgilendirmeyi yapacağını;
- İşbu devir sözleşmesi tarihine kadar akdetmiş olduğu Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerine konu, ödemeleri devam eden bağımsız bölümlere ilişkin olarak, sözleşme tarafı Alıcılara işbu devir sözleşmesiyle birlikte Devralan'a ait banka hesap bilgilerini iletmek suretiyle devir tarihi itibariyle yapacakları ödemeleri Devralan'a ait banka hesabına yapmaları hususunda gerekli bilgilendirmeyi yapacağını;
- İşbu devir sözleşmesi tarihine kadar akdetmiş olduğu Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerinin tarafı olan Alıcılar tarafından, sehven Devreden hesabına yapılan ödemeleri herhangi bir kesinti yapmaksızın, derhal Devralan hesabına aktaracağını

gimdiden kabul, beyan ve taahhüt eder.

3.4. Devralan, Devreden tarafından, işbu devir sözleşmesi tarihine kadar, devre konu projelere ve projelerdeki bağımsız bölümlere ilişkin üçüncü kişiler ile yapmış olduğu tüm ticari iş ve işlemlerden doğan her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülüklerini kayıtsız şartsız üstlenmeyi ve Devreden tarafından üçüncü kişilere verilen tüm taahhütleri aynı koşullarla yerine getirmeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.

2

4. ÖZEL HÜKÜMLER

4.1. Devre konu edilen projeler aşağıdaki tabloda belirtildiği şekildedir.

Proje Adı
Harmony City
(Kocaeli ili, Kartepe İlçesi, G24a21d2c pafta, 679 ada, 3 parsel)
Esil Kartepe
(Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, G24d01b2a pafta, 637 ada, 22 parsel)
Dora Hill
(Kocaeli ili, İzmit ilçesi, G23b20e3b pafta, 315 ada, 10 parsel)
Dilara Orman
(Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, G23e05d3c pafta, 1080 ada, 15 parsel)
Toplam

4.2. İşbu devir sözleşmesine konu taşınmazlar üzerinde bulunan / yapımı devam eden projeler ile ilgili olarak Devreden ile üçüncü kişiler arasında akdedilen her türlü sözleşmede Devredene yapılmış olan bütün atıflar, işbu devir sözleşmesinin imza tarihi itibariyle başkaca bir işleme gerek kalmaksızın Devralan'a yapılmış sayılacaktır.

4.3. Taraflar, işbu devir sözleşmenin yerine getirilmesinden doğacak her türlü uyuşmazlık halinde, her iki tarafın tutmuş olduğu her türlü kayıt, rapor, belge, doküman ve bilgisayar kayıtlarının HMK'nın 193. maddesi uyarınca kesin ve münhasır delil olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

4.4. İşbu sözleşmenin farklı maddeleri arasında anlam değişikliği veya çelişkisi olması hiçbir maddeyi geçersiz kılmayacaktır.

5. YETKİ

İşbu devir sözleşmesi ile ilgili doğabilecek tüm ihtilaflarda Kocaeli Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

3 (üç) sayfa ve 5 (beş) ana maddeden oluşan işbu Devir Sözleşmesi, tarafların karşılıklı mutabakatları ile 16/10/2023 tarihinde 2 (iki) nüsha olarak imzalanmış olup, imza tarihi itibarıyle yürürlüğe girer.

DEVREDEN
Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.

DEVRALAN
Zeray Gayrimenkul A.Ş.

3

ANADOLU SİGORTA

İNŞAAT SİGORTA POLİÇESİ
Poliçe No : 112529923 7 Acente: 112399 Telefon: 262 322 1584
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. İZMİT TİCAR
Müşteri No : 0035823936

Teklif No : 666747777 2 08

Sigortalanan
Unvanı : ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE T Telefon: 505 356 9173
Adresi : GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. İZMİT/KOCAELİ

Vergi Kimlik No: 9970679720

Poliçenin
Başlangıç Tarihi : 5/08/2022 Düzenleme Tarihi : 28/02/2023
Bitiş Tarihi : 31/08/2024 Yeri : İSTANBUL
Proje Başlangıç Tarihi: 5/08/2022 Saati : 15:50:54
Sigortalı Yerin
Adresi : GÜNDOĞDU İZMİT/KOCAELİ GÜNDOĞDU İZMİT/KOCAELİ

Faaliyet Konusu : KONUTLAR

SİGORTA KAPSAMI	SİGORTA BEDELİ (TL)	PRİM (TL)
TOPLAM SİGORTA BEDELİ	448.802.817,00	146.680,89
DEPREM	448.802.817,00	236.635,50
G.L.K.HH.KNH-Terör	448.802.817,00	146.680,76
Net Prim		529.997,15
Peşin Ödeme İndirimi		
Gider Vergisi		26.499,85
Ödenecek Tutar		556.497,00

	Son Ödeme Tarihi	Tutarı (TL)
Peşin Ödenecek İlk Taksit		94.607,00
2.Taksit	28/03/2023	92.378,00
3.Taksit	28/04/2023	92.378,00
4.Taksit	28/05/2023	92.378,00
5.Taksit	28/06/2023	92.378,00
6.Taksit	28/07/2023	92.378,00

7 GÜN 24 SAAT HASAR BİLDİRİM HATTI : 0850 7 24 0850

ANADOLU ANONİM TÜRK SİGORTA ŞİRKETİ

Acente Levha No: B16/1025
Poliçe 22 sayfa, 1 asıl ve 2 kopya olarak düzenlenmiştir
Sayfa : 1



















Lisans Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 29.03.2019 No: 902963

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

TUĞBA AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018 No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.01.2023 **Belge No: 2023-02.11189**

Sayın Tuğba AYDIN

(T.C. Kimlik No: 34903291012 - Lisans No: 902963)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 **Belge No: 2021-01.3935**

Sayın Şefik Ercan KESKİNER

(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020 **Belge No: 2019-01.3692**

Sayın Aydın KATKAK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

BDDK Yetkilendirme

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-105-16324

08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

SPK Listeye Alınma

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 599 11193 04/7/2008

Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
19 Mayıs Mah. Turaboğlu Sok. Sümko Sitesi A7 Bl. D:8
Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: 19.03.2008 tarih ve 2008/2 sayılı yazınız.

Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin ilgide kayıtlı talebi, Kurulumuzun 03.07.2008 tarih ve 18/747 sayılı Kurul Kararı ile olumlu karşılanmıştır. Bu çerçevede,

- Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,
- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
- Şirketiniz tarafından ekte bir örneği yer alan "Sürekli Bilgilendirme Formu" formatına uygun olarak sürekli bilgilendirme formunun hazırlanması, internet sitenizde yer alması ve Kurulumuz internet sitesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri > Sürekli Bilgilendirme sayfasına linkinin yerleştirilmesi gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

EK: Sürekli Bilgilendirme Formu Formatı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ / KARTEPE / ÇİFTLİK
637 ADA, 22 PARSEL

ESİL KARTEPE PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

RAPOR TARİHİ: 12.06.2025
RAPOR NO: GYOMK-202500001



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER
1.1. Sözleşme Tarihi 2
1.2. Değerleme Tarihi 2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası 2
1.4. Rapor Türü 2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler 2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri 3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri 3

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

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI
4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.2. Piyasa Kira Değeri 6
4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri 7
4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) 7
4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler 7
4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 7
4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı 8
4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER
5.1. Demografik Veriler[1] 9
5.2. Ekonomik Veriler 13

6. ÖZEL VERİLER
6.1. Kocaeli İli 24
6.2. 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 42
7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı: 44
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, ...44
7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: 44
7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: 44
7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri 44
7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri 46
7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler 48
7.2.5.5 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 48
7.2.6. Hukuki Durum Analizi: 48
7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: 49
7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı 49
7.2.7.2 Uzman Görüşü: 49
7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: 50
7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş: 50

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI
8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler 51
8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler 51
8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, ...51
8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar 51
8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 51
8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı 55
8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 56

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 58
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç 62

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

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

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 08.04.2025 tarihinde başlanmış olup, 12.06.2025 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 12.06.2025 tarih GYOMK-202500001 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, Çiftlik mahallesi, 637 Ada, 22 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 16 Blok 501 bağımsız bölümden oluşan Esil Kartepe projesinin **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

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

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Çiftlik mahallesi, 637 Ada, 22 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 16 Blok 501 bağımsız bölümden oluşan Esil Kartepe projesinin **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

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

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerleme 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 değerleme 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 tartışılsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme 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 değerleme 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
Becayiş Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H_{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

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

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Çiftlik mahallesi, 637 Ada, 22 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 16 Blok 501 bağımsız bölümden oluşan Esil Kartepe projesine 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, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.[1]

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

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

[1] *Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011*

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

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

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

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

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

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

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler(1)

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

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



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

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

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

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

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

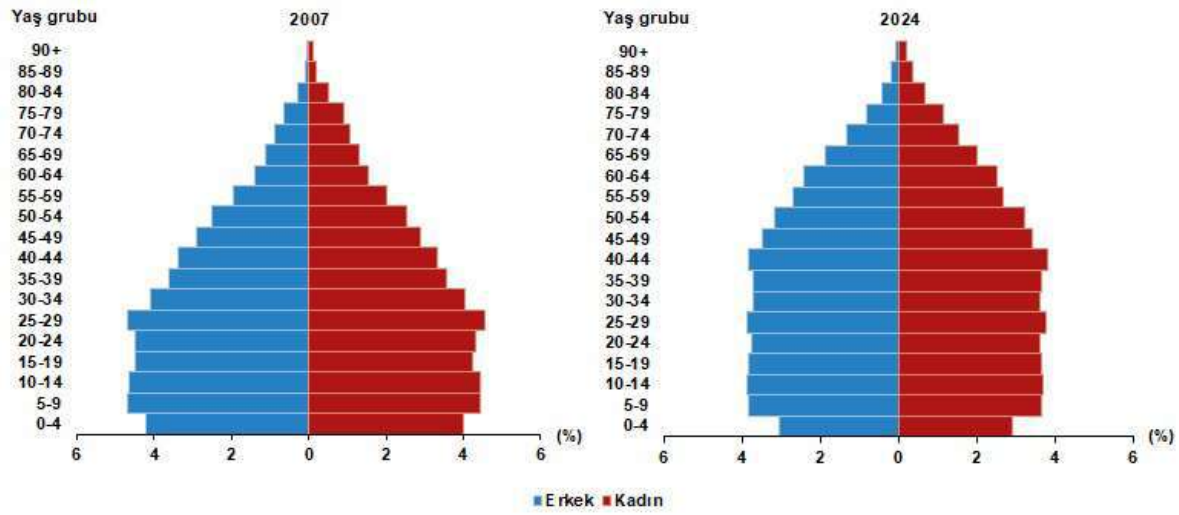
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya 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.

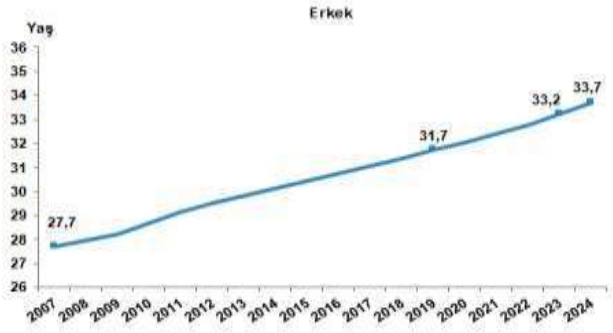
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%) Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

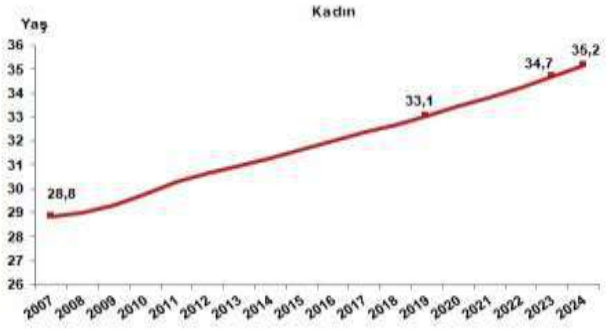
Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti. Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı 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 yaşaynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

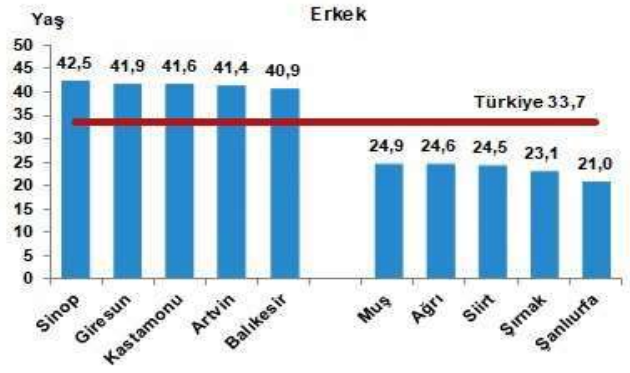
Türkiye'de 2023 yılında 34 olan ortanca yaş, 2024 yılında 34,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 33,2'den 33,7'ye, kadınlarda ise34,7'den 35,2'ye yükseldiği görüldü.

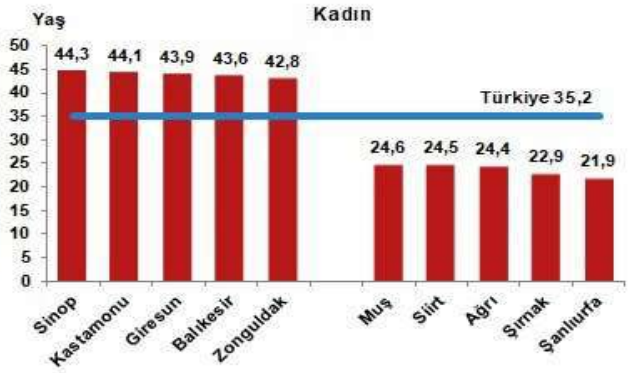




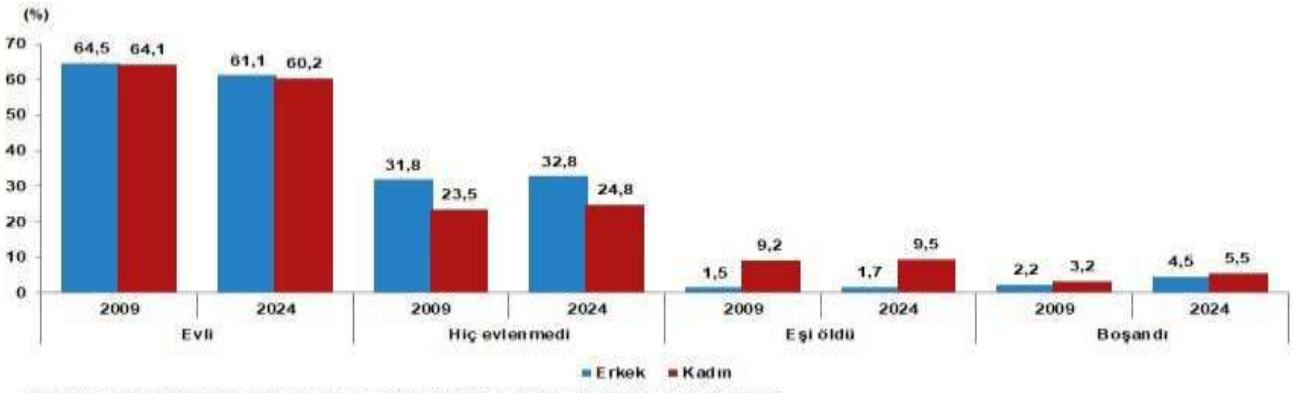
Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu. Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 43,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip il olduğu görüldü. Sinop'u, 42,9 ile Giresun ve Kastamonuizledi. Diğer yandan 21,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip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

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



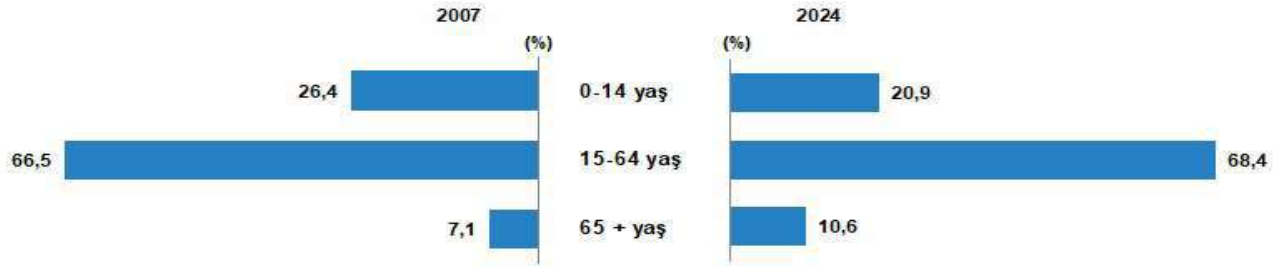


Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü. Ülkemizde 2009 ve 2024 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla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



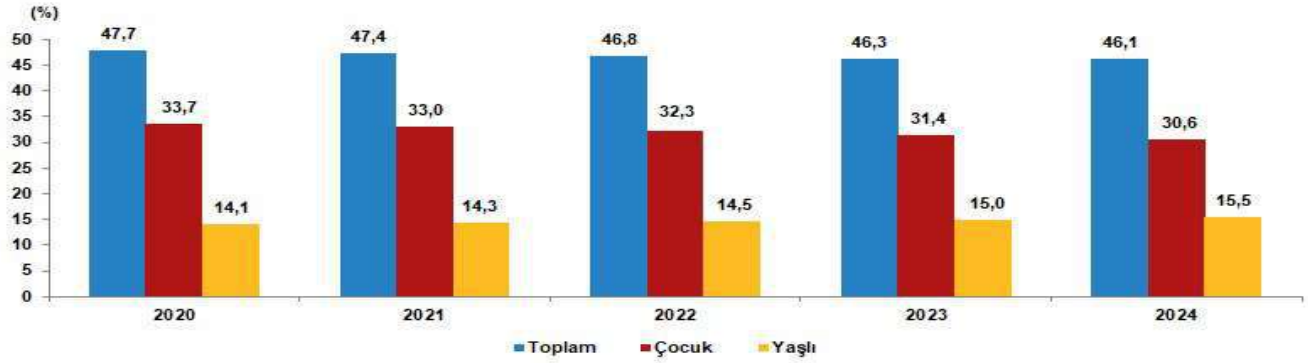
Yabancı nüfus 2009 yılında kapsama dahil değil iken 2024 yılında kapsama dahil edilmiştir.

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 olaraktanımlanan 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. Çalışmaçağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı bireysayısını 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 15,5yaşlıya bakmaktadır.



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

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

(1) *www.tuik.gov.tr*

5.2. Ekonomik Veriler

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

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

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

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

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

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

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

ABD ekonomisi 2023 yılının son çeyreğinde yıllık bazda %3,4 büyürken, Euro Bölgesi ekonomisi aynı dönemde büyüme kaydetmemiştir. Bölge ekonomisinin son çeyrek GSYH büyüme oranı ise yıllık bazda %0,1 olarak gerçekleşmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Mart ayı toplantısında, beklendiği gibi, faiz oranlarını değiştirmemiş; gösterge faiz oranını %4,5 oranında muhafaza etmiştir. Mart ayında İngiltere Merkez Bankası (BoE) ve Çin Merkez Bankası (PBoC) da faiz oranlarında bir değişikliğe gitmemiştir. 17 yıl sonra ilk kez faiz artırımı 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

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

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

Enflasyonun ana eğilimindeki düşüş son çeyrekte de devam etmiştir. Ana eğilime ilişkin olarak takip edilen göstergelerin mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik ortalaması üçüncü çeyrekteki %2,5 seviyesinden son çeyrekte %2,2'ye gerilemiştir. Ana eğilim göstergelerinden B ve C'de

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

Yurt içi enerji fiyat artışı yılın dördüncü çeyreğinde %2,83 ile belirgin oranda yavaşlamıştır. Uluslararası Brent tipi ham petrol fiyatı ekim ayındaki yükseliş sonrası yılın son iki ayında 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

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

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

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

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

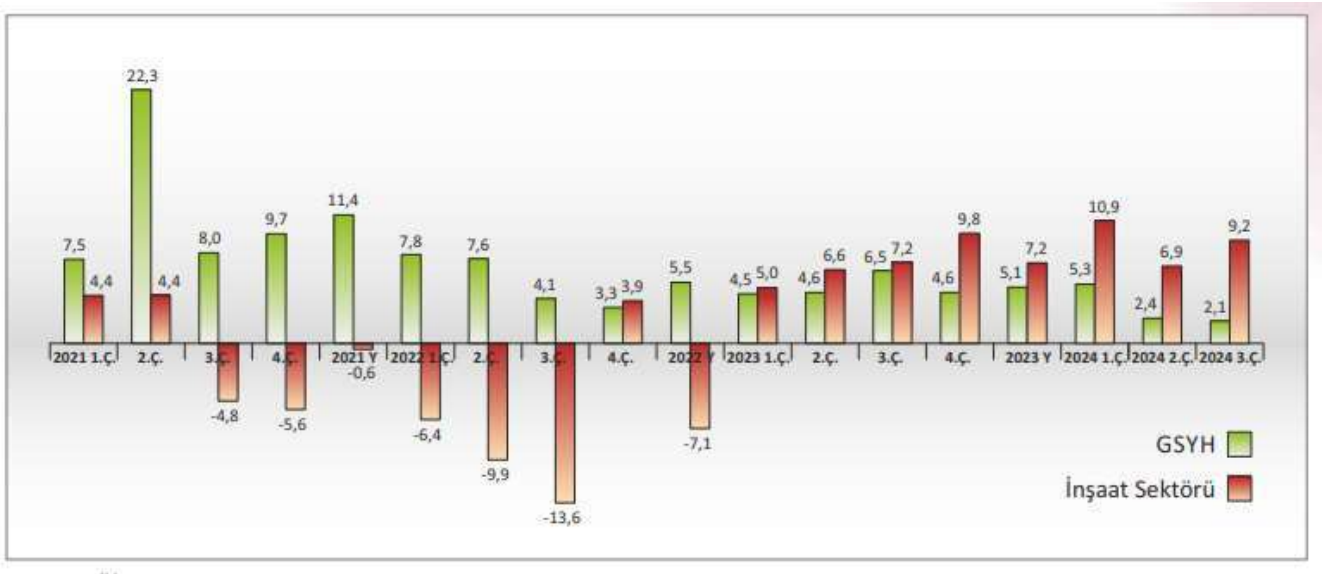
İNŞAAT SEKTÖRÜ

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.

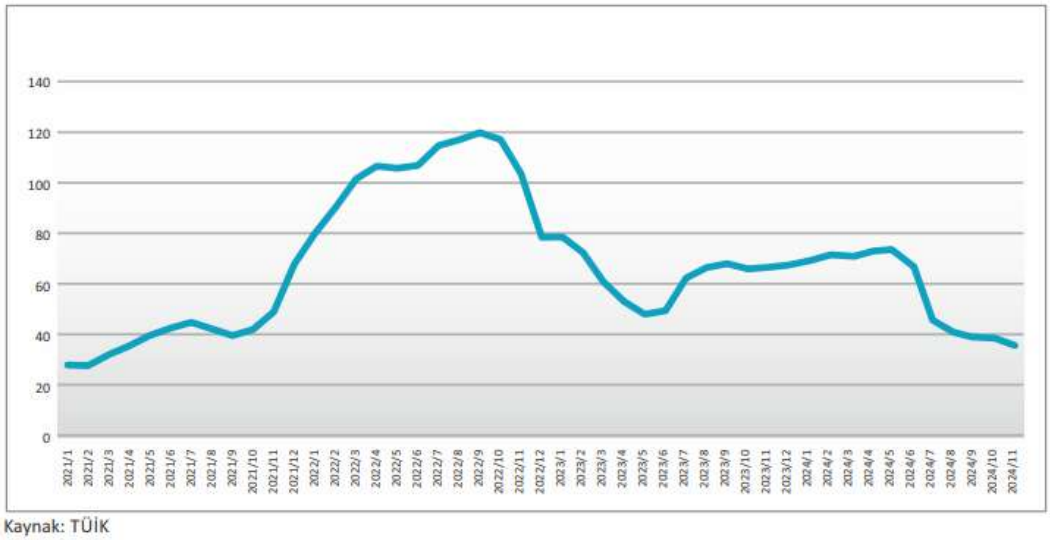
Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



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 çeyrekten itibaren dezenflasyon süreci ve sıkı para politikasının da etkisiyle yavaşlamaya başladığına, yılın üçüncü çeyreğinde ise küçüldüğüne yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

Kaynak: Türkiye Müteahhitler Birliği
Kaynak: GYODER
Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu
Kaynak: TUİK

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 konumludur. 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 itibariyle 3.623 km²’dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye’nin en küçük 7. İli olan Kocaeli km² ye düşen nüfus miktarının 477 kişiye ulaşması nedeniyle İstanbul’dan sonra ülkenin nüfus yoğunluğu bakımından en kalabalık ilidir.



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

Yıllara göre nüfus:

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

Yıllık nüfus artış hız:

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

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

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

Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayi içindeki %12,74'lük payı ile İstanbul'dan sonra ikinci sıradaki konumunu son 20 yıldır muhafaza etmektedir. Kocaeli, iller itibariyle gelişmişlik sıralamasında İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Kocaeli ili, bünyesinde barındırdığı yaklaşık 400 adet 1. sınıf, 7.000 adet 2. ve 3. sınıf Gayrı Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti konumunda olup, İl Gayrısafi 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.

Metropoliten bölgeler arası doğal yapının korunması, ili endüstrileşmeye ek olarak cazip bir yaşam alanı niteliğinde olmasına, bunun yanı sıra bölgedeki güçlü eğitim altyapısı da nitelikli işgücü arzına olanak sağlamaktadır. Şehir gerek İstanbul'a yakın konumu, gerek kaynaklara ve hammaddeye ulaşım imkânlarındaki ve ürünlerin hedef pazarlara hava, kara ve denizyolu aracılığı ile

nakledilmesindeki kolaylıklardan, gerekse büyük ölçüde tamamlanmış altyapısından dolayı üretime yönelik yatırımcılar açısından cazip bir bölge durumundadır.

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

Sanayi yönünde çok gelişmiş olan Kocaeli'nde ticaret yeterince gelişememiş olup, İstanbul'un mutlak baskısı altındadır. Sanayideki gelişmişliğine karşın ticarette 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 Uzunçiftlik, 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 merkezlerindendir. 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.

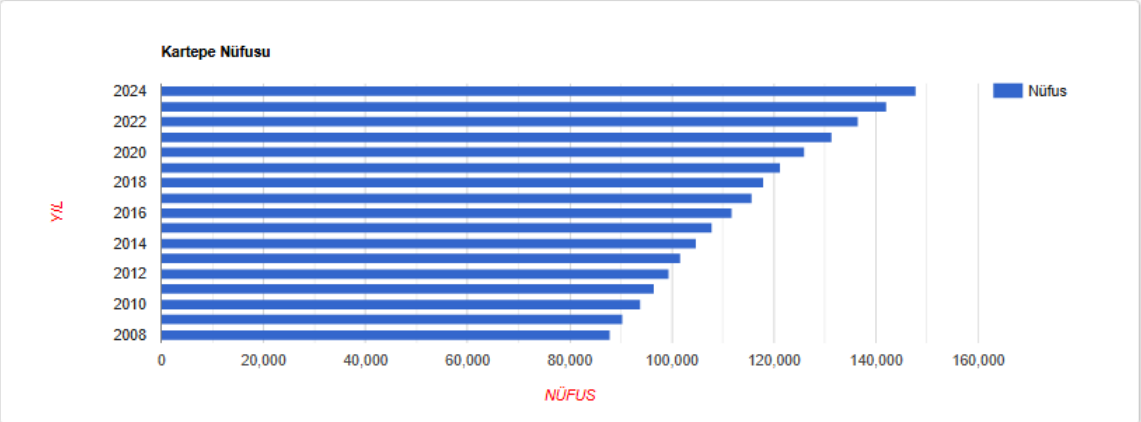
Jeolojik ve coğrafi yapı açısından 40° 41' 10.79" kuzey paralelleri ile 30° 00' 31.20" doğu meridyenleri arasında bulunmaktadır. İzmit'in yüzölçümü; belediye sınırı olarak 301 km²´dir.

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.

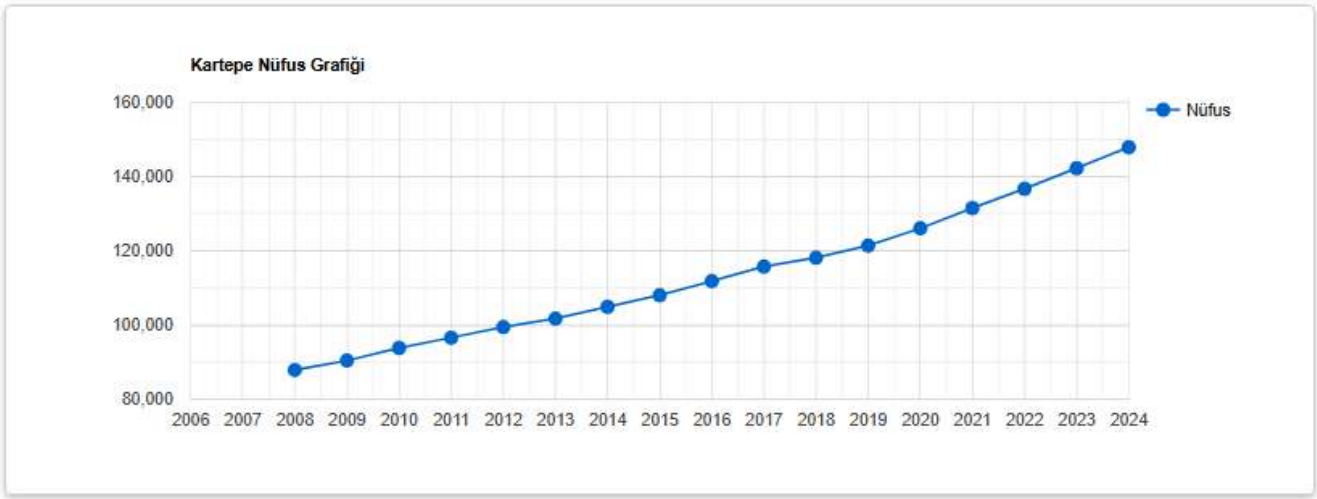
Yıllara Göre Kartepe Nüfusu

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

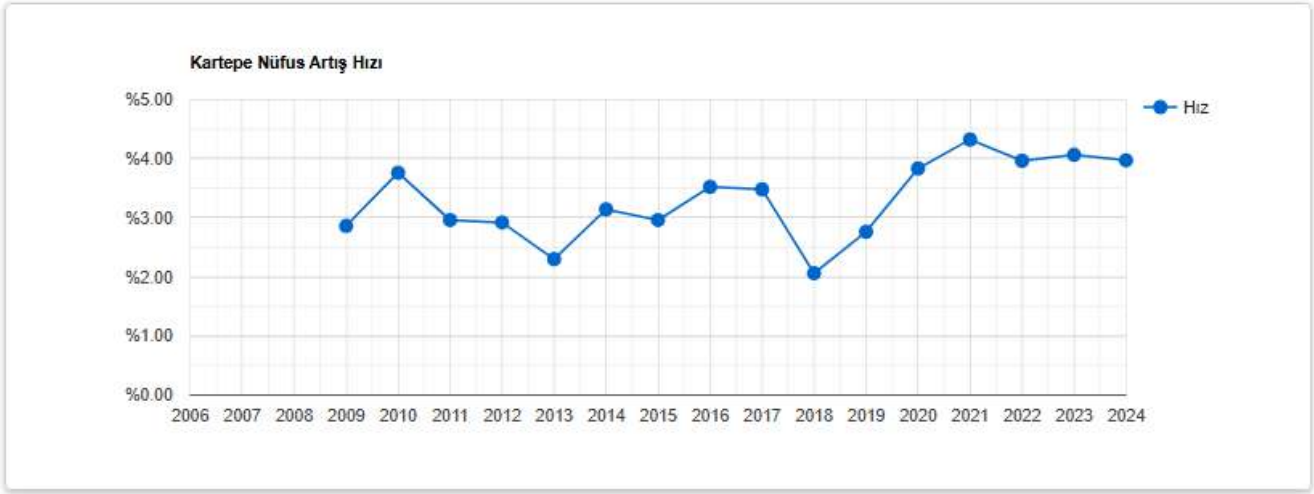
Kartepe Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



Kartepe Nüfus Grafiği



Kartepe Nüfus Artış Hızı



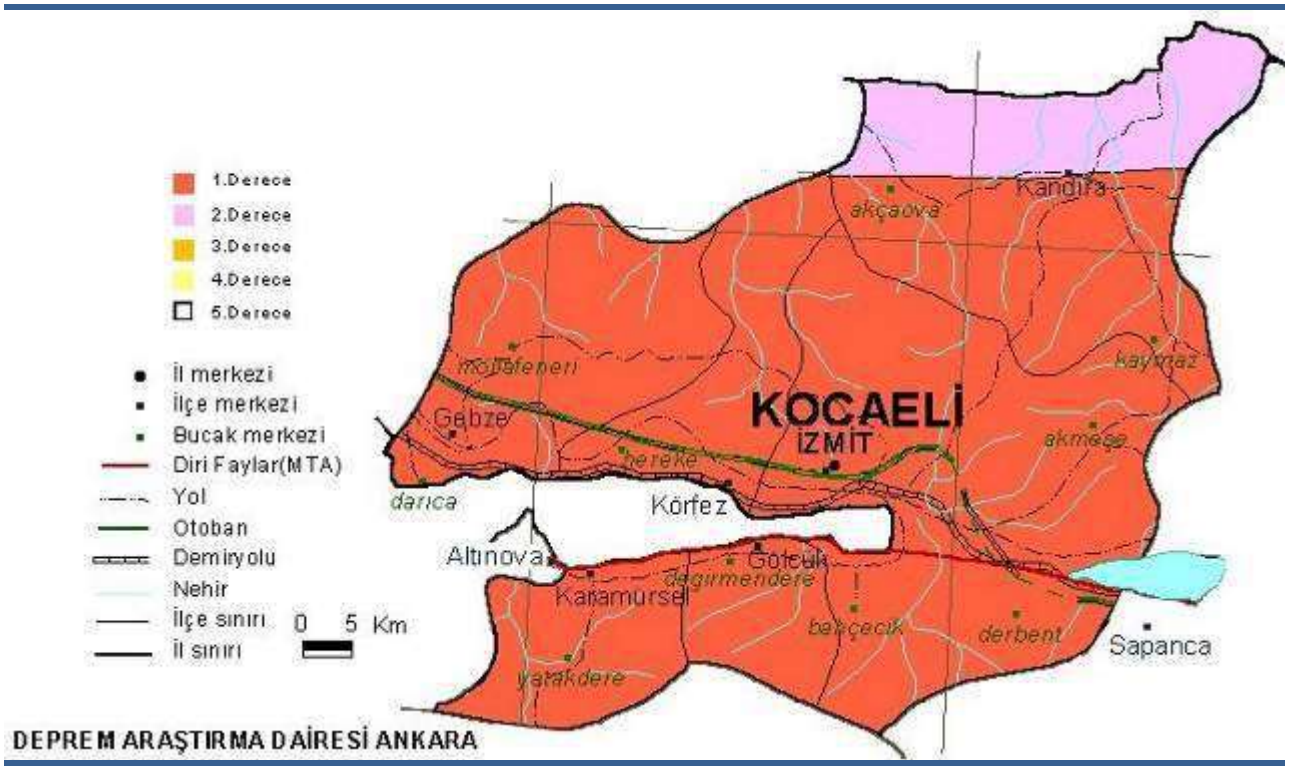
6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

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



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

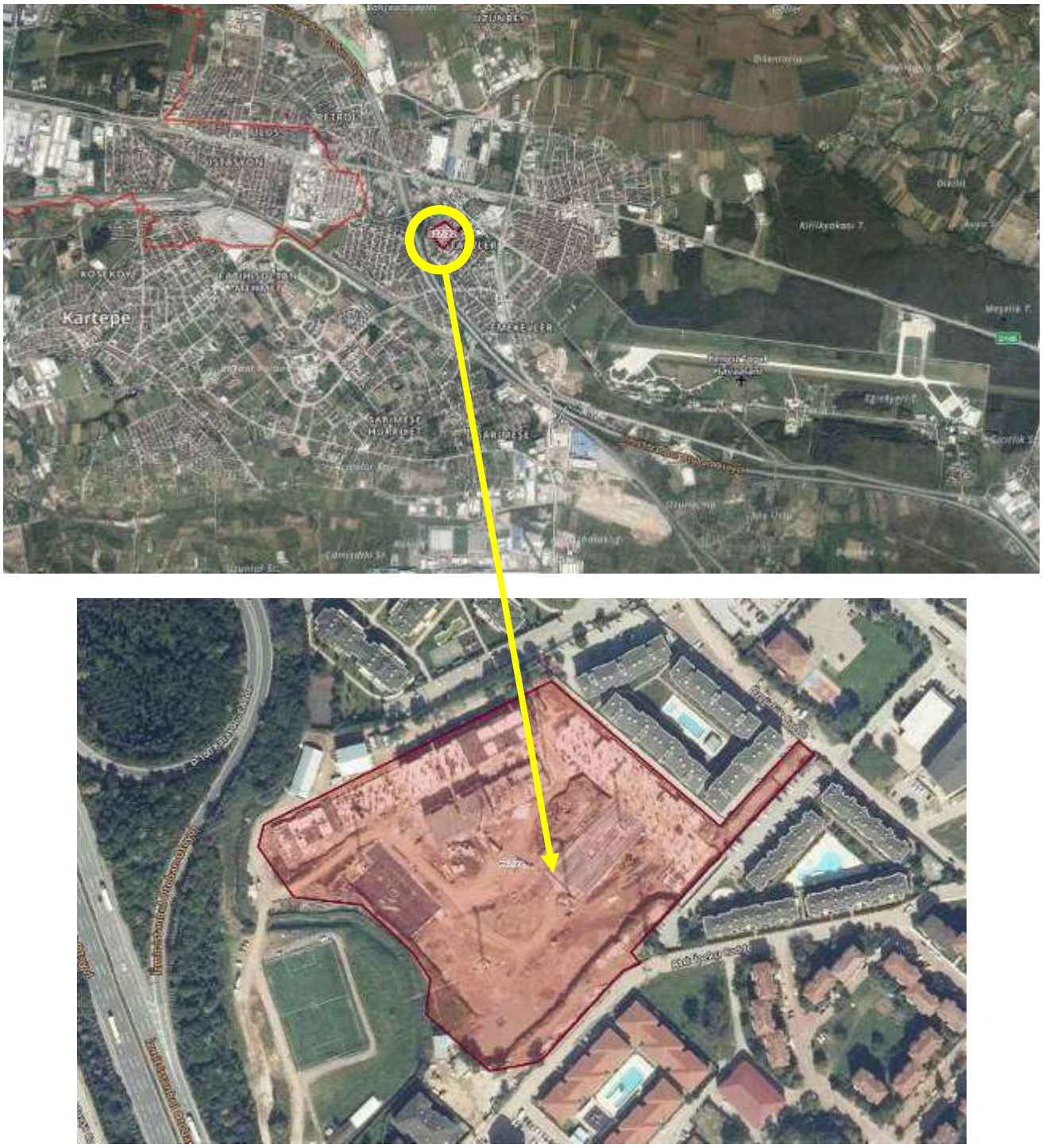
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Çiftlik mahallesi, 637 Ada, 22 Parsel numarasında kayıtlı, 37.056,49 m² yüzölçüme sahip "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 16 Blok 501 bağımsız bölümden oluşan "Esil Kartepe" projesidir. Taşınmaz Ataevler Mahallesi, Özgürlük Caddesi, No:24 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 Konak Cami, Osmangazi Cami, Çamlık Cami, Arslanbey Organize Sanayi Bölgesi, Cengiz Topel Havalimanı, Kartepe Hipodromu, Uzunçiftlik Nuh Çimento Meslek Yüksek Okulu yer almaktadır. Ulaşım taşınmaza yakın konumdaki Şehitler Caddesi Sapanca Yolu Caddesi ve TEM Bağlantı Yolu Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan 'Esil Kartepe' projesi Kartepe ilçesi Çiftlik Mahallesi 37.056,49 m2 yüzölçüme sahip 637 ada 22 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 637 ada 22 parsel nolu ana taşınmaz düze yakın bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan Esil Kartepe projesi 99.483,30 m^2 inşaat alanına ve 75.660,00 m^2 konut alanına sahip 16 bloktan oluşmakta olup, projede 501 konut bulunmaktadır.

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

Daire Tipi	Net Kulanım Alanı (m²)
1+1	53-62
2+1	63-110
3+1	91-132
4+1	125-241

Proje ile ilgili inşa çalışmaları tamamlanmış, proje ile ilgili yapı kullanma izin belgesi alım aşamasına geçilmiştir. Proje genel inşaat seviyesi %99,95'dir.

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Kapalı Alan (m²)	:	99.483,30
Yapı Sınıfı ve Grubu	:	3-B
Yaşı	:	~ 3 (2022-İlk Yapı Ruhsatına Göre)
Elektrik	:	Şebeke
Su deposu	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma-Soğutma Sistemi	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Yangın Alarmı	:	Mevcut
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

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

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

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN	
İLİ	KOCAELİ
İLÇESİ	KARTEPE
MAHALLESİ	ÇİFTLİK
KÖYÜ	-
SOKAĞI	-
MEVKİİ	-
PAFTA NO	G24d01b2a
ADA/PARSEL NO	637/22
VASFI	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	37.056,49 m²
TAPU TESCİL ŞEKLİ	KAT İRTİFAKI

SIRA	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI PAY	ARSA PAYI PAYDA	CİLT/ SAHİFE NO	TAPU TARİHİ/ YEVMİYE	SATIŞ VE MÜLKİYET DURUMU
1	A	BODRUM+ZEMİN	1	DUBLEKS MESKEN	4650	3705649	116/11428	27.09.2024/23487	
2	A	BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11429	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
3	A	BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11430	27.09.2024/23487	
4	A	BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11431	27.09.2024/23487	
5	A	BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11432	27.09.2024/23487	
6	A	BODRUM+ZEMİN	6	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11433	27.09.2024/23487	
7	A	BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11434	27.09.2024/23487	
8	A	BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11435	27.09.2024/23487	
9	A	BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11436	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
10	A	BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11437	27.09.2024/23487	
11	A	1.KAT	11	MESKEN		3705649	116/11438	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
12	A	1.KAT	12	MESKEN		3705649	116/11439	27.09.2024/23487	
13	A	1.KAT	13	MESKEN		3705649	116/11440	27.09.2024/23487	
14	A	1.KAT	14	MESKEN		3705649	116/11441	27.09.2024/23487	
15	A	1.KAT	15	MESKEN		3705649	116/11442	27.09.2024/23487	
16	A	2.KAT	16	MESKEN		3705649	116/11443	27.09.2024/23487	
17	A	2.KAT	17	MESKEN		3705649	116/11444	27.09.2024/23487	
18	A	2.KAT	18	MESKEN		3705649	116/11445	27.09.2024/23487	
19	A	2.KAT	19	MESKEN		3705649	116/11446	27.09.2024/23487	
20	A	2.KAT	20	MESKEN		3705649	116/11447	27.09.2024/23487	
21	A	3.KAT + ÇATI KATI	21	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11448	27.09.2024/23487	
22	A	3.KAT + ÇATI KATI	22	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11449	27.09.2024/23487	
23	A	3.KAT + ÇATI KATI	23	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11450	27.09.2024/23487	
24	A	3.KAT + ÇATI KATI	24	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11451	27.09.2024/23487	
25	A	3.KAT + ÇATI KATI	25	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11452	27.09.2024/23487	
26	A	3.KAT + ÇATI KATI	26	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11453	27.09.2024/23487	
27	A	3.KAT + ÇATI KATI	27	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11454	27.09.2024/23487	
28	A	3.KAT + ÇATI KATI	28	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11455	27.09.2024/23487	
29	A	3.KAT + ÇATI KATI	29	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11456	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
30	A	3.KAT + ÇATI KATI	30	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11457	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
31	B	BODRUM+ZEMİN	1	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11458	27.09.2024/23487	
32	B	BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11459	27.09.2024/23487	
33	B	BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11460	27.09.2024/23487	
34	B	BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11461	27.09.2024/23487	
35	B	BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11462	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
36	B	BODRUM+ZEMİN	6	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11463	27.09.2024/23487	
37	B	BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11464	27.09.2024/23487	
38	B	BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11465	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
39	B	BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11466	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
40	B	BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS MESKEN		3705649	116/11467	27.09.2024/23487	
41	B	1.KAT	11	MESKEN		3705649	116/11468	27.09.2024/23487	
42	B	1.KAT	12	MESKEN		3705649	116/11469	27.09.2024/23487	

43	B	1.KAT	13	MESKEN	3705649	116/11470	27.09.2024/23487	
44	B	1.KAT	14	MESKEN	3705649	116/11471	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
45	B	1.KAT	15	MESKEN	3705649	116/11472	27.09.2024/23487	
46	B	2.KAT	16	MESKEN	3705649	116/11473	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
47	B	2.KAT	17	MESKEN	3705649	116/11474	27.09.2024/23487	
48	B	2.KAT	18	MESKEN	3705649	116/11475	27.09.2024/23487	
49	B	2.KAT	19	MESKEN	3705649	116/11476	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
50	B	2.KAT	20	MESKEN	3705649	116/11477	27.09.2024/23487	
51	B	3.KAT + ÇATI KATI	21	DUBLEKS MESKEN	3705649	116/11478	27.09.2024/23487	
52	B	3.KAT + ÇATI KATI	22	DUBLEKS MESKEN	3705649	116/11479	27.09.2024/23487	
53	B	3.KAT + ÇATI KATI	23	DUBLEKS MESKEN	3705649	116/11480	27.09.2024/23487	
54	B	3.KAT + ÇATI KATI	24	DUBLEKS MESKEN	3705649	116/11481	27.09.2024/23487	
55	B	3.KAT + ÇATI KATI	25	DUBLEKS MESKEN	3705649	116/11482	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
56	B	3.KAT + ÇATI KATI	26	DUBLEKS MESKEN	3705649	116/11483	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
57	B	3.KAT + ÇATI KATI	27	DUBLEKS MESKEN	3705649	116/11484	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
58	B	3.KAT + ÇATI KATI	28	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11485	27.09.2024/23487	
59	B	3.KAT + ÇATI KATI	29	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11486	27.09.2024/23487	
60	B	3.KAT + ÇATI KATI	30	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11487	27.09.2024/23487	
61	C	BODRUM+ZEMİN	1	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11488	27.09.2024/23487	
62	C	BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11489	27.09.2024/23487	
63	C	BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11490	27.09.2024/23487	
64	C	BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11491	27.09.2024/23487	
65	C	BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11492	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
66	C	BODRUM+ZEMİN	6	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11493	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
67	C	BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11494	27.09.2024/23487	
68	C	BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11495	27.09.2024/23487	
69	C	BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11496	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
70	C	BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11497	27.09.2024/23487	
71	C	1.KAT	11	MESKEN	3705649	117/11498	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
72	C	1.KAT	12	MESKEN	3705649	117/11499	27.09.2024/23487	
73	C	1.KAT	13	MESKEN	3705649	117/11500	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
74	C	1.KAT	14	MESKEN	3705649	117/11501	27.09.2024/23487	
75	C	1.KAT	15	MESKEN	3705649	117/11502	27.09.2024/23487	
76	C	2.KAT	16	MESKEN	3705649	117/11503	27.09.2024/23487	
77	C	2.KAT	17	MESKEN	3705649	117/11504	27.09.2024/23487	
78	C	2.KAT	18	MESKEN	3705649	117/11505	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
79	C	2.KAT	19	MESKEN	3705649	117/11506	27.09.2024/23487	
80	C	2.KAT	20	MESKEN	3705649	117/11507	27.09.2024/23487	
81	C	3.KAT + ÇATI KATI	21	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11508	27.09.2024/23487	
82	C	3.KAT + ÇATI KATI	22	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11509	27.09.2024/23487	
83	C	3.KAT + ÇATI KATI	23	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11510	27.09.2024/23487	
84	C	3.KAT + ÇATI KATI	24	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11511	27.09.2024/23487	
85	C	3.KAT + ÇATI KATI	25	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11512	27.09.2024/23487	
86	C	3.KAT + ÇATI KATI	26	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11513	27.09.2024/23487	
87	C	3.KAT + ÇATI KATI	27	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11514	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
88	C	3.KAT + ÇATI KATI	28	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11515	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
89	C	3.KAT + ÇATI KATI	29	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11516	27.09.2024/23487	
90	C	3.KAT + ÇATI KATI	30	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11517	27.09.2024/23487	
91	D	BODRUM+ZEMİN	1	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11518	27.09.2024/23487	
92	D	BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11519	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
93	D	BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11520	27.09.2024/23487	
94	D	BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11521	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
95	D	BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11522	27.09.2024/23487	
96	D	BODRUM+ZEMİN	6	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11523	27.09.2024/23487	
97	D	BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11524	27.09.2024/23487	
98	D	BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11525	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
99	D	BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11526	27.09.2024/23487	
100	D	BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11527	27.09.2024/23487	
101	D	1.KAT	11	MESKEN	3705649	117/11528	27.09.2024/23487	
102	D	1.KAT	12	MESKEN	3705649	117/11529	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
103	D	1.KAT	13	MESKEN	3705649	117/11530	27.09.2024/23487	
104	D	1.KAT	14	MESKEN	3705649	117/11531	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
105	D	1.KAT	15	MESKEN	3705649	117/11532	27.09.2024/23487	

106	D	2.KAT	16	MESKEN	3705649	117/11533	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
107	D	2.KAT	17	MESKEN	3705649	117/11534	27.09.2024/23487	
108	D	2.KAT	18	MESKEN	3705649	117/11535	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
109	D	2.KAT	19	MESKEN	3705649	117/11536	27.09.2024/23487	
110	D	2.KAT	20	MESKEN	3705649	117/11537	27.09.2024/23487	
111	D	3.KAT + ÇATI KATI	21	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11538	27.09.2024/23487	
112	D	3.KAT + ÇATI KATI	22	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11539	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
113	D	3.KAT + ÇATI KATI	23	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11540	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
114	D	3.KAT + ÇATI KATI	24	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11541	27.09.2024/23487	
115	D	3.KAT + ÇATI KATI	25	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11542	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
116	D	3.KAT + ÇATI KATI	26	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11543	27.09.2024/23487	
117	D	3.KAT + ÇATI KATI	27	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11544	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
118	D	3.KAT + ÇATI KATI	28	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11545	27.09.2024/23487	
119	D	3.KAT + ÇATI KATI	29	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11546	27.09.2024/23487	
120	D	3.KAT + ÇATI KATI	30	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11547	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
121	E	BODRUM+ZEMİN	1	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11548	27.09.2024/23487	
122	E	BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11549	27.09.2024/23487	
123	E	BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/1550	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
124	E	BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11551	27.09.2024/23487	
125	E	BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11552	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
126	E	BODRUM+ZEMİN	6	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11553	27.09.2024/23487	
127	E	BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11554	27.09.2024/23487	
128	E	BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11555	27.09.2024/23487	
129	E	BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11556	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
130	E	BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11557	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
131	E	BODRUM+ZEMİN	11	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11558	27.09.2024/23487	
132	E	BODRUM+ZEMİN	12	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11559	27.09.2024/23487	
133	E	1.KAT	13	MESKEN	3705649	117/11560	27.09.2024/23487	
134	E	1.KAT	14	MESKEN	3705649	117/11561	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
135	E	1.KAT	15	MESKEN	3705649	117/11562	27.09.2024/23487	
136	E	1.KAT	16	MESKEN	3705649	117/11563	27.09.2024/23487	
137	E	1.KAT	17	MESKEN	3705649	117/11564	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
138	E	1.KAT	18	MESKEN	3705649	117/11565	27.09.2024/23487	
139	E	1.KAT	19	MESKEN	3705649	117/11566	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
140	E	2.KAT	20	MESKEN	3705649	117/11567	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
141	E	2.KAT	21	MESKEN	3705649	117/11568	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
142	E	2.KAT	22	MESKEN	3705649	117/11569	27.09.2024/23487	
143	E	2.KAT	23	MESKEN	3705649	117/11570	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
144	E	2.KAT	24	MESKEN	3705649	117/11571	27.09.2024/23487	
145	E	2.KAT	25	MESKEN	3705649	117/11572	27.09.2024/23487	
146	E	3.KAT + ÇATI KATI	26	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11573	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
147	E	3.KAT + ÇATI KATI	27	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11574	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
148	E	3.KAT + ÇATI KATI	28	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11575	27.09.2024/23487	
149	E	3.KAT + ÇATI KATI	29	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11576	27.09.2024/23487	
150	E	3.KAT + ÇATI KATI	30	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11577	27.09.2024/23487	
151	E	3.KAT + ÇATI KATI	31	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11578	27.09.2024/23487	
152	E	3.KAT + ÇATI KATI	32	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11579	27.09.2024/23487	
153	E	3.KAT + ÇATI KATI	33	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11580	27.09.2024/23487	
154	E	3.KAT + ÇATI KATI	34	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11581	27.09.2024/23487	
155	E	3.KAT + ÇATI KATI	35	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11582	27.09.2024/23487	
156	E	3.KAT + ÇATI KATI	36	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11583	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
157	E	3.KAT + ÇATI KATI	37	DUBLEKS MESKEN	3705649	117/11584	27.09.2024/23487	
158	F	BODRUM+ZEMİN	1	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11585	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
159	F	BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11586	27.09.2024/23487	
160	F	BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11587	27.09.2024/23487	
161	F	BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11588	27.09.2024/23487	
162	F	BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11589	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
163	F	BODRUM+ZEMİN	6	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11590	27.09.2024/23487	
164	F	BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11591	27.09.2024/23487	
165	F	BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11592	27.09.2024/23487	
166	F	BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11593	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
167	F	BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11594	27.09.2024/23487	
168	F	BODRUM+ZEMİN	11	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11595	27.09.2024/23487	

169	F	BODRUM+ZEMİN	12	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11596	27.09.2024/23487	
170	F	1.KAT	13	MESKEN	3705649	118/11597	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
171	F	1.KAT	14	MESKEN	3705649	118/11598	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
172	F	1.KAT	15	MESKEN	3705649	118/11599	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
173	F	1.KAT	16	MESKEN	3705649	118/11600	27.09.2024/23487	
174	F	1.KAT	17	MESKEN	3705649	118/11601	27.09.2024/23487	
175	F	1.KAT	18	MESKEN	3705649	118/11602	27.09.2024/23487	
176	F	1.KAT	19	MESKEN	3705649	118/11603	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
177	F	2.KAT	20	MESKEN	3705649	118/11604	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
178	F	2.KAT	21	MESKEN	3705649	118/11605	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
179	F	2.KAT	22	MESKEN	3705649	118/11606	27.09.2024/23487	
180	F	2.KAT	23	MESKEN	3705649	118/11607	27.09.2024/23487	
181	F	2.KAT	24	MESKEN	3705649	118/11608	27.09.2024/23487	
182	F	2.KAT	25	MESKEN	3705649	118/11609	27.09.2024/23487	
183	F	3.KAT + ÇATI KATI	26	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11610	27.09.2024/23487	
184	F	3.KAT + ÇATI KATI	27	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11611	27.09.2024/23487	
185	F	3.KAT + ÇATI KATI	28	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11612	27.09.2024/23487	
186	F	3.KAT + ÇATI KATI	29	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11613	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
187	F	3.KAT + ÇATI KATI	30	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11614	27.09.2024/23487	
188	F	3.KAT + ÇATI KATI	31	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11615	27.09.2024/23487	
189	F	3.KAT + ÇATI KATI	32	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11616	27.09.2024/23487	
190	F	3.KAT + ÇATI KATI	33	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11617	27.09.2024/23487	
191	F	3.KAT + ÇATI KATI	34	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11618	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
192	F	3.KAT + ÇATI KATI	35	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11619	27.09.2024/23487	
193	F	3.KAT + ÇATI KATI	36	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11620	27.09.2024/23487	
194	F	3.KAT + ÇATI KATI	37	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11621	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
195	G	BODRUM+ZEMİN	1	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11622	27.09.2024/23487	
196	G	BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11623	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
197	G	BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11624	27.09.2024/23487	
198	G	BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11625	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
199	G	BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11626	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
200	G	1.KAT	6	MESKEN	3705649	118/11627	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
201	G	1.KAT	7	MESKEN	3705649	118/11628	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
202	G	1.KAT	8	MESKEN	3705649	118/11629	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
203	G	2.KAT	9	MESKEN	3705649	118/11630	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
204	G	2.KAT	10	MESKEN	3705649	118/11631	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
205	G	2.KAT	11	MESKEN	3705649	118/11632	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
206	G	3.KAT + ÇATI KATI	12	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11633	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
207	G	3.KAT + ÇATI KATI	13	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11634	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
208	G	3.KAT + ÇATI KATI	14	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11635	27.09.2024/23487	
209	G	3.KAT + ÇATI KATI	15	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11636	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
210	G	3.KAT + ÇATI KATI	16	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11637	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
211	H	BODRUM+ZEMİN	1	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11638	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
212	H	BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11639	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
213	H	BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11640	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
214	H	BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11641	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
215	H	BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11642	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
216	H	1.KAT	6	MESKEN	3705649	118/11643	27.09.2024/23487	
217	H	1.KAT	7	MESKEN	3705649	118/11644	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
218	H	1.KAT	8	MESKEN	3705649	118/11645	27.09.2024/23487	
219	H	2.KAT	9	MESKEN	3705649	118/11646	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
220	H	2.KAT	10	MESKEN	3705649	118/11647	27.09.2024/23487	
221	H	2.KAT	11	MESKEN	3705649	118/11648	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
222	H	3.KAT + ÇATI KATI	12	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11649	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
223	H	3.KAT + ÇATI KATI	13	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11650	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
224	H	3.KAT + ÇATI KATI	14	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11651	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
225	H	3.KAT + ÇATI KATI	15	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11652	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
226	H	3.KAT + ÇATI KATI	16	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11653	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
227	I	BODRUM+ZEMİN	1	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11654	27.09.2024/23487	
228	I	BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11655	27.09.2024/23487	
229	I	BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11656	27.09.2024/23487	
230	I	BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11657	27.09.2024/23487	
231	I	BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11658	27.09.2024/23487	

232	I	BODRUM+ZEMİN	6	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11659	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
233	I	BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11660	27.09.2024/23487	
234	I	BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11661	27.09.2024/23487	
235	I	BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11662	27.09.2024/23487	
236	I	BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11663	27.09.2024/23487	
237	I	1.KAT	11	MESKEN	3705649	118/11664	27.09.2024/23487	
238	I	1.KAT	12	MESKEN	3705649	118/11665	27.09.2024/23487	
239	I	1.KAT	13	MESKEN	3705649	118/11666	27.09.2024/23487	
240	I	1.KAT	14	MESKEN	3705649	118/11667	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
241	I	1.KAT	15	MESKEN	3705649	118/11668	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
242	I	2.KAT	16	MESKEN	3705649	118/11669	27.09.2024/23487	
243	I	2.KAT	17	MESKEN	3705649	118/11670	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
244	I	2.KAT	18	MESKEN	3705649	118/11671	27.09.2024/23487	
245	I	2.KAT	19	MESKEN	3705649	118/11672	27.09.2024/23487	
246	I	2.KAT	20	MESKEN	3705649	118/11673	27.09.2024/23487	
247	I	3.KAT + ÇATI KATI	21	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11674	27.09.2024/23487	
248	I	3.KAT + ÇATI KATI	22	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11675	27.09.2024/23487	
249	I	3.KAT + ÇATI KATI	23	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11676	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
250	I	3.KAT + ÇATI KATI	24	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11677	27.09.2024/23487	
251	I	3.KAT + ÇATI KATI	25	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11678	27.09.2024/23487	
252	I	3.KAT + ÇATI KATI	26	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11679	27.09.2024/23487	
253	I	3.KAT + ÇATI KATI	27	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11680	27.09.2024/23487	
254	I	3.KAT + ÇATI KATI	28	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11681	27.09.2024/23487	
255	I	3.KAT + ÇATI KATI	29	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11682	27.09.2024/23487	
256	I	3.KAT + ÇATI KATI	30	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11683	27.09.2024/23487	
257	J	BODRUM+ZEMİN	1	DUBLEKS MESKEN	3705649	118/11684	27.09.2024/23487	
258	J	BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11685	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
259	J	BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11686	27.09.2024/23487	
260	J	BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11687	27.09.2024/23487	
261	J	BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11688	27.09.2024/23487	
262	J	BODRUM+ZEMİN	6	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11689	27.09.2024/23487	
263	J	BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11690	27.09.2024/23487	
264	J	BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11691	27.09.2024/23487	
265	J	BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11692	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
266	J	BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11693	27.09.2024/23487	
267	J	BODRUM+ZEMİN	11	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11694	27.09.2024/23487	
268	J	BODRUM+ZEMİN	12	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11695	27.09.2024/23487	
269	J	1.KAT	13	MESKEN	3705649	119/11696	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
270	J	1.KAT	14	MESKEN	3705649	119/11697	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
271	J	1.KAT	15	MESKEN	3705649	119/11698	27.09.2024/23487	
272	J	1.KAT	16	MESKEN	3705649	119/11699	27.09.2024/23487	
273	J	1.KAT	17	MESKEN	3705649	119/11700	27.09.2024/23487	
274	J	1.KAT	18	MESKEN	3705649	119/11701	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
275	J	1.KAT	19	MESKEN	3705649	119/11702	27.09.2024/23487	
276	J	2.KAT	20	MESKEN	3705649	119/11703	27.09.2024/23487	
277	J	2.KAT	21	MESKEN	3705649	119/11704	27.09.2024/23487	
278	J	2.KAT	22	MESKEN	3705649	119/11705	27.09.2024/23487	
279	J	2.KAT	23	MESKEN	3705649	119/11706	27.09.2024/23487	
280	J	2.KAT	24	MESKEN	3705649	119/11707	27.09.2024/23487	
281	J	2.KAT	25	MESKEN	3705649	119/11708	27.09.2024/23487	
282	J	3.KAT + ÇATI KATI	26	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11709	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
283	J	3.KAT + ÇATI KATI	27	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11710	27.09.2024/23487	
284	J	3.KAT + ÇATI KATI	28	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11711	27.09.2024/23487	
285	J	3.KAT + ÇATI KATI	29	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11712	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
286	J	3.KAT + ÇATI KATI	30	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11713	27.09.2024/23487	
287	J	3.KAT + ÇATI KATI	31	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11714	27.09.2024/23487	
288	J	3.KAT + ÇATI KATI	32	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11715	27.09.2024/23487	
289	J	3.KAT + ÇATI KATI	33	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11716	27.09.2024/23487	
290	J	3.KAT + ÇATI KATI	34	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11717	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
291	J	3.KAT + ÇATI KATI	35	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11718	27.09.2024/23487	
292	J	3.KAT + ÇATI KATI	36	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11719	27.09.2024/23487	
293	J	3.KAT + ÇATI KATI	37	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11720	27.09.2024/23487	
294	K	BODRUM+ZEMİN	1	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11721	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.

295	K	BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11722	27.09.2024/23487	
296	K	BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11723	27.09.2024/23487	
297	K	BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11724	27.09.2024/23487	
298	K	BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11725	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
299	K	BODRUM+ZEMİN	6	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11726	27.09.2024/23487	
300	K	BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11727	27.09.2024/23487	
301	K	BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11728	27.09.2024/23487	
302	K	BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11729	27.09.2024/23487	
303	K	BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11730	27.09.2024/23487	
304	K	BODRUM+ZEMİN	11	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11731	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
305	K	BODRUM+ZEMİN	12	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11732	27.09.2024/23487	
306	K	1.KAT	13	MESKEN	3705649	119/11733	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
307	K	1.KAT	14	MESKEN	3705649	119/11734	27.09.2024/23487	
308	K	1.KAT	15	MESKEN	3705649	119/11735	27.09.2024/23487	
309	K	1.KAT	16	MESKEN	3705649	119/11736	27.09.2024/23487	
310	K	1.KAT	17	MESKEN	3705649	119/11737	27.09.2024/23487	
311	K	1.KAT	18	MESKEN	3705649	119/11738	27.09.2024/23487	
312	K	1.KAT	19	MESKEN	3705649	119/11739	27.09.2024/23487	
313	K	2.KAT	20	MESKEN	3705649	119/11740	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
314	K	2.KAT	21	MESKEN	3705649	119/11741	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
315	K	2.KAT	22	MESKEN	3705649	119/11742	27.09.2024/23487	
316	K	2.KAT	23	MESKEN	3705649	119/11743	27.09.2024/23487	
317	K	2.KAT	24	MESKEN	3705649	119/11744	27.09.2024/23487	
318	K	2.KAT	25	MESKEN	3705649	119/11745	27.09.2024/23487	
319	K	3.KAT + ÇATI KATI	26	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11746	27.09.2024/23487	
320	K	3.KAT + ÇATI KATI	27	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11747	27.09.2024/23487	
321	K	3.KAT + ÇATI KATI	28	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11748	27.09.2024/23487	
322	K	3.KAT + ÇATI KATI	29	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11749	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
323	K	3.KAT + ÇATI KATI	30	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11750	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
324	K	3.KAT + ÇATI KATI	31	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11751	27.09.2024/23487	
325	K	3.KAT + ÇATI KATI	32	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11752	27.09.2024/23487	
326	K	3.KAT + ÇATI KATI	33	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11753	27.09.2024/23487	
327	K	3.KAT + ÇATI KATI	34	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11754	27.09.2024/23487	
328	K	3.KAT + ÇATI KATI	35	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11755	27.09.2024/23487	
329	K	3.KAT + ÇATI KATI	36	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11756	27.09.2024/23487	
330	K	3.KAT + ÇATI KATI	37	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11757	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
331	L	BODRUM+ZEMİN	1	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11758	27.09.2024/23487	
332	L	BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11759	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
333	L	BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11760	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
334	L	BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11761	27.09.2024/23487	
335	L	BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11762	27.09.2024/23487	
336	L	BODRUM+ZEMİN	6	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11763	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
337	L	BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11764	27.09.2024/23487	
338	L	BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11765	27.09.2024/23487	
339	L	BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11766	27.09.2024/23487	
340	L	BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11767	27.09.2024/23487	
341	L	BODRUM+ZEMİN	11	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11768	27.09.2024/23487	
342	L	BODRUM+ZEMİN	12	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11769	27.09.2024/23487	
343	L	1.KAT	13	MESKEN	3705649	119/11770	27.09.2024/23487	
344	L	1.KAT	14	MESKEN	3705649	119/11771	27.09.2024/23487	
345	L	1.KAT	15	MESKEN	3705649	119/11772	27.09.2024/23487	
346	L	1.KAT	16	MESKEN	3705649	119/11773	27.09.2024/23487	
347	L	1.KAT	17	MESKEN	3705649	119/11774	27.09.2024/23487	
348	L	1.KAT	18	MESKEN	3705649	119/11775	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
349	L	1.KAT	19	MESKEN	3705649	119/11776	27.09.2024/23487	
350	L	2.KAT	20	MESKEN	3705649	119/11777	27.09.2024/23487	
351	L	2.KAT	21	MESKEN	3705649	119/11778	27.09.2024/23487	
352	L	2.KAT	22	MESKEN	3705649	119/11779	27.09.2024/23487	
353	L	2.KAT	23	MESKEN	3705649	119/11780	27.09.2024/23487	
354	L	2.KAT	24	MESKEN	3705649	119/11781	27.09.2024/23487	
355	L	2.KAT	25	MESKEN	3705649	119/11782	27.09.2024/23487	
356	L	3.KAT + ÇATI KATI	26	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11783	27.09.2024/23487	
357	L	3.KAT + ÇATI KATI	27	DUBLEKS MESKEN	3705649	119/11784	27.09.2024/23487	

358	L	3.KAT + ÇATI KATI	28	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11785	27.09.2024/23487	
359	L	3.KAT + ÇATI KATI	29	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11786	27.09.2024/23487	
360	L	3.KAT + ÇATI KATI	30	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11787	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
361	L	3.KAT + ÇATI KATI	31	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11788	27.09.2024/23487	
362	L	3.KAT + ÇATI KATI	32	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11789	27.09.2024/23487	
363	L	3.KAT + ÇATI KATI	33	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11790	27.09.2024/23487	
364	L	3.KAT + ÇATI KATI	34	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11791	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
365	L	3.KAT + ÇATI KATI	35	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11792	27.09.2024/23487	
366	L	3.KAT + ÇATI KATI	36	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11793	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
367	L	3.KAT + ÇATI KATI	37	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11794	27.09.2024/23487	
368	M	BODRUM+ZEMİN	1	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11795	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
369	M	BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11796	27.09.2024/23487	
370	M	BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11797	27.09.2024/23487	
371	M	BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11798	27.09.2024/23487	
372	M	BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11799	27.09.2024/23487	
373	M	BODRUM+ZEMİN	6	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11800	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
374	M	BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11801	27.09.2024/23487	
375	M	BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11802	27.09.2024/23487	
376	M	BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11803	27.09.2024/23487	
377	M	BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11804	27.09.2024/23487	
378	M	BODRUM+ZEMİN	11	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11805	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
379	M	BODRUM+ZEMİN	12	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11806	27.09.2024/23487	
380	M	1.KAT	13	MESKEN	3705649	120/11807	27.09.2024/23487	
381	M	1.KAT	14	MESKEN	3705649	120/11808	27.09.2024/23487	
382	M	1.KAT	15	MESKEN	3705649	120/11809	27.09.2024/23487	
383	M	1.KAT	16	MESKEN	3705649	120/11810	27.09.2024/23487	
384	M	1.KAT	17	MESKEN	3705649	120/11811	27.09.2024/23487	
385	M	1.KAT	18	MESKEN	3705649	120/11812	27.09.2024/23487	
386	M	1.KAT	19	MESKEN	3705649	120/11813	27.09.2024/23487	
387	M	2.KAT	20	MESKEN	3705649	120/11814	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
388	M	2.KAT	21	MESKEN	3705649	120/11815	27.09.2024/23487	
389	M	2.KAT	22	MESKEN	3705649	120/11816	27.09.2024/23487	
390	M	2.KAT	23	MESKEN	3705649	120/11817	27.09.2024/23487	
391	M	2.KAT	24	MESKEN	3705649	120/11818	27.09.2024/23487	
392	M	2.KAT	25	MESKEN	3705649	120/11819	27.09.2024/23487	
393	M	3.KAT + ÇATI KATI	26	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11820	27.09.2024/23487	
394	M	3.KAT + ÇATI KATI	27	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11821	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
395	M	3.KAT + ÇATI KATI	28	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11822	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
396	M	3.KAT + ÇATI KATI	29	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11823	27.09.2024/23487	
397	M	3.KAT + ÇATI KATI	30	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11824	27.09.2024/23487	
398	M	3.KAT + ÇATI KATI	31	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11825	27.09.2024/23487	
399	M	3.KAT + ÇATI KATI	32	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11826	27.09.2024/23487	
400	M	3.KAT + ÇATI KATI	33	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11827	27.09.2024/23487	
401	M	3.KAT + ÇATI KATI	34	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11828	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
402	M	3.KAT + ÇATI KATI	35	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11829	27.09.2024/23487	
403	M	3.KAT + ÇATI KATI	36	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11830	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
404	M	3.KAT + ÇATI KATI	37	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11831	27.09.2024/23487	
405	N	BODRUM+ZEMİN	1	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11832	27.09.2024/23487	
406	N	BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11833	27.09.2024/23487	
407	N	BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11834	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
408	N	BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11835	27.09.2024/23487	
409	N	BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11836	27.09.2024/23487	
410	N	BODRUM+ZEMİN	6	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11837	27.09.2024/23487	
411	N	BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11838	27.09.2024/23487	
412	N	BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11839	27.09.2024/23487	
413	N	BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11840	27.09.2024/23487	
414	N	BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11841	27.09.2024/23487	
415	N	BODRUM+ZEMİN	11	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11842	27.09.2024/23487	
416	N	BODRUM+ZEMİN	12	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11843	27.09.2024/23487	
417	N	1.KAT	13	MESKEN	3705649	120/11844	27.09.2024/23487	
418	N	1.KAT	14	MESKEN	3705649	120/11845	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
419	N	1.KAT	15	MESKEN	3705649	120/11846	27.09.2024/23487	
420	N	1.KAT	16	MESKEN	3705649	120/11847	27.09.2024/23487	

421	N	1.KAT	17	MESKEN	3705649	120/11848	27.09.2024/23487	
422	N	1.KAT	18	MESKEN	3705649	120/11849	27.09.2024/23487	
423	N	1.KAT	19	MESKEN	3705649	120/11850	27.09.2024/23487	
424	N	2.KAT	20	MESKEN	3705649	120/11851	27.09.2024/23487	
425	N	2.KAT	21	MESKEN	3705649	120/11852	27.09.2024/23487	
426	N	2.KAT	22	MESKEN	3705649	120/11853	27.09.2024/23487	
427	N	2.KAT	23	MESKEN	3705649	120/11854	27.09.2024/23487	
428	N	2.KAT	24	MESKEN	3705649	120/11855	27.09.2024/23487	
429	N	2.KAT	25	MESKEN	3705649	120/11856	27.09.2024/23487	
430	N	3.KAT + ÇATI KATI	26	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11857	27.09.2024/23487	
431	N	3.KAT + ÇATI KATI	27	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11858	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
432	N	3.KAT + ÇATI KATI	28	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11859	27.09.2024/23487	
433	N	3.KAT + ÇATI KATI	29	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11860	27.09.2024/23487	
434	N	3.KAT + ÇATI KATI	30	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11861	27.09.2024/23487	
435	N	3.KAT + ÇATI KATI	31	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11862	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
436	N	3.KAT + ÇATI KATI	32	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11863	27.09.2024/23487	
437	N	3.KAT + ÇATI KATI	33	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11864	27.09.2024/23487	
438	N	3.KAT + ÇATI KATI	34	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11865	27.09.2024/23487	
439	N	3.KAT + ÇATI KATI	35	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11866	27.09.2024/23487	
440	N	3.KAT + ÇATI KATI	36	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11867	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
441	N	3.KAT + ÇATI KATI	37	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11868	27.09.2024/23487	
442	O	BODRUM+ZEMİN	1	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11869	27.09.2024/23487	
443	O	BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11870	27.09.2024/23487	
444	O	BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11871	27.09.2024/23487	
445	O	BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11872	27.09.2024/23487	
446	O	BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11873	27.09.2024/23487	
447	O	BODRUM+ZEMİN	6	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11874	27.09.2024/23487	
448	O	BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11875	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
449	O	BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11876	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
450	O	BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11877	27.09.2024/23487	
451	O	BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11878	27.09.2024/23487	
452	O	BODRUM+ZEMİN	11	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11879	27.09.2024/23487	
453	O	BODRUM+ZEMİN	12	DUBLEKS MESKEN	3705649	120/11880	27.09.2024/23487	
454	O	1.KAT	13	MESKEN	3705649	120/11881	27.09.2024/23487	
455	O	1.KAT	14	MESKEN	3705649	120/11882	27.09.2024/23487	
456	O	1.KAT	15	MESKEN	3705649	120/11883	27.09.2024/23487	
457	O	1.KAT	16	MESKEN	3705649	120/11884	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
458	O	1.KAT	17	MESKEN	3705649	120/11885	27.09.2024/23487	
459	O	1.KAT	18	MESKEN	3705649	120/11886	27.09.2024/23487	
460	O	1.KAT	19	MESKEN	3705649	120/11887	27.09.2024/23487	
461	O	2.KAT	20	MESKEN	3705649	120/11888	27.09.2024/23487	
462	O	2.KAT	21	MESKEN	3705649	120/11889	27.09.2024/23487	
463	O	2.KAT	22	MESKEN	3705649	120/11890	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
464	O	2.KAT	23	MESKEN	3705649	121/11891	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
465	O	2.KAT	24	MESKEN	3705649	121/11892	27.09.2024/23487	
466	O	2.KAT	25	MESKEN	3705649	121/11893	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
467	O	3.KAT + ÇATI KATI	26	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11894	27.09.2024/23487	
468	O	3.KAT + ÇATI KATI	27	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11895	27.09.2024/23487	
469	O	3.KAT + ÇATI KATI	28	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11896	27.09.2024/23487	
470	O	3.KAT + ÇATI KATI	29	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11897	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
471	O	3.KAT + ÇATI KATI	30	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11898	27.09.2024/23487	
472	P	3.KAT + ÇATI KATI	1	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11899	27.09.2024/23487	
473	P	3.KAT + ÇATI KATI	2	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11900	27.09.2024/23487	
474	P	3.KAT + ÇATI KATI	3	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11901	27.09.2024/23487	
475	P	3.KAT + ÇATI KATI	4	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11902	27.09.2024/23487	
476	P	3.KAT + ÇATI KATI	5	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11903	27.09.2024/23487	
477	P	3.KAT + ÇATI KATI	6	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11904	27.09.2024/23487	
478	P	3.KAT + ÇATI KATI	7	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11905	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
479	P	BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11906	27.09.2024/23487	
480	P	BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11907	27.09.2024/23487	
481	P	BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11908	27.09.2024/23487	
482	P	1.KAT	11	MESKEN	3705649	121/11909	27.09.2024/23487	
483	P	1.KAT	12	MESKEN	3705649	121/11910	27.09.2024/23487	

484	P	1.KAT	13	MESKEN	3705649	121/11911	27.09.2024/23487	
485	P	1.KAT	14	MESKEN	3705649	121/11912	27.09.2024/23487	
486	P	1.KAT	15	MESKEN	3705649	121/11913	27.09.2024/23487	
487	P	2.KAT	16	MESKEN	3705649	121/11914	27.09.2024/23487	
488	P	2.KAT	17	MESKEN	3705649	121/11915	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
489	P	2.KAT	18	MESKEN	3705649	121/11916	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
490	P	2.KAT	19	MESKEN	3705649	121/11917	27.09.2024/23487	
491	P	2.KAT	20	MESKEN	3705649	121/11918	27.09.2024/23487	
492	P	3.KAT + ÇATI KATI	21	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11919	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
493	P	3.KAT + ÇATI KATI	22	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11920	27.09.2024/23487	
494	P	3.KAT + ÇATI KATI	23	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11921	27.09.2024/23487	
495	P	3.KAT + ÇATI KATI	24	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11922	27.09.2024/23487	
496	P	3.KAT + ÇATI KATI	25	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11923	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
497	P	3.KAT + ÇATI KATI	26	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11924	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
498	P	3.KAT + ÇATI KATI	27	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11925	27.09.2024/23487	
499	P	3.KAT + ÇATI KATI	28	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11926	27.09.2024/23487	
500	P	3.KAT + ÇATI KATI	29	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11927	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
501	P	3.KAT + ÇATI KATI	30	DUBLEKS MESKEN	3705649	121/11928	27.09.2024/23487	

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Web Tapu portaldan elektronik ortamda 08.04.2025 tarih ve saat 09:36 itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

Zeray GYO mülkiyetindeki gayrimenkullerde **müştereken;**

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı 27.05.2022, (10.06.2022 – 13668)

J2-J9-J13-J14-J18-J26-J29-J34-K1-K5-K11-K13-K20-K21-K29-K30-K37nolu bağımsız bölümler üzerinde;
Beyanlar Hanesinde:

- 19.03.2023 tarihli rapora göre bu bağımsız bölümün projede belirlenen bağımsız bölüm numarası ile fiili kullanımı uyumsuzdur. (11.10.2023; 25502)

Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

L2 nolu bağımsız bölüm üzerinde;

- İhtiyati Tedbir: Koceli 1. Tüketici Mahkemesinin 31.07.2024 tarih 2024/279 Esas Sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (31.07.2024; 18583)

B16 nolu bağımsız bölüm üzerinde;

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 7840200 TL (17.12.2024; 32254)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Karayolları adına (Irta) ile gösterilen kısmın tamamı üzerinde irtifak hakkı – (11.02.2010; 1910)
- İrtifak: 393,25 m^2 kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı (29.11.2002; 5952)
- İrtifak: 74,77 m^2 kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı (29.11.2002; 5954)
- İrtifak: TEİAŞ adına (Irtc) ile gösterilen kısmın 1351,77 m^2si üzerinde irtifak hakkı (10.09.1991; 5044)

- İrtifak: 16,84 m^2 kısımda TEK Gen. Müd. lehine irtifak hakkı (10.09.1991; 5044)

Rehinler Hanesinde:

A9-A11-A29-B5-B8-B9-B14-C5-C18-C28-D2-D8-D12-D14-D18-D22-D27-E10-E17-E19-E21-E23-E26-E27-E36-F1-F13-F15-F19-F21-F34-F37-I14-I15-J2-J9-J13-J18-K13-K20-K29-L34-L36-M27-N3-O7-O16-O23-O29-P7-P25 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

- Türkiye İş Bankası A.Ş lehine 200.000.000,00 TL bedel ile 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (14.02.2023; 3398) (Mülkiyet: Zeray GYO A.Ş.)
- Türkiye İş Bankası A.Ş lehine 200.000.000,00 TL bedel ile 2. dereceden ipotek tesis edilmiştir. (19.08.2024; 19979) (Mülkiyet: Zeray GYO A.Ş.)

A2-D4-D16-E3-E9-F29-I17-N14-N27-P17 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

- Dünya Katılım Bankası A.Ş lehine 260.000.000,00 TL bedel ile 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. (28.01.2025; 2445) (Mülkiyet: Zeray GYO A.Ş.)

G2-G12 nolu bağımsız bölüm üzerinde;

- Ziraat Katılım Bankası A.Ş lehine 58.125.000,00 TL bedel ile 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. (08.05.2024; 11493) (Mülkiyet: Zeray GYO A.Ş.)

G4-G5-G7-G9-G10-G11-H1-H2-H3-H7-H9-H11-H12-H13 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

- Ziraat Katılım Bankası A.Ş lehine 370.575.000,00 TL bedel ile 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. (27.09.2024; 23592) (Mülkiyet: Zeray GYO A.Ş.)

G8-G13-G15-G16 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

- Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş lehine 120.000.000,00 TL bedel ile 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. (05.04.2024; 9199) (Mülkiyet: Zeray GYO A.Ş.)

H14-H15-H16 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

- Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş lehine 61.505.000,00 TL bedel ile 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. (10.05.2024; 11703) (Mülkiyet: Zeray GYO A.Ş.)

İpotek bulunmayan gayrimenkuller;

A30-B16-B19-B25-B26-B27-C6-C9-C11-C13-C27-D23-D25-D30-E5-E14-E20-F5-F9-F14-F20-G6-H4-H5-I6-I23-J14-J26-J29-J34-K1-K5-K11-K21-K30-K37-L2-L3-L6-L18-L30-M1-M6-M11-M20-M28-M34-M36-N31-N36-O8-O22-O25-P18-P21-P26-P29

(*) Taşınmazın Tapu Kayıtlarında mevcut irtifak hakları elektrik iletim hattı, yol vb. altyapılar ile ilgilidir. Taşınmazların mülkiyetine, tasarruflarına ve kullanımlarına yönelik herhangi bir olumsuzluk oluşturmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde 10.06.2022 tarih ve 13668 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Ayrıca ekli listede gösterildiği gibi satışı gerçekleşen gayrimenkuller hariç olmak üzere tüm gayrimenkuller 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,

Değerleme konusu Esil Kartepe projesinde 10.06.2022 tarih ve 668 yevmiye ile kat irtifakı kurulmuş, ana gayrimenkul niteliği arsa ve bağımsız bölüm bazında ise dubleks mesken / mesken niteliğindedir. Taşınmazın Tapu Kayıtlarında mevcut irtifak hakları elektrik iletim hattı, yol vb. altyapılar ile ilgilidir. Taşınmazların mülkiyetine, tasarruflarına ve kullanımlarına yönelik herhangi bir olumsuzluk oluşturmamaktadır.

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

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

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

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

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

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

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

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış 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 ilgilisine 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 ilgilisine 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.

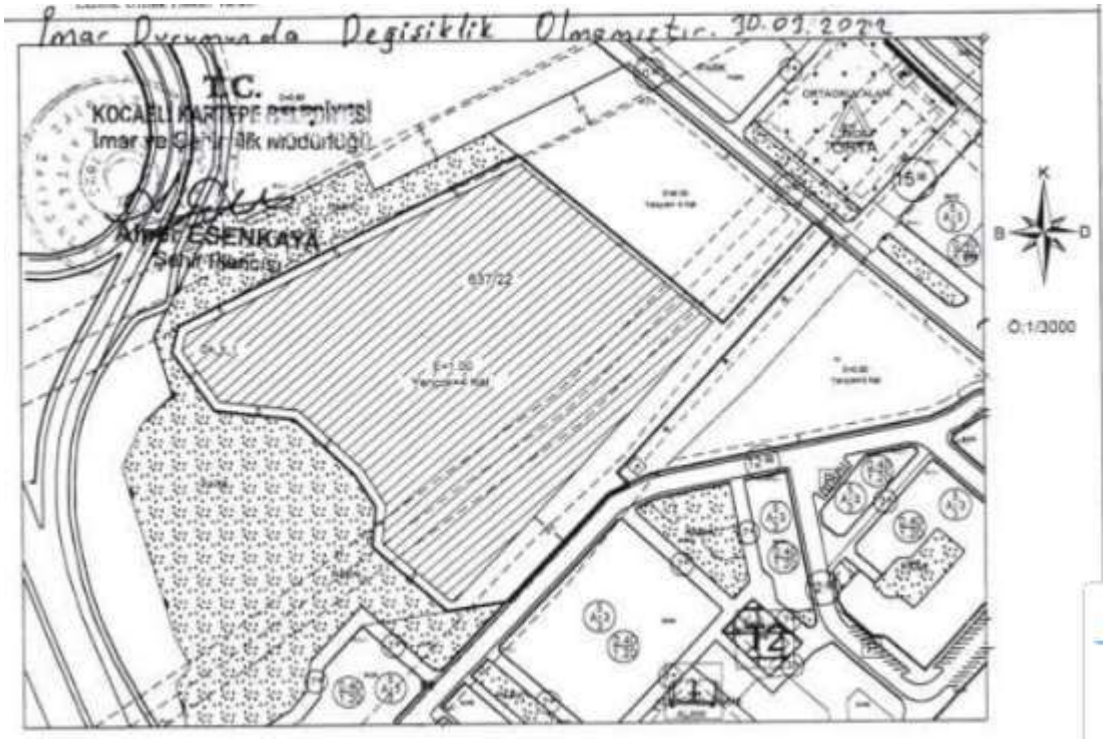
Uygulama İma Planları tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını 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 üzeride 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:1,0, Hmax: 12,50 m. (4 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır.



Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki "Esil Kartepe" projesine ait;

- 31.03.2022-23.03.2022-06.04./2022-07.07.2022 tarih ve bila 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 (m²)
1	A	MESKEN	30	6	31.03.2022	274	3B	5.422,00
2	B	MESKEN	30	6	31.03.2022	277	3B	5.419,40
3	C	MESKEN	30	6	07.04.2022	321	3B	5.586,00
4	D	MESKEN	30	6	07.04.2022	320	3B	5.834,00
5	E	MESKEN	37	6	31.03.2022	276	3B	6.728,00
6	F	MESKEN	37	6	07.04.2022	319	3B	8.026,90
7	G	MESKEN	16	6	31.03.2022	272	3B	6.017,00
8	H	MESKEN	16	6	31.03.2022	269	3B	6.092,50
9	I	MESKEN	30	6	07.04.2022	318	3B	5.344,00
10	J	MESKEN	37	6	24.03.2022	243	3B	7.018,00
11	K	MESKEN	37	6	24.03.2022	244	3B	6.197,00
12	L	MESKEN	37	6	07.04.2022	317	3B	6.813,00
13	M	MESKEN	37	6	31.03.2022	275	3B	6.845,50
14	N	MESKEN	37	6	07.04.2022	316	3B	6.832,40
15	O	MESKEN	30	6	07.04.2022	322	3B	5.300,60
16	P	MESKEN	30	6	07.04.2022	315	3B	5.853,00
17	HAVUZ		-		07.04.2022	325	2B	145,00
18	BİNA DIŞI YAPI	BEKÇİ KULÜBESİ	-		02.12.2021	603	2A	9,00
TOPLAM			501					99.483,30

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

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde değerleme konusu parsel üzerinde 10.06.2022 tarih ve 13668 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiş olup hukuki durumunda herhangi bir olumsuz durum tespit edilmemiştir.

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

Yapılan incelemelerde rapora konu ana taşınmaza ait imar planı 04.04.2017 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, Çiftlik mahallesi, 637 Ada, 22 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 16 Blok 501 Bağımsız Bölümden oluşan "Esil Kartepe" projesidir. Taşınmaz Ataevler Mahallesi, Özgürlük Caddesi, No:24 Kartepe/Kocaeli posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan "Esil Kartepe" projesi 37.056,49 m^2 yüzölçüme sahip 637 ada 22 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almakta olup 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 Ayrık Nizam E:1,0, Hmax: 12,50 m. (4 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan projede yer alan bağımsız bölümler dubleks mesken/mesken nitelikli olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Esil Kartepe projesi 99.483,30 m^2 inşaat alanına ve 75.660,00 m^2 konut alanına sahip 16 bloktan oluşmakta olup, projede 501 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiş olup kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Değerleme konusu parsel üzerinde 10.06.2022 tarih ve 13668 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Ayrıca ekli listede gösterildiği gibi satışı gerçekleşen gayrimenkuller hariç olmak üzere tüm gayrimenkuller 27.09.2004 tarih 23487 yevmiye no ile Tüzel Kişilerin Ünvan değişikliği işleminden "Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir.

Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 07.07.20222 tarih ve bila sayılı onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihinin 2022 yılları olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa

rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir.

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

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

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

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

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

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge 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 satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

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

Parsel üzerinde yapının yapı denetimini Körfez 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 İzin 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 07.07.2022 tarih ve bila sayılı onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihinin 2022 yılları olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki projeye ait inşaat yapı kullanma izin belgelerinin projenin bitimi itibariyle alınması ve kat mülkiyetine geçirilmesi önerilmekte olup süreç itibariyle eksik ya da alınması gerekli bir belge bulunmamaktadır.

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

Konu "Esil Kartepe" projesi için rapor içeriğinde detayları verilen yapı ruhsatları alınmış olup, kat irtifakı kurulmuştur. Çalışma kapsamında kat irtifakına esas onaylı mimari projeler incelenmiş, 501 bağımsız bölümün yer aldığı toplam 16 bloklu projenin onaylı mimari projelere uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

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

Konu "Esil Kartepe" projesi için değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup enerji kimlik belgesi de bulunmamaktadır.

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

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

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

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

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

OLUMLU ETKENLER

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

OLUMSUZ ETKENLER

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

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

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

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

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerleme 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 değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

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

kullanılmak suretiyle değerleme 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 (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,20 Konut imarlı arsa satılıktır.	120/1	1.705	19.750.000	11.584	19.500.000	11.437
2	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,20 Konut imarlı arsa satılıktır.	1072/5	250	4.290.000	17.160	4.250.000	17.000
3	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 Konut imarlı arsa satılıktır.	1058/3	498	6.875.000	13.805	6.800.000	13.655
4	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 Konut imarlı arsa satılıktır.	1055/1	336	4.250.000	12.649	4.000.000	11.905
5	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 Konut imarlı arsa satılıktır.	1075/22	260	4.350.000	16.731	4.250.000	16.346
6	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 Konut imarlı arsa satılıktır.	1058/5	547	7.250.000	13.254	7.000.000	12.797
7	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 Konut imarlı arsa satılıktır.	1077/5	325	5.000.000	15.385	4.850.000	14.923
8	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,60 H:6,50 m. ticaret imarlı arsa satılıktır.	1226/1	7.225	109.000.000	15.087	100.000.000	13.841
9	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 33.565,61 m² orman alanı ve 2.685 m² K.D.K.Ç.A. imarlı arsalar birlikte satılıktır.	200/8 ve 3	36.251	320.000.000	8.827	280.000.000	7.724
ORTLAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)					**13.831**		**13.292**



8 ve 9 nolu taşınmaz dışındaki satışa konu tüm arsalar konut imarlıdır. Satışa konu 3 ve 4 nolu arsalar konum, görünürlük vb. kriterler açısından değerleme konusu taşınmaza benzer şerefiyeye sahip olup satışa konu diğer taşınmazların şerefiyeleri düşüktür. Satışa konu 9 nolu taşınmaz yüzölçümü bakımından taşınmaza benzer olup 33.565,61 m²'sinin Orman alanında kalıyor olması sebebiyle şerefiyesi düşüktür. Diğer taşınmazların tamamının yüzölçümü konu taşınmaza oranla

oldukça küçüktür. Yapılaşma şartları açısından 1 ve 2 nolu taşınmaz daha avantajlı olsa da yüzölçümlerinin küçük olması sebebiyle dezavantajlı durumdadır. Ulaşım ve ana akslara ulaşım bakımından da en değerli taşınmaz değerleme konusu taşınmaz olup satışa konu taşınmazların şerefiyesi düşüktür.

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^2 birim satış değerlerinin konut imarlı arsalar için 12.500-43.000 TL/m^2 gibi oldukça geniş bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden yüksek 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 itibariyle 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.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Konum (lokasyon Özellikleri), Görünürlük, Reklam Kabiliyeti	100%	70%	70%	90%	90%	70%	70%	75%	75%
Büyüklük, İmar Durumu, Yapılaşma Hakkı, Proje geliştirmeye elverişlilik, Tercih edilebilirlik vb.	100%	70%	70%	50%	70%	70%	70%	70%	70%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe, Toplu taşımaya Ulaşım vb.	100%	70%	70%	50%	50%	50%	60%	60%	60%
Ortalama	100%	70%	70%	63%	70%	63%	67%	68%	68%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU								
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Kapalı Alan (m^2)	1.705,00	250,00	498,00	336,00	260,00	547,00	325,00	7.225,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)	19.750.000	4.290.000	6.875.000	4.250.000	4.350.000	7.250.000	5.000.000	109.000.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)	11.584	17.160	13.805	12.649	16.731	13.254	15.385	15.087
İskontolu Satış Değeri (TL)	19.500.000	4.250.000	6.800.000	4.000.000	4.250.000	7.000.000	4.850.000	100.000.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)	**11.437**	**17.000**	**13.655**	**11.905**	**16.346**	**12.797**	**14.923**	**13.841**
Kıyaslama Oranı (%) 100%								
Ayarlama Oranı (%)	70%	70%	63%	70%	63%	67%	68%	68%
Ayarlama Katsayısı	1,43	1,43	1,58	1,43	1,58	1,50	1,46	1,46
	16.339	**24.286**	**21.560**	**17.007**	**25.810**	**19.196**	**21.839**	**20.255**
Ortalama Birim Değer (TL/m2) **20.786**								
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2) **20.790**								

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri;

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER (TL/m^2)	PAZAR DEĞERİ (TL)
637/22	37.056,49	20.790	770.404.427
Yaklaşık Piyasa Değeri (TL)			**770.400.000**

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	KAT	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	Bahçe Katı	3+1	119	7.500.000	63.025	7.450.000	62.605
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	Bahçe Katı	3+1	119	7.380.000	62.017	7.350.000	61.765
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	Bahçe Katı	3+1	124	7.750.000	62.500	7.500.000	60.484
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	2	3+1	96	5.750.000	59.896	5.700.000	59.375
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	2	3+1	109	6.400.000	58.716	6.350.000	58.257
6	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	4	3+1	109	6.750.000	61.927	6.700.000	61.468
7	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	Bahçe Katı	2+1	107	6.900.000	64.486	6.850.000	64.019
8	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	Bahçe Katı	3+1	107	6.750.000	63.084	6.700.000	62.617
9	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	Bahçe Katı	1+1	72	5.750.000	79.861	5.200.000	72.222
10	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.		4+1	387	29.963.287	77.425	29.000.000	74.935
11	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.		4+1	235	22.270.025	94.766	19.500.000	82.979
12	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.		4+1	250	22.270.025	89.080	19.500.000	78.000
13	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.		4+1	250	19.823.680	79.295	19.500.000	78.000
14	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.		4+1	250	22.142.287	88.569	22.000.000	88.000
15	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.		3+1	174	14.249.895	81.896	14.200.000	81.609
16	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.		3+1	220	17.570.447	79.866	17.500.000	79.545
17	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.		3+1	220	17.294.307	78.610	17.200.000	78.182
18	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.		3+1	170	12.090.025	71.118	12.000.000	70.588
19	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.		3+1	170	13.202.487	77.662	13.000.000	76.471
ORTLAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)								**71.112**

Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve analizler neticesinde gelir yaklaşımına göre proje değeri hesaplamalarda kullanılacak 31.03.2025 tarihli konut satış değeri 71.112 TL/m² olarak belirlenmiş 2025 yılı ortalama olarak bu değerin %25 artış göstereceği varsayılarak 88.890 TL/m² olarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

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

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

	KAPALI KULLANIM ALANI (m²)	YAPI SINIFI	BİRİM FİYAT (TL)	İNŞAİ MALİYET (TL)	AMORTİSMAN	YAPI DEĞERİ (TL)
A	5.422	3B	18.200	98.680.400	0%	98.680.400
B	5.419	3B	18.200	98.633.080	0%	98.633.080
C	5.586	3B	18.200	101.665.200	0%	101.665.200
D	5.834	3B	18.200	106.178.800	0%	106.178.800
E	6.728	3B	18.200	122.449.600	0%	122.449.600
F	8.027	3B	18.200	146.089.580	0%	146.089.580
G	6.017	3B	18.200	109.509.400	0%	109.509.400
H	6.093	3B	18.200	110.883.500	0%	110.883.500
I	5.344	3B	18.200	97.260.800	0%	97.260.800
J	7.018	3B	18.200	127.727.600	0%	127.727.600
K	6.197	3B	18.200	112.785.400	0%	112.785.400
L	6.813	3B	18.200	123.996.600	0%	123.996.600
M	6.846	3B	18.200	124.588.100	0%	124.588.100
N	6.832	3B	18.200	124.349.680	0%	124.349.680
O	5.301	3B	18.200	96.470.920	0%	96.470.920
P	5.853	3B	18.200	106.524.600	0%	106.524.600
HAVUZ	145	3B	18.200	2.639.000	0%	2.639.000
BEKÇİ KULÜBESİ	9	2A	6.600	59.400	0%	59.400
ARA TOPLAM	99.483					1.810.491.660
PROJE TAMAMLANMA ORANI						99,95%
HARCANAN MALİYET						1.809.586.414
Harici Müteferrik İşler (Maktuen)						413.586
					TOPLAM	**1.810.000.000**

olarak;

Yapının arsası ile birlikte toplam değeri ise;

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri	245.000.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) ~ %99,95 Tamamlanma Oranı	1.810.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**2.055.000.000**

**Değerleme tarihi itibari ile Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin arsa payları toplamı 11.782,38 m² (~%31,8)'dir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.*

olarak hesaplanmıştır.

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 hali hazırda inşası ve satışı devam eden bir konut projesi bulunmaktadır. Bu amaçla müşteriden temin edilen geçmiş yıllara ait performans verileri göz önüne alınarak Satış Gelirleri ve maliyet vb. giderleri, tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Müşteriden temin edilen tablolar raporun ekler bölümünde verilmiştir.

İndirgeme Oranı

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

- İndirgeme oranı ilk yıl için;

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

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

Kaynak : https://tr.tradingeconomics.com/turkey/deposit-interest-rate
Kaynak : https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-cds-5-year-usd
Kaynak : OVP (Orta Vadeli Program) 2025-2027

Varsayımlar

- Projedeki toplam konut sayısı: 501
- Satışı gerçekleşen konut sayısı: 472 (%90,59)
- 31.03.2025 itibariyle konut birim satış fiyatı: 71.112 TL/m²
- Konut fiyat artışının 2025 yıl sonuna kadar %25 artacağı ve satışların 2026 yılı içerisinde %20 artış göstererek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projede, oturumun başlaması, kat mülkiyeti aşamasına gelinmiş olması, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları, gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem enflasyon beklentileri vb. etkenler göz önünde bulundurularak konut satış birim değerlerinin artış oranları belirlenmiştir.
- Gelir kısmında ise tabloda gerçekleşen tahsilat olarak belirtilen tutarın avans olarak alındığı ve faturaya konu edilmemiş bir bedel olduğu bilgisi müşteriden temin edilmiştir. Kalan tahsilatın 1. Dönemde gerçekleştirileceği kabulü ile bu tutar nakit akış tablosunda 1. dönem gelirlerine dahil edilmiştir.
- Projenin toplam inşaat maliyeti: 1.810.000.000 TL
- Tamamlanma Yüzdesi (%99,95): 1.809.095.000 TL
- Hem mahalde yapılan fiziki gözlemler hem de müşteriden temin veriler incelendiğinde yapısal olarak tüm inşa faaliyetleri tamamlandığı gözlemlenmiş ve projenin genel inşaat seviyesi %99,95 olarak belirlenmiş ve kalan kısım yasal prosedürlerin (iskan-kat mülkiyeti) tamamlanması için ayrılan maliyet olarak değerlendirilmiştir.
- Gelir yaklaşımda kullanılan tamamlanma oranı müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda mali tamamlanma oranını ifade etmektedir.

İnşaat Alanı Hesabı	
Toplam Net Parsel Alanı (m²)	37.056,49
İnşaat Emsali (KAKS)	1,00
Emsale Dahil İnşaat Alanı(m²)	37.056,49
Emsal Harici Alan Oranı (%)	104%
Emsal Harici Alan(m²)	38.603,71
Toplam Konut İnşaat Alanı (m²)	75.660,20
Toplam Otopark/Teknik Hacim/Sığınak Alanı	23.823,10
Toplam İnşaat Alanı (m²)	**99.483,30**

İNŞAAT MALİYETİ / FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet Değerleri (TL/m²)	Maliyet (TL)	Maliyet Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL)	Giydirilmiş Paçal Birim Maliyet (TL/m²)
KONUT	75.660	18.200	1.377.015.640	90%	247.492.357	1.624.507.997	21.471
Sosyal Alan/Kapalı Otopark Alanı / Teknik Hacim/ Sığınak vb. (m²)	23.823	6.600	157.232.460	10%	28.259.543	185.492.003	7.786
TOPLAM	**99.483,30**	**15.422**	**1.534.248.100**	**100,00%**	**275.751.900**	**1.810.000.000**	**18.194,0**

**Giydirilmiş maliyet içerisinde, alt yapı maliyetleri, Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti, proje genel giderleri vb. kalemler yer almaktadır.*

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	HARCANAN MALİYET	2025	2026	2027	TOPLAM
ORAN (%)	99,95%	0,05%	0%	0%	100%
MALİYET	1.809.095.000	905.000	0	0	1.810.000.000
GENEL TOPLAM	1.809.095.000	905.000	0	0	1.810.000.000

SATIŞ PROJEKSİYONU	
ARSA SAHİBİ PAYI	0%
Satılabilir Alan Toplamı (m²)	75.660
ARSA SAHİBİ PAYI	0
ZERAY İNŞAAT SATILABİLİR TOPLAM ALAN	75.660

TARİHLER	GEÇMİŞ DÖNEM VERİLERİ	31.03.2025	2025	2026	2027	TOPLAM
Konutlar (satış) %	90,59%		5,00%	4,41%	0%	100%
Satılan Konut Alanı (m²)	68.544		3.783	3.333	0	75.660
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			25%	30%		
SATIŞ FİYATI (TL/m²)		71.112	88.890	115.556	115.556	
GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)	1.639.794.886					
KALAN TAHSİLAT (TL)			106.423.816			
SATIŞ GELİRLERİ	1.639.794.886		442.693.719	385.169.269	0	2.467.657.873

	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
KONUT SATIŞ GELİRİ	1.639.794.886	442.693.719	385.169.269	0	0
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)		905.000	0	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	1.639.794.886	441.788.719	385.169.269	0	0
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		441.788.719	826.957.987	826.957.987	826.957.987

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	2.245.486.349

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak hâlihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 2.245.486.349 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **2.245.486.000 TL** takdir ve kanaat edilmiştir.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Çiftlik mahallesi, 637 Ada, 22 Parsel numarasında kayıtlı, 37.056,49 m² yüzölçüme sahip "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 16 Blok 501 bağımsız bölümden oluşan "Esil Kartepe" projesidir. Taşınmaz Ataevler Mahallesi, Özgürlük Caddesi, No:24 Kartepe/Kocaeli posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan 'Esil Kartepe' projesi Kartepe ilçesi Çiftlik Mahallesi 37.056,49 m2 yüzölçüme sahip 637 ada 22 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 637 ada 22 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 Ayrık Nizam E:1,0, Hmax: 12,50 m. (4 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan projede yer alan bağımsız bölümler dubleks mesken/mesken nitelikli olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan Esil Kartepe projesi 99.483,30 m2inşaat alanına ve 75.660,00 m^2 konut alanına sahip 16 bloktan oluşmakta olup, projede 501 konut bulunmaktadır. açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir.

Proje ile ilgili inşa çalışmaları tamamlanmış, proje ile ilgili yapı kullanma izin belgesi alım aşamasına geçilmiştir. Proje genel inşaat seviyesi %99,95 olarak kabul edilmiştir. Belediyeden alınan şifahi bilgiye göre iskan aşamasına gelindiği, kontrollerin tamamlandığı ve yapı denetimin sürecinin tamamlanmasının ardından sonra iskanın verilebileceği olumsuz bir durumun olmadığı belirtilmiştir.

Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki yapı için 2022 yılına ait onaylı mimari projeler, detayları rapor içeriğinde verilen 2022 yılında alınmış yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihlerinin 2022 yılları olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki projeye ait inşaat yapı kullanma izin belgelerinin alınması ve kat mülkiyetine geçirilmesi önerilmekte olup süreç itibariyle eksik ya da alınması gerekli bir belge bulunmamaktadır.

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

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

maddeleri gereği mimari projeleri ve yapı ruhsatları onay süreci tamamlandıktan sonra GYO portföyüne **''Gayrimenkul Projesi''** olarak ve 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi gereği GYO portföyüne **''Sözleşmeye dayalı hak''** olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''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 projelerin ve yapı ruhsatlarının onay sürecinin tamamlanmış olması dikkate alınarak GYO portföyüne **''Gayrimenkul Projesi''** olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

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

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

"Esil Kartepe" projesinin yer aldığı parselin arsa değerine 'Pazar Yaklaşımı' ile ulaşılmıştır.

"Esil Kartepe" projesinin 'Maliyet Yaklaşımı'na göre değerinin tespitinde değerleme tarihi itibari ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlar göz önünde bulundurularak parsel üzerindeki yapı değeri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri	245.000.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) ~ %99,95 Tamamlanma Oranı	1.810.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**2.055.000.000**

**Değerleme tarihi itibari ile Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin arsa payları toplamı 11.782,38 m² (~%31,8)'dir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.*

olarak hesaplanmıştır.

Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin toplam mevcut durum değeri **2.055.000.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

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

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

Bu yöntemde; inşa edilen "Esil Kartepe" projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışından elde edeceği gelir hesaplanmış, elde edilen bu değerden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek net nakit akışı bulunmuştur.

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

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	**2.245.486.349**

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak hâlihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 2.245.486.349 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **2.245.486.000 TL** takdir ve kanaat edilmiştir.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içeriğinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanış amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak; Ataevler Mahallesi, Özgürlük Caddesi, No:24 Kartepe/Kocaeli posta adresli, tapu kayıtlarına göre; Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Çiftlik mahallesi, 637 Ada, 22 Parsel numarasında kayıtlı, 37.056,49 m² yüzölçüme sahip "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 16 Blok 501 bağımsız bölümden oluşan "Esil Kartepe" projesinin **31.03.2025 tarihli PAZAR DEĞERİ:**

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

2.245.486.000.-TL

(İki Milyar İki Yüz Kırk Beş Milyon Dört Yüz Seksen Altı Bin TürkLirası)

(KDV HARİÇ)

2.694.583.200.-TL

(İki Milyar Altı Yüz Doksan Dört Milyon Beş Yüz Seksen Üç Bin İki Yüz TürkLirası)

(KDV DAHİL %20)

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

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

HAZIRLAYAN	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963	**Şefik Ercan KESKİNER** Jeofizik Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115	**Aydın KATKAK** Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
TUĞBA AYDIN YILDIZ Dijital olarak imzalayan TUĞBA AYDIN YILDIZ Tarih: 2025.06.12 11:51:48 +03'00'	ŞEFİK ERCAN KESKİNER Dijital olarak imzalayan ŞEFİK ERCAN KESKİNER Tarih: 2025.06.12 11:23:20 +03'00'	AYDIN KATKAK Dijital olarak imzalayan AYDIN KATKAK Tarih: 2025.06.12 11:56:03 +03'00'

10. EKLER























BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-4-2025-09:36

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ZEKERİYA ZERAY (ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtifaki	Ada/Parsel:	637/22
Taşınmaz Kimlik No:	121864227	AT Yüzölçüm(m2):	37056.49
İl/İlçe:	KOCAELİ/KARTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Kartepe	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇİFTLİK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BODRUM KAT+ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	116/11429	Arsa Pay/Payda:	3731/3705649
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 27/05/2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kartepe - 10-06-2022 16:52 - 13668	
Beyan	Yönetim Planı : 27/05/2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kartepe - 10-06-2022 16:52 - 13668	
Irtifak	KARAYOLLARI ADINA (IRTA)İLE GÖSTERİLEN KISMIN TAMAMI ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Kartepe - 11-02-2010 00:00 - 1910	
Irtifak	393,25 M2 KISIMDA TEİAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Kartepe - 29-11-2002 00:00 - 5952	
Irtifak	74,77 M2 KISIMDA TEİAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Kartepe - 29-11-2002 00:00 - 5954	
Irtifak	TEİAŞ ADINA (IRTC) İLE GÖSTERİLEN KISMIN 1351,77 M2 Sİ ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Kartepe - 10-09-1991 00:00 - 5044	
Irtifak	16,84 M2 KISIMDA TEK GEN. MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Kartepe - 10-09-1991 00:00 - 5044	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
840597397	(SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL	-	1/1	-	-	Tüzel	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

RM RİTİM GAYRIMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137, 34000 Pendik / İstanbul
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30
www.rmdegerleme.com

	YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V					Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2024 23487	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8520891) DÜNYA KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0070015481	Hayır	260000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Kartepe - 28-01-2025 17:17 - 2445

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kartepe - ÇİFTLİK - (Aktif) - 637 Ada - 22 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	260000000.00 TL	Kartepe - 28-01-2025 17:17 - 2445	-

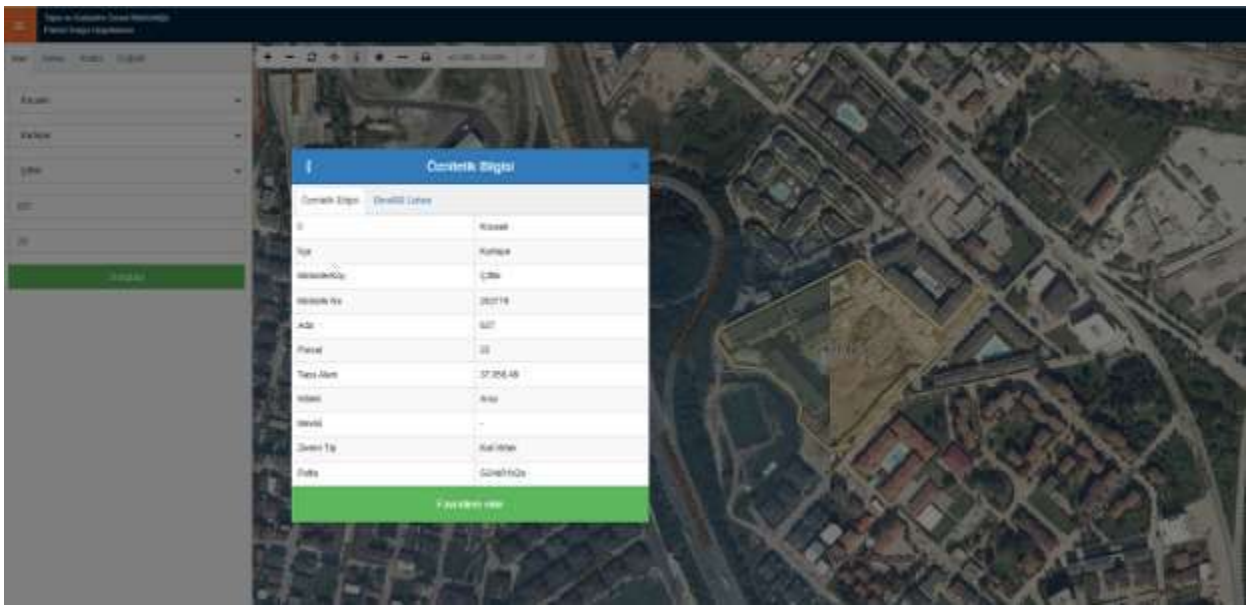
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **03V0S1_tZPf** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

4 / 4

Projede yer alan tüm bağımsız bölümlere ait tapu kaydı incelenmiş olup tapu kayıtları çok fazla sayfa sayısına sahip olup sadece 1 adet bağımsız bölüm için eklenmiştir. Talep edilmesi halinde paylaşılacaktır.



T.C.
KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-51394323-115.02.01-118009
Konu : İmar Durumu (Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ş)

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

İlgi : 24.04.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi sayılı yazınız ile Kocaeli İli, Kartepe İlçesi Dumlupınar Mahallesi 677 ada 3 parsel, Sarımeşe Mahallesi 322 ada 10 parsel, Ataevler Mahallesi 637 ada 22 parselin imar durum bilgisini talep etmektesiniz.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz Dumlupınar Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan 677 ada 3 numaralı parselin E: 1,20 4 Kat (5-A/3-4) yapılaşma koşullarına sahip ***"Konut Alanında"*** kaldığı, Sarımeşe Mahallesi 322 ada 10 numaralı parselin E: 0,90 3 Kat Minimum İfraz: 500 m² yapılaşma koşullarına sahip ***"Konut Alanında"*** kaldığı, Ataevler Mahallesi 637 ada 22 numaralı parselin E: 1,00 4 Kat yapılaşma koşullarına sahip ***"Konut Alanı"*** kullanımında kaldığı parsel üzerinden *"Enerji Nakil Hattı"* geçtiği tespit edilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim

Mehmet FİLİZ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ekler :
1 - 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği
2 - 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği
3 - 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 055d33ec-f23d-43fe-a223-0d01871d7b29 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Fatih Sultan Mehmet Mah. Kartepe Kent Meydanı No:2 Kartepe / Kocaeli
Telefon No: (262)316 68 67 Faks No: (262)373 32 36
e-Posta: imar@kartepe.bel.tr İnternet Adresi: https://www.kartepe.bel.tr
Kep Adresi: kartepebelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Şuheda KESKİN
Şehir Plancısı
Telefon No: 1916

1/1

İMAR DURUMU

KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

SAYI: 51394323.310.05.01/ 5600
TARİH: 29/03/2021

PARSEL SAHİBİNİN
ADI SOYADI: ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
ADRESİ: -

25/03/2021 VE 7599 DİLEKÇENİN KARŞILIĞIDIR.

KADASTRO BİLGİLERİ	Mahalle/Semt	Kadastro Pafta	İmar Pafta	Ada No	Parsel No	Dış Kapı No	İmar Planı Onay Tarihi	
							İlgili Belediyesi	Büyükşehir Belediyesi
	ATAEVLER	G24D01B2A	G24D01B2B	637	22		04/04/2017	15/06/2017

İMAR PLANINDAKİ DURUMU:KONUT ALANI
YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU: ÖA-5-1

ETÜDLERDE YAPILACAK ARAZİ ÇALIŞMALARI (24) (9) MASW

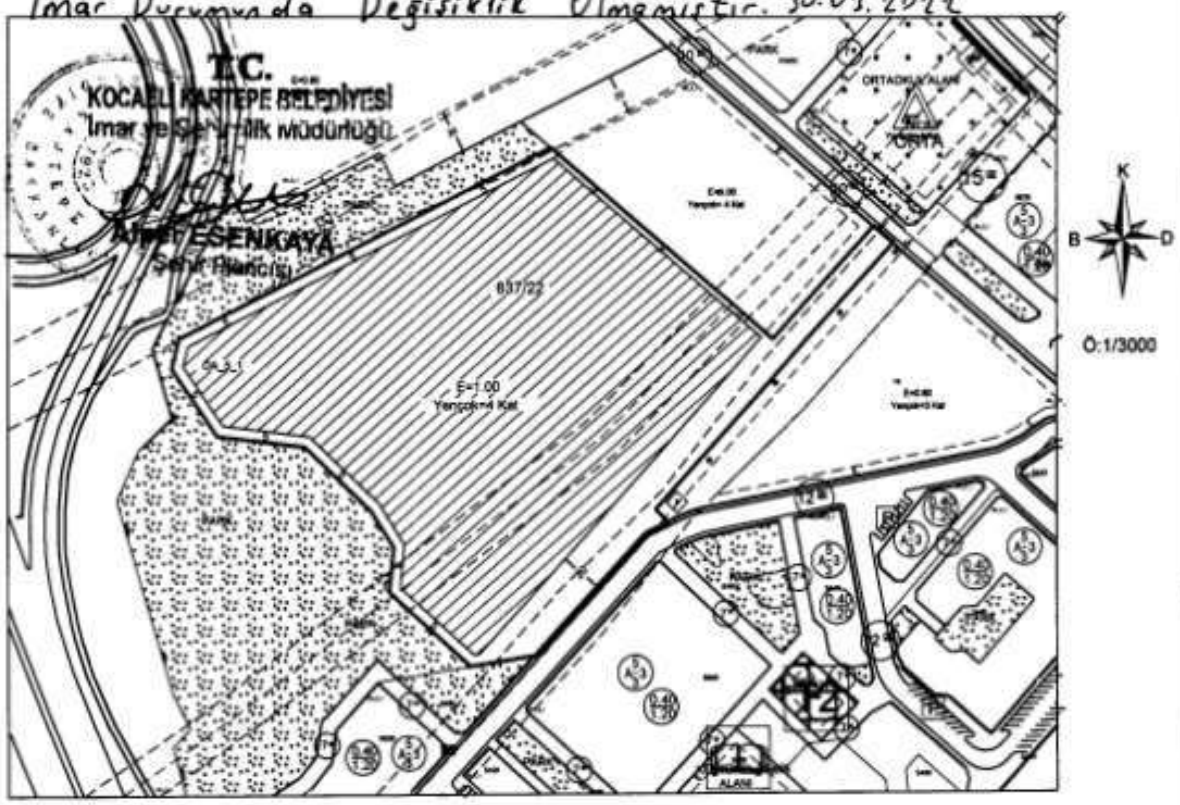
○ Araştırma Çukuru ○ Araştırma Çukuru ve Sondaj ◉ Sondaj ○ Diğer ○ Sismik Kırılma Çalışması
○ Elektrik Özdirenç Çalışması ○ Laboratuar Deneyleri

YAPI ve PARSEL BİLGİLERİ

YAPININ				PARSELİN			
Kat Adedi	4 Kat	Ön Bahçe Mesafesi	20 m.	Yüzölçümü	37056,49 m²	Azami Taban Alanı	-
Bina Yüksekliği	-	Yan Bahçe Mesafesi	5 m. 3 m.	TAKS	-	Azami İnşaat Alanı	37056,49 m²
Bina Derinliği		Arka Bahçe Mesafesi	5 m.	KAKS	E:1,00	İnşaat Nizamı	AYRIK NİZAM

AÇIKLAMA: - KARTEPE İSU ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNDEN SU VE KANAL DURUM BELGESİ ALINACAKTIR
Parsel Üzerinde Karayolları Adına (Irta) Ile Gösterilen Kısmın Tamamı Üzerinde İrtifak Hakkı Vardır.
Parsel Üzerinde 393,25 m²'lik Kısmında, 74,77 m²'lik kısmında, 1351,77 m²'lik kısmında Teiaş Lehine, 16,84 m²'lik Kısmında Tek Genel Müdürlüğü Lehine İrtifak Hakkı Vardır.

İmar Durumunda Değişiklik Olmamıştır. 30.03.2022



DÜZENLEYEN	ONAYLAYAN
Alper ESENKAYA Şehir Plancısı	Ali İhsan KARAGÖZ İmar ve Şehircilik Müdürü

ÖNEMLİ UYARI
1-VERİLEN BU İMAR DURUMUNDA ÖNCELİKLE İLGİLİ BELEDİYESİNİN İMAR PLANI NOTLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİKBAKANLIĞI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2-BU İMAR DURUMUNUN GEÇERLİLİK SÜRESİ, HERHANGİ BİR İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADIĞI SÜRECE 1 (BİR) YILDIR.

Döküman No: FR-İŞ-7.5-01/Yayın Tarihi:11062010 Revizyon No:00 Revizyon Tarihi:

FE ARCHITECTS

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ALEMDAR CAD.
SOYDAN İŞ MERKEZİ K:5 No: 144
İZMİT / KOCAELİ T: 0262 332 13 60
F: 0262 332 13 60
G: 0532 636 81 18

M

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİC.NO	YETKİ SİC.NO	BEL.KAYIT.NO
FİGEN FATMA ERTURAN	MİMAR	26347		

İMZA - MÜHÜR: FE ARCHITECTS FİGEN FATMA ERTURAN DİP. NO: 9524 SİC. NO: 26347

ALEMDAR CAD.
SOYDAN İŞ MERKEZİ K:5 No: 144 İZMİT / KOCAELİ T: 0262 332 13 60

YAPININ	SAHİBİ	ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ. TURİZM SAN. VE TİC. A.Ş.
	KULLANIM AMACI	ESİL HAVUZ VAZİYET

ARSANIN

İLİ	İLCESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI	İM.DR.TAR.VE NO
-	KARTEPE	ATAEVLER	-	-	637	22	-	

YAPININ

NİTELİĞİ AMACI	KULLANIM AMACI	TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI	BLOK ADEDİ	KAT ADEDİ	ISITMA SİSTEMİ	BİNA YÜKSEKLİĞİ	YAPI YÜKSEKLİĞİ	YAPIM TEKNİĞİ
-	-	-	-		-	-	-	-	B.A.K.

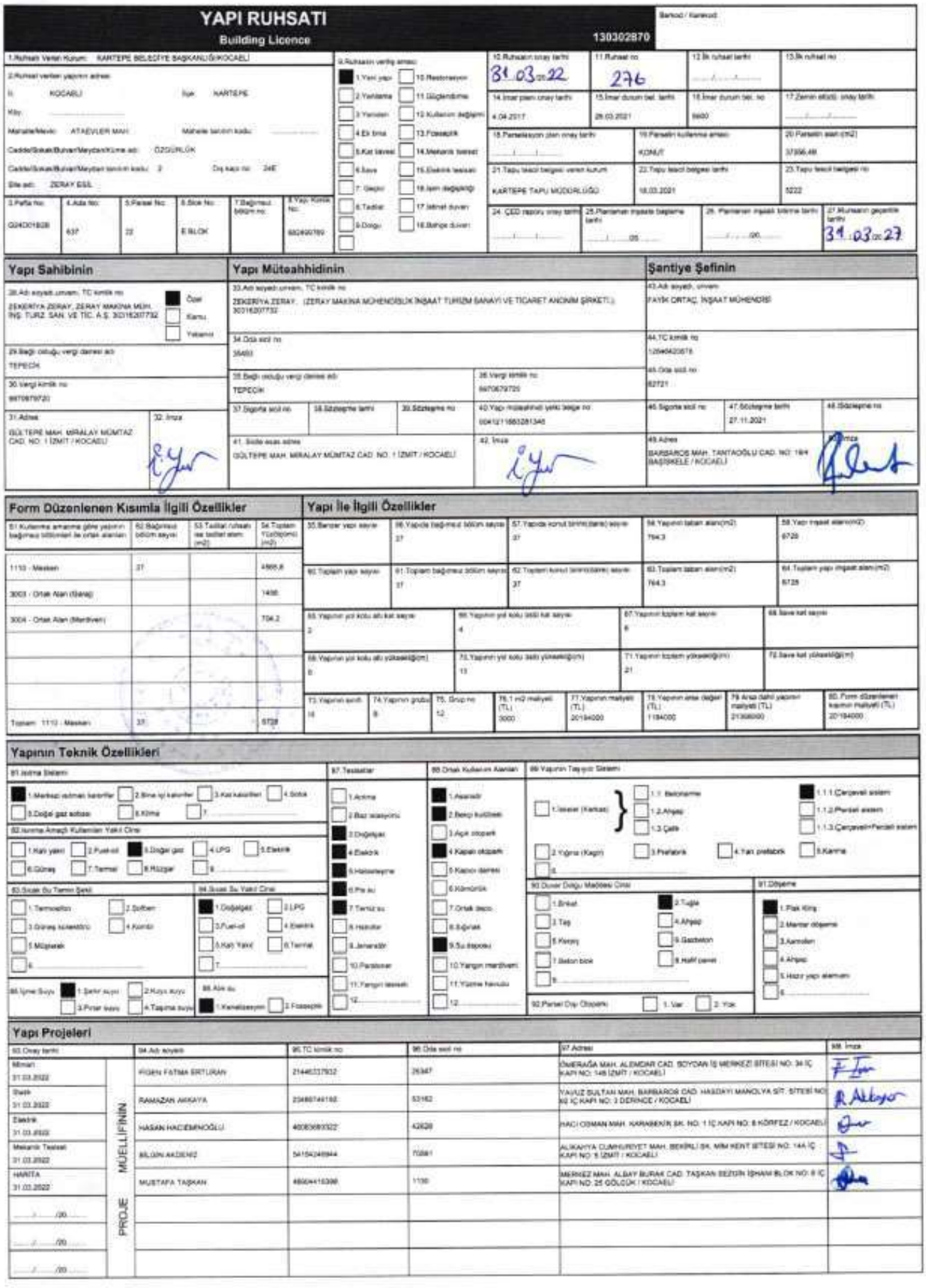
T M M O B ONAYI

YAPI DENETİM ONAYI

ATAK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Körfez Mh. [illegible] Cd. Vural Apt.
No:115 Kat:3 [illegible] İZMİT/KOCAELİ
Tel: 0262 344 29 01
Alemdar [illegible] 34 014 69 94

KARTEPE BELEDİYESİ

MİMARİ RAPORTÖR	İMAR MÜDÜRÜ
	T.C. KOCAELİ KARTEPE BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü T.C. KARTEPE BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ Yapı Ruhsatı Eki Olacak Onaylı Projeler Ali İhsan KARAGÖZ İmar ve Şehircilik Müdürü



YAPI RUHSATI
Building Licence

130302870

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI
Building Licence

130391783

10.Ruhsatın onay tarihi: 31.03.2022	11.Ruhsat no: 274	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
14.İmar planı onay tarihi: 4.04.2017	15.İmar durum bel. tarihi: 29.03.2021	16.İmar durum bel. no: 5650	17.Zemin etüdü onay tarihi
18.Parselasyon planı onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı: KONUT		20.Parselin alanı(m2): 37056,49
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 18.03.2021		23.Tapu tescil belgesi no: 6222
24.ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26.Planlanan inşaat bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 31.05.2027

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜH. PAŞ. TURİZ. SAN. VE TİC. A.Ş. 3031620732 — Özel

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

30.Vergi kimlik no: 9870579720

31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3031620732

34.Oda sicil no: 29493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9870579720

37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi | 39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhitliği yetki belgesi no: 30413118832601348

41.İkamet esas adresi: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FAYİK ORTAÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 12648430678

45.Oda sicil no: 62721

46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi: 27.11.2021 | 48.Sözleşme no

49.Adres: BARBAROS MAH. TANTADOĞLU CAD. NO: 19/1 BAŞİSKELE / KOCAELİ

50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Taşıtlar ruhsatına bedleri alanı (m2)	54.Toplam Yoğunluk (m2)
1110 - Meskun	00		3607,2
3900 - Ortak Alan (Garaj)			1118
3904 - Ortak Alan (Merdiven)			836,8
Toplam: 1110 - Meskun	30		5422

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bloklar yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(dairesi) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	30	30	836,8	5422
60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(dairesi) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
	30	30	836,8	5422

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.Ilave kat sayısı
2	4	6	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.Ilave kat yüksekliği(m)
6	15	21	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa (tahl yapının) maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
0	6	12	3000	16268000	1184000	17452000	16268000

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtma sobaları ■ | 2.Bina içi sobaları | 3.Kat sobaları | 4.Soba | 5.Doğal gaz sobası | 6.Klima | 7.

82.Isıtmada Ateşlenen Yakıtın Cinsi: 1.Kati yakıt | 2.Fuel-oil | 3.Doğal gaz ■ | 4.LPG | 5.Elektrik | 6.Güneş | 7.Termal | 8.Rüzgar | 9.

83.Sıcak Su Tahrik Şekli: 1.Termosifon | 2.Şofben | 3.Güneş kolektörü | 4.Kombi | 5.Müştereken | 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz ■ | 2.LPG | 3.Fuel-oil | 4.Elektrik | 5.Katı Yakıt | 6.Termal | 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu ■ | 2.Kuyu suyu | 3.Pınar suyu | 4.Tasarruf suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon ■ | 2.Foseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör | 2.Bacalı kalorifer | 3.Doğalgaz | 4.Elektrik | 5.Hidroforlama | 6.Pis su | 7.Temiz su | 8.Havalandırma | 9.Jeneratör | 10.Paratoner | 11.Yangın merdiveni | 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör | 2.Bekçi kulübesi | 3.Açık otopark | 4.Kapalı otopark ■ | 5.Kazan dairesi | 6.Kömürlük | 7.Ortak depo | 8.Sığınak | 9.Su deposu ■ | 10.Yangın merdiveni | 11.Yüzme havuzu | 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Isrbetli (Karkas) | 1.1.Betonarme | 1.2.Ahşap | 1.3.Çelik | 1.1.1.Çerçeveli sistem ■ | 1.1.2.Perdeli sistem | 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem | 2.Yığma (Kagir) | 3.Prefabrik | 4.Yarı prefabrik | 5.Karma | 6.

90.Cüvar Dışını Mevcut Cinsi: 1.Briket | 2.Tuğla ■ | 3.Taş | 4.Ahşap | 5.Kerpiç | 6.Gazbeton | 7.Beton blok | 8.Hafif panel | 9.

91.Dışsama: 1.Plak kiriş | 2.Mantar döşeme | 3.Asmolen | 4.Ahşap | 5.Hazır yapı elemanı | 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1.Var | 2.Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98.İmza
Mimari 31.03.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446327532	26347	ÜMİRAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 31.03.2022		RAMAZAN AKKAYA	23480740182	03162	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 62 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 31.03.2022		HASAN HACİMİNOĞLU	46563693322	42626	HACI OSMAN MAH. KARABEKİR SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 KÖRFEZ / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 31.03.2022		BİLGİN AKDENİZ	54154240844	75801	ALİKAHYA, CUMHURİYET MAH. BEHİRLİ SK. MİM KENT SİTESİ NO: 14A İÇ KAPI NO: 5 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA 31.03.2022		MUSTAFA TAŞKAN	46834116388	1130	MERKEZ MAH. ALİAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/ /20						
/ /20						
/ /20						

YAPI RUHSATI
Building Licence

142243781

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Mevki: ATAEVLER MAH. Mahalle tanımın kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümə adı: ÖZGÜRLÜK
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımın kodu: 2 Dış kapı no: 248
Site adı: ZERAY ESİL

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G24D015B	637	22	B BLOK		38739848

9.Ruhsatın verliş amacı
☑ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon
☐ 2.Yenileme ☐ 11.Değerlendirme
☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değişikliği
☐ 4.Ek bina ☐ 13.Fosseptik
☐ 5.Kat İlavesi ☐ 14.Mekanik tesisat
☐ 6.İlave ☐ 15.Elektrik tesisatı
☐ 7.Geçici ☐ 16.İsim değişikliği
☐ 8.Tadilat ☐ 17.İskânat duvarı
☐ 9.Diğer ☐ 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
31.05.2022	277		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
4.04.2017	26.03.2021	8830	

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin tutanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT	37008.49

21.Yapı tesisi belgesi veren kurum	22.Yapı tesisi belgesi tarihi	23.Yapı tesisi belgesi no
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	16.03.2021	5222

24.ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26.Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no:
ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ. TURZ. SAN. VE TİC. A.Ş. 3031520732
☑ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
TEPECİK

30.Vergi kimlik no:
9870679720

31.Adres:
GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

32.İmza:

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no:
ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3031520732

34.Oda sicil no:
35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
TEPECİK

36.Vergi kimlik no:
9870679720

37.Sigorta sicil no:	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no:	40.Yapı müteahhitliği yetki belge no:
			0041211883281348

41.Şirkete esas adres:
GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42.İmza:

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı:
FAYİK ORTAÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no:
12644020878

45.Oda sicil no:
82721

46.Sigorta sicil no:	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no
	27.11.2021	

49.Adres:
BARBAROS MAH. TANTAOĞLU CAD. NO: 19/4 BAŞİSKELE / KOCAELİ

50.İmza:

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskeı	30		3897,2
3003 - Ortak Alan (Garaj)			1115,4
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			606,8
Toplam: 1110 - Meskeı	30		5419,4

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitişik yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	30	30	636,8	5419,4

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
	30	30	636,8	5419,4

66.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
2	4	6	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
6	15	21	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	b	12	3000	16269200	1184000	17442200	16269200

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
☑ 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ 2.Bina içi kaloriferler ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba
☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☑ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik
☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben
☐ 3.Güneş kolektörü ☑ 4.Kombi
☐ 5.Müştereken ☐ 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
☑ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG
☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik
☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

85.İçme Suyu ☑ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Tapına suyu

86.Atık su ☑ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Foseptik

87.Tesisatlar
☐ 1.Asansör ☐ 2.Baz istasyonu ☑ 3.Doğalgaz ☑ 4.Elektrik ☑ 5.Haberleşme ☑ 6.Pis su ☑ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
☑ 1.Asansör ☑ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☑ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak sayaç ☐ 8.Sığınak ☑ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
☐ 1.Iskelet (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ☑ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik
☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

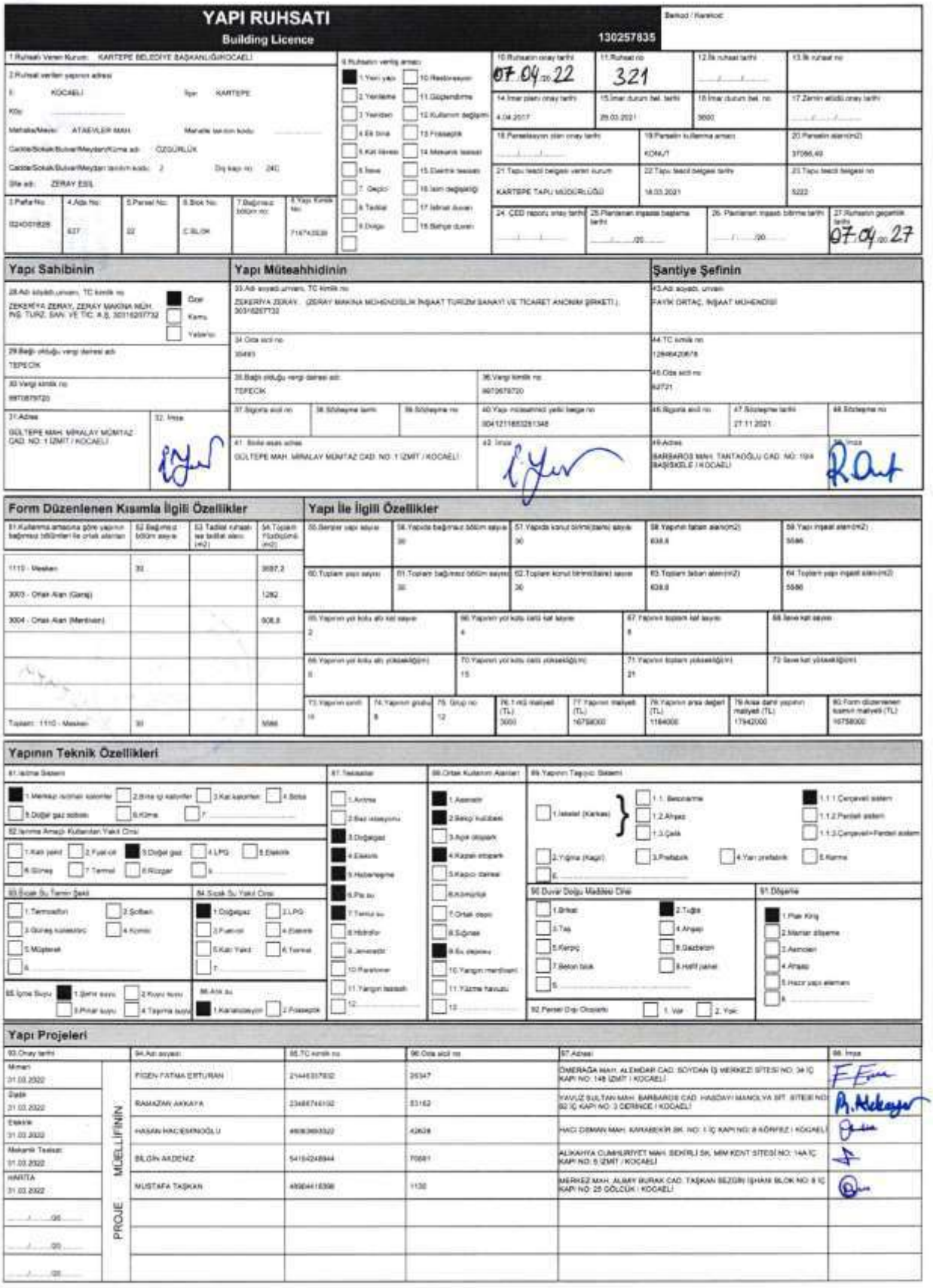
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
☐ 1.Briket ☑ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Bezmi blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.

91.Döşeme
☑ 1.Plak kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

92.Parsel Dışı Otopark ☐ 1. Var ☐ 3. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98. İmza
Mimari 31.03.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21440037902	26047	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. BOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 31.03.2022		RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53162	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 40 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 31.03.2022		HASAN HACIEMİNOĞLU	46063663322	42928	HACI OSMAN MAH. KARABEKİR SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 KÖRFEZ / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 31.03.2022		BİLGİN AKDENİZ	54164249844	70081	ALİKAHYA CUMHURİYET MAH. BEKİRLİ SK. MİM KENT SİTESİ NO: 14A İÇ KAPI NO: 9 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA 31.03.2022		MUSTAFA TAŞKAN	48004415396	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/20						
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence

130257835

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Mevki: ATAEVLER MAH. Mahalle tanım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: ÖZGÜRLÜK
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanım kodu: 2 Dış kapı no: 24D
Site adı: ZERAY ESİL

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G24D01B2B	627	22	C BLOK		7147433539

6.Ruhsatın verildiği amacı
1. Yeni yapı
2. Yenileme
3. Yeniden
4. Ek bina
5. Kat ilavesi
6. İlave
7. Değişiklik
8. Tadilat
9. Diğer
10. Restorasyon
11. Güçlendirme
12. Kullanım değişimi
13. Fosseptik
14. Mekanik tesisat
15. Elektrik tesisatı
16. İsim değişikliği
17. İskan ilavesi
18. Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
07.04.2022	321		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
4.04.2017	29.03.2021	3000	

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT	37066,49

21.Tapu tescil belgesini veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	16.03.2021	5222

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	07.04.2027

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ. TURİZ. SAN. VE TİC. A.Ş. 3031620732
Gsr / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
30.Vergi kimlik no: 8970678720
31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3031620732

34.Oda sicil no: 30493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 8970678720
37.Sigorta sicil no:
38.Sözleşme tarihi:
39.Sözleşme no:
40.Yapı müteahhitlik yetki belge no: 9041211653251348
41. Şirket esas adresi: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FAYİK ORTAÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 12969620678
45.Oda sicil no: 42721
46.Sigorta sicil no:
47.Sözleşme tarihi: 27.11.2021
48.Sözleşme no:
49.Adres: BARBAROS MAH. TAKTAKOĞLU CAD. NO: 19/4 BAŞİSKELE / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	30		3697,2
3003 - Ortak Alan (Garaj)			1282
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			928,8
Toplam: 1110 - Meskun	30		5908

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Servisi yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	30	30	928,8	5586

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
	30	30	928,8	5586

65.Yapının yer kotu altı kat sayısı	66.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.Sava kat sayısı
2	4	6	

69.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.Sava kat yüksekliği(m)
6	15	21	

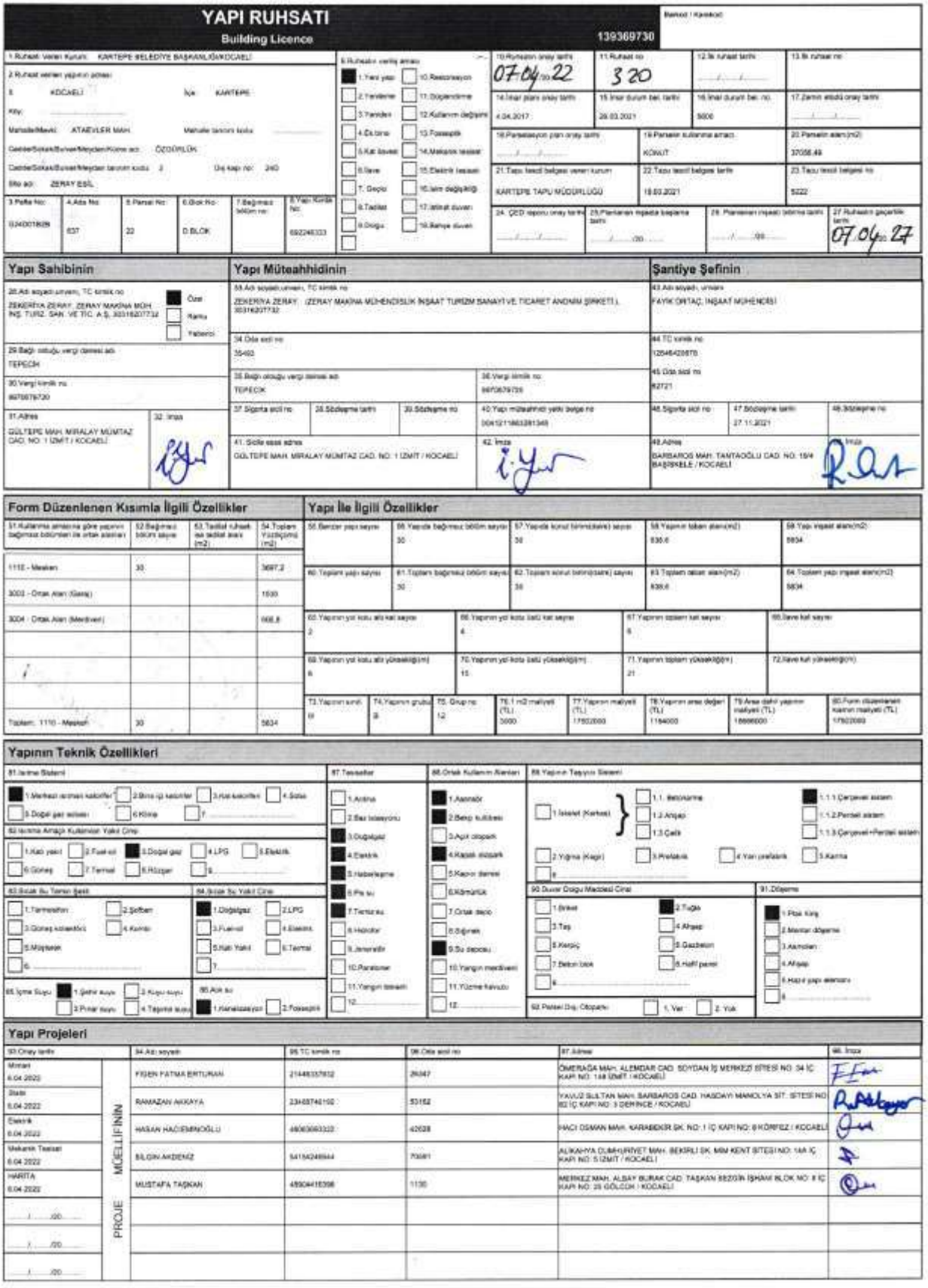
73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1.m2. maliyet (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	5	12	3000	16758000	1164000	17942000	16758000

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi (ısıtılan kalorifer) 2.Bina içi kalorifer 3.Kat kalorifer 4.Soba 5.Doğal gaz sobası 6.Klima 7.
82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt 2.Fuel-oil 3.Doğal gaz 4.LPG 5.Elektrik 6.Güneş 7.Termal 8.Rüzgar 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon 2.Şofben 3.Güneş kolektörü 4.Kombi 5.Müşterek 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz 2.LPG 3.Fuel-oil 4.Elektrik 5.Katı Yakıt 6.Termal 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu 2.Kuyu suyu 3.Pınar suyu 4.Taşınır suyu
86.Arıtma: 1.Kanalizasyon 2.Fosseptik
87.Tesisatlar: 1.Arıtma 2.Baz istasyonu 3.Doğalgaz 4.Elektrik 5.Haberleşme 6.Pis su 7.Temiz su 8.Hidrofor 9.Jeneratör 10.Paratoner 11.Yangın tesisatı 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör 2.Bekçi kulübesi 3.Açık otopark 4.Kapalı otopark 5.Kapıcı dairesi 6.Kreş/müştemilat 7.Ortak depo 8.Soğutucular 9.Su deposu 10.Yangın merdiveni 11.Yüzme havuzu 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) 1.1.Betonarme 1.2.Ahşap 1.3.Çelik / 1.1.1.Çerçeveli sistem 1.1.2.Perdeli sistem 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem / 2.Yığma (Kagir) 3.Prefabrik 4.Yarı prefabrik 5.Karma 6.
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket 2.Tuğla 3.Taş 4.Ahşap 5.Kerpiç 6.Gazbeton 7.Beton tuğla 8.Hafif yalıtkan 9.
91.Döşeme: 1.Plak Kirişli 2.Mantar döşeme 3.Asmolen 4.Ahşap 5.Hazır yapı elemanı 6.
92.Persel Dışı Otopark: 1. Var 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98. İmza
Mimari 31.03.2022	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21445337832	26347	DİMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 31.03.2022		RAMAZAN AKKAYA	23486746102	83162	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASÖAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 92 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 31.03.2022		HASAN HACIESMAOĞLU	46063693522	42628	HACI DEMİR MAH. KARABEKİR BK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 KÖRFEZ / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 31.03.2022		BİLGİN AKDENİZ	54154248844	70881	ALİKAHYA CUMHURİYET MAH. SEKİRLİ SK. MİM KONT SİTESİ NO: 14A İÇ KAPI NO: 5 İZMİT / KOCAELİ	
HAVİTA 31.03.2022		MUSTAFA TAŞKAN	49084415368	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN BEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/ /20						
/ /20						
/ /20						



YAPI RUHSATI
Building Licence

139369730

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ			
2.Ruhsat verilen yapının yeri: İli: KOCAELİ İlçe: KARTEPE Köy: Mahalle/Mevkii: ATAEVLER MAH. Mahalle tanımlı kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: ÖZGÜRLÜK Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 3 Dış kapı no: 240 Site adı: ZERAY ESİL			
3.Pafta No: 0240018KB	4.Ada No: 637	5.Parsel No: 22	6.Blok No: D BLOK
7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik no: 692248333		
9.Ruhsatın verildiği amacı: 1. Yeni yapı; 2. Yenileme; 3. Yeniden; 4. Ek bina; 5. Kat ilavesi; 6. İlave; 7. Geçici; 8. Tadilat; 9. Onama; 10. Restorasyon; 11. Değiştirme; 12. Kullanım değişimi; 13. Fosseptik; 14. Makarnalık tesisat; 15. Elektrik tesisatı; 16. İsim değişikliği; 17. Jeotermal düzeni; 18. Bahçe düzeni			
10.Ruhsatın onay tarihi: 07/04/22	11.Ruhsat no: 320	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
14.İmar planı onay tarihi: 4.04.2017	15.İmar durum bel. tarihi: 28.03.2021	16.İmar durum bel. no: 5600	17.Zemin etüdü onay tarihi:
18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT	20.Parselin alanı(m2): 37058.48	
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 19.03.2021	23.Tapu tescil belgesi no: 5222	
24. ÇED raporu onay tarihi:	25.Parkların inşaata başlama tarihi:	26. Parkların inşaatı bitirme tarihi:	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 07/04/27

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ. TURİZ. SAN. VE TİC. A.Ş. 3031620773 2	Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK	
30.Vergi kimlik no: 8070579720	
31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) 3031620773 2		
34.Oda sicil no: 35460		
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK	36.Vergi kimlik no: 8070579720	
37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhitliği yetki belge no: 0041211863281348		
41.Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	42. İmza	

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FAYİK ORTAÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ		
44.TC kimlik no: 12546420876		
45.Oda sicil no: 82721		
46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi: 27.11.2021	48.Sözleşme no
49.Adres: BARBAROS MAH. TANTAOĞLU CAD. NO: 15/4 BAŞİSKELE / KOCAELİ	50. İmza	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatına tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	30		3697.2
3003 - Ortak Alan (Garaj)			1530
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			606.8
Toplam: 1110 - Meskun	30		5834

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı:	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 30	57.Yapıda konut bir(m)sal(e) sayısı: 30	58.Yapının taban alanı(m2): 606.8	59.Yapı inşaat alanı(m2): 5834
60.Toplam yapı sayısı:	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 30	62.Toplam konut bir(m)sal(e) sayısı: 30	63.Toplam taban alanı(m2): 606.8	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 5834
65.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 4	67.Yapının toplam kat sayısı: 6	68.İlave kat sayısı:	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 6	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 15	71.Yapının toplam yüksekliği(m): 21	72.İlave kat yüksekliği(m):	

73.Yapının sınıfı: III	74.Yapının grubu: 3	75. Grup no: 12	76.1 m2 maliyeti (TL): 3000	77.Yapının maliyeti (TL): 17502000	78.Yapının arsa değeri (TL): 1194000	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 18696000	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 17502000

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcaksu kalorifer; 2.Soba-iç kalorifer; 3.Kat kalorifer; 4.Sobalı; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kalorifer; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemilat; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Tatlısu suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın dolabı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas): 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

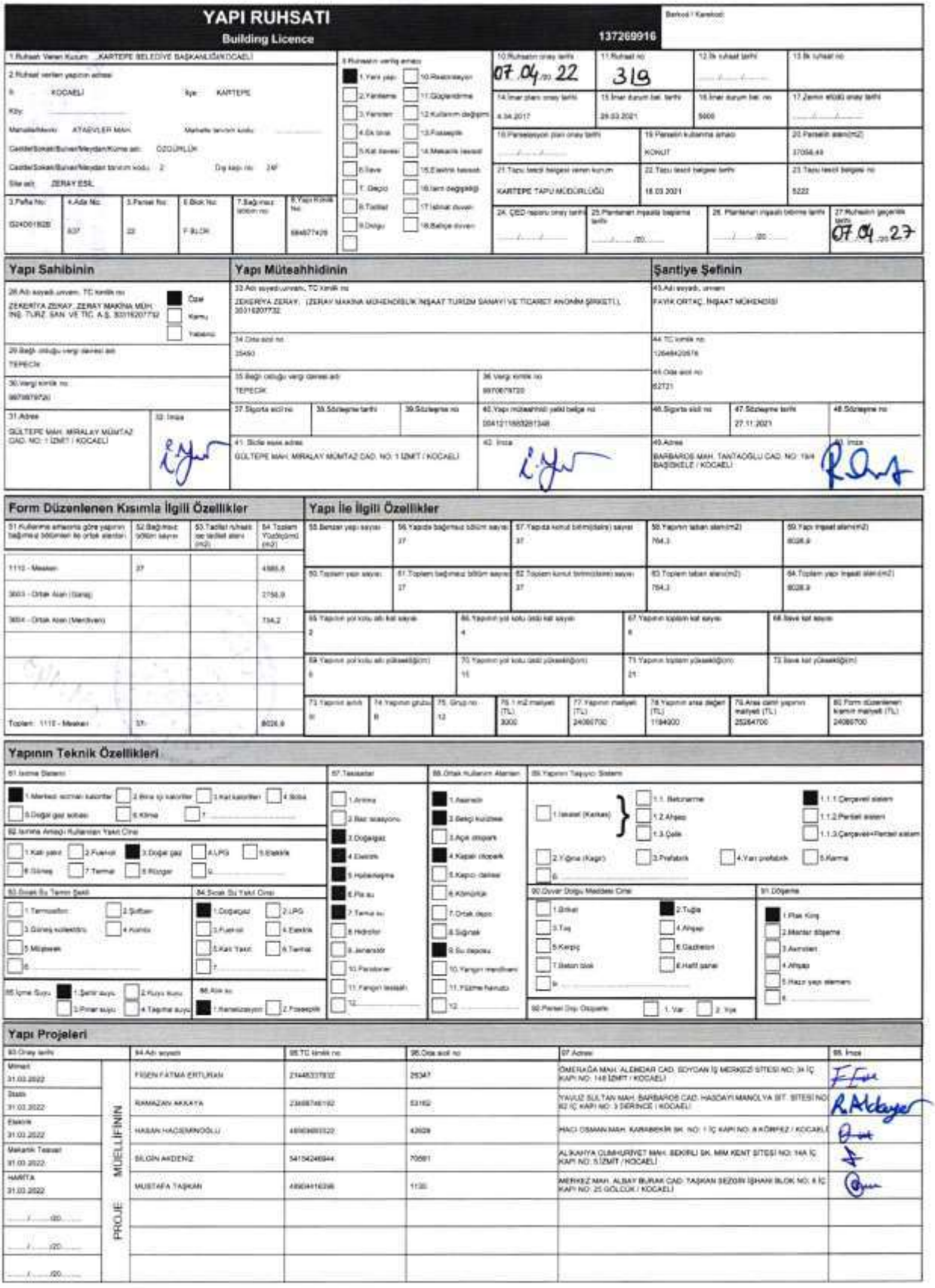
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

91.Düşeyme: 1.Pişmiş kiriş; 2.Monten döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Parsel Dış Otoparkı: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98. İmza
Mimari 6.04.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21448337812	26047	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 168 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 6.04.2022		RAMAZAN AKKAYA	23485746150	53152	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MAHOLYA SİT. SİTESİ NO: 82 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 6.04.2022		HASAN HACİEMİNOĞLU	48080993320	42628	HACI OSMAN MAH. KARABEKİR SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 6 KÖRFEZ / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 6.04.2022		BİLGİN AKDENİZ	54154249844	70681	ALİKAHYA CUMHURİYET MAH. BEKİRLİ SK. MİM KENT SİTESİ NO: 14A İÇ KAPI NO: 5 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA 6.04.2022		MUSTAFA TAŞKAN	48904415098	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN BİZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/ /20						
/ /20						
/ /20						



YAPI RUHSATI
Building Licence

137269916

1.Ruhsatı Veren Kurum: ...KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi: İli: KOCAELİ İlçe: KARTEPE Köy: Mahallesi/Mevkii: ATAEVLER MAH. Mahalle tanımın kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: OZGURLUK Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımın kodu: 2 Dış kapı no: 24F Site adı: ZERAY ESİL

3.Parsel No:	4.Ada No:	5.Pafta No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G24D01B2B	637	22	F BLOK		6845274

9.Ruhsatın veriliş amacı: 1. Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7. Değişiklik; 8.Tadilat; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İskan değişikliği; 17.İskmat ilavesi; 18.Bahçe ilavesi

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
07.04.2022	319		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bil. tarihi	16.İmar durum bil. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
4.04.2017	29.03.2021	5000	

18.Parselasyon planı onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT	37056.49

21.Tapu tescil belgesini veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	18.03.2021	5222

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Plankotesi inşaata başlama tarihi	26. Plankotesi inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	07.04.2027

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ. TURİZ. SAN. VE TİC. A.Ş. 3031620773Z

Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

30.Vergi kimlik no: 6870678720

31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620773Z

34.Oda sicil no: 35450

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 6870678720

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhidi yeterlilik belge no
			5041211853281348

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FAYIK ORTAÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 12648420676

45.Oda sicil no: 62721

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no
	27.11.2021	

49.Adres: BARBAROS MAH. TANYAOĞLU CAD. NO: 19/4 BAŞİSKELE / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ve tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	37		4388.6
3003 - Ortak Alan (Garaj)			2756.9
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			784.2
Toplam: 1110 - Mesken	37		8028.9

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Bensan yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut bölümü(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	37	37	784.2	8028.9

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut bölümü(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
	37	37	784.2	8028.9

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
2	4	6	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
6	15	21	

73.Yapının artık	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa üzeri yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	B	12	3000	24086700	1194000	25284700	24086700

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcak sulu kalorifer; 2.Ilıca sıu kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kati yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemilat; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşımalı suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik

87.Tesisatlar: 1.Arıtma; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Hidrolenjeme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas): 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeve+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

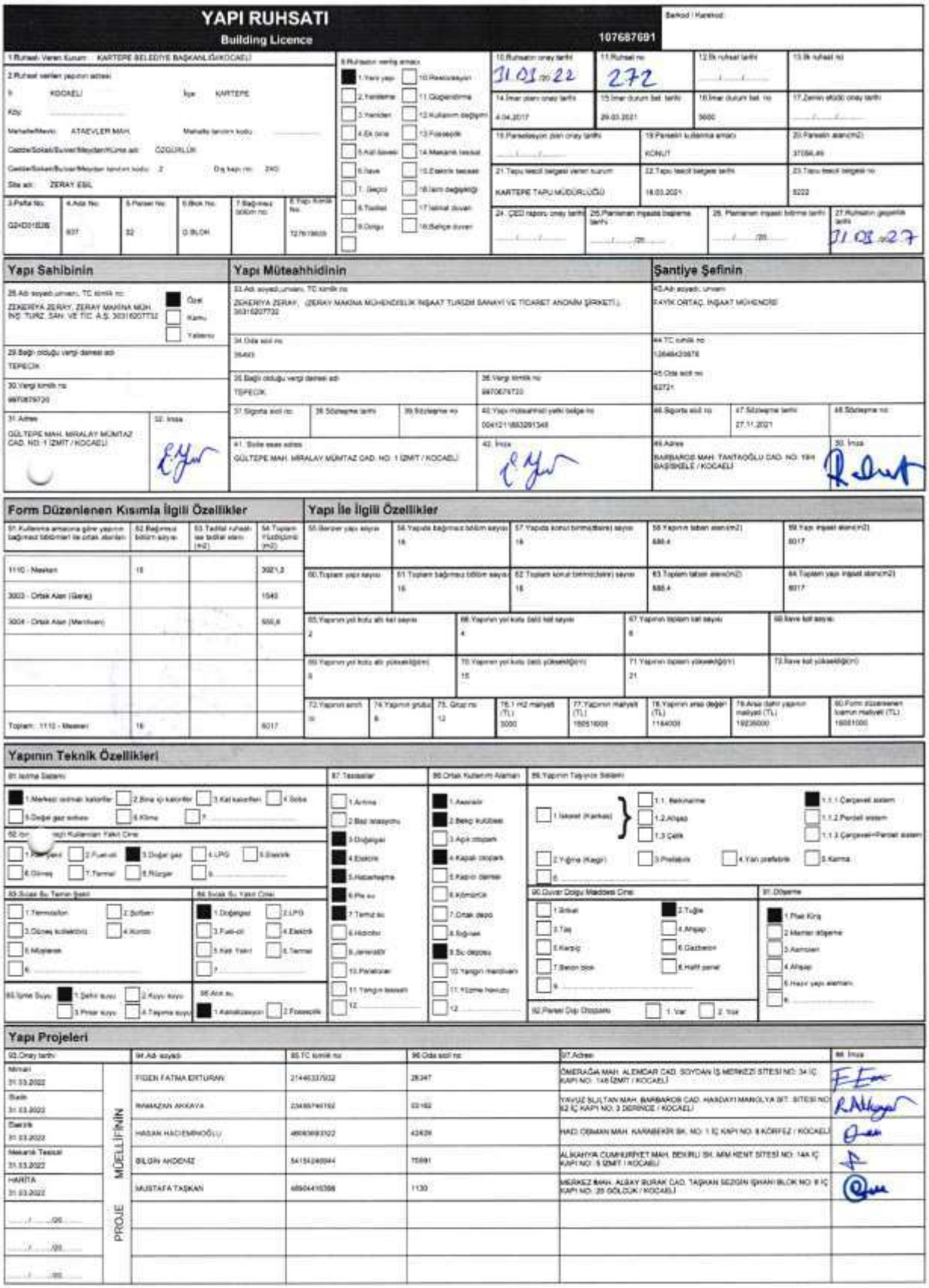
90.Dıvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

90.Perlit Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98. İmza
Mimari 31.03.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21448337832	29347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 31.03.2022		RAMAZAN AKKAYA	23468746192	53162	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 82 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 31.03.2022		HASAN HACIEMİNOĞLU	48908893320	42629	HACI OSMAN MAH. KARABEKİR SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 KÖRFEZ / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 31.03.2022		BİLGİN AKDENİZ	54154246944	70581	ALİKAHYA CUMHURİYET MAH. BEKİRLİ SK. MİM KENT SİTESİ NO: 14A İÇ KAPI NO: 5 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA 31.03.2022		MUSTAFA TAŞKAN	49604416298	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/20						
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence

107687691

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum : KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI(KOCAELİ)

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Mevkii: ATAEVLER MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümе adı: ÖZGÜRLÜK
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 2 Dış kapı no: 2/40
Site adı: ZERAY ESİL

3.Pafta No.	4.Ada No.	5.Parsel No.	6.Blok No.	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No.
G24D015D	937	32	D BLOK		72767865

8.Ruhsatın veriliş amacı
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7.Geçici
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Diğer
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişimi
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.Tadilat (kısmi)
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
31/03/2022	272		
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durum bel. tarihi**	**16.İmar durum bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
4.04.2017	29.03.2021	9600	

18.Parselasyon planı onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT	37156,49
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**	**23.Tapu tescil belgesi no**
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	18.03.2021	6222

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	31/03/2027

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no:
ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ. TURİZ. SAN. VE TİC. A.Ş. 3031620773 2
- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
30.Vergi kimlik no: 9970679720
31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
32. İmza:

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no:
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) 3031620773 2
34.Oda sicil no: 35403
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9970679720
37.Sigorta sicil no:
38.Sözleşme tarihi
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhitliği yetki belgesi no: 0041211/863291348
41. Şirkte esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza:

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FAYIK ORTAÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 12648420678
45.Oda sicil no: 62721
46.Sigorta sicil no:
47.Sözleşme tarihi: 27.11.2021
48.Sözleşme no:
49.Adres: BARBAROS MAH. TANTAOĞLU CAD. NO: 19/1 BAŞİSKELE / KOCAELİ
50. İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	18		3021,3
3003 - Ortak Alan (Garaj)			1540
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			555,8
Toplam : 1110 - Mesken	18		6017

Yapı İle İlgili Özellikler

55.İlkörer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	18	18	888,4	6017
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**63.Toplam taban alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
	18	18	888,4	6017

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
2	4	6	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
6	15	21	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	6	12	3000	18051000	1184000	19235000	18051000

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
- [x] 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer
- [ ] 2.Bina içi kalorifer
- [ ] 3.Kat kalorifer
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7.

82.Isıtmada Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Fuel-oil
- [ ] 2.Fuel-oil
- [x] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştereken
- [ ] 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [x] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Kat Yakıtı
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7.

85.İçme Suyu
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Taşıma suyu

86.Arıtma
- [x] 1.Kentselleşmiş
- [ ] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
- [ ] 1.Arıtma
- [ ] 2.Baz istasyonu
- [ ] 3.Doğalgaz
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Haberleşme
- [ ] 6.Pis su
- [ ] 7.Temiz su
- [ ] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Paratoner
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
- [x] 1.Asansör
- [x] 2.Bekçi kulübesi
- [ ] 3.Açık otopark
- [x] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kömürlük
- [ ] 7.Ortak depo
- [ ] 8.Soğutucu
- [x] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [ ] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.İskelet (Karkas)
  - [ ] 1.1. Betonarme
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
- [x] 1.1.1.Çerçeveli sistem
- [ ] 1.1.2.Perdeli sistem
- [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6.

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [x] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [ ] 9.

92.Perde Dışı Dolgusu: [ ] 1.Var [ ] 2.Yok

91.Döşeme
- [x] 1.Plak Kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6.

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98. İmza
Mimari 31.03.2022	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	28347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 31.03.2022		RAMAZAN AKKAYA	23485740192	03192	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HAKDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 62 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 31.03.2022		HASAN HACIEMİNOĞLU	48063693702	42429	HACI OSMAN MAH. KARABEKİR SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 KÖRFEZ / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 31.03.2022		BİLGİN AKDENİZ	54154240944	70891	ALİKAHYA CUMHURİYET MAH. BEKİRLİ SH. MİM KENT SİTESİ NO: 14A İÇ KAPI NO: 5 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA 31.03.2022		MUSTAFA TAŞKAN	68504410398	1130	MERKEZ MAH. ALİSAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/20						
/20						
/20						

YAPI RUHSATI
Building Licence

124361882

Barkod / Karekod:

1. Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ

2. Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Mevki: ATAEVLER MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kume adı: ÖZGÜRLÜK
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 2 Dış kapı no: 24H
Site adı: ZERAY ESİL

3. Pafta No:	4. Ada No:	5. Parsel No:	6. Blok No:	7. Bağımsız bölüm no:	8. Yapı Kimlik No:
024DE1528	637	33	H BLOK		379979308

9. Ruhsatın veriliş amacı:
- [x] 1. Yeni yapı
- [ ] 2. Yapılanma
- [ ] 3. Yıkılan
- [ ] 4. Ek bina
- [ ] 5. Kat ilavesi
- [ ] 6. İlave
- [ ] 7. Değişiklik
- [ ] 8. Tadilat
- [ ] 9. Diğer
- [ ] 10. Restorasyon
- [ ] 11. Güçlendirme
- [ ] 12. Kullanım değişikliği
- [ ] 13. Fotoğraflık
- [ ] 14. Mekanik tesisat
- [ ] 15. Elektrik tesisatı
- [ ] 16. İsim değişikliği
- [ ] 17. İstihkak ilavesi
- [ ] 18. Bahçe ilavesi

10. Ruhsatın onay tarihi	11. Ruhsat no	12. İlk ruhsat tarihi	13. İlk ruhsat no
31.03.2022	269		

14. İmar planı onay tarihi	15. İmar durum bel. tarihi	16. İmar durum bel. no	17. Zemin etüdü onay tarihi
4.04.2017	29.03.2021	9600	

18. Parselasyon plan onay tarihi	19. Parselin kullanma amacı	20. Parselin alanı (m2)
	KONUT	37048,69

21. Tapu tescil belgesi veren kurum	22. Tapu tescil belgesi tarihi	23. Tapu tescil belgesi no
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	18.03.2021	5222

24. ÇED raporu onay tarihi	25. Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaat bitirme tarihi	27. Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	31.03.2027

Yapı Sahibinin

28. Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MEH. İNŞ. TURİZ. SAN. VE TİC. A.Ş. 3031620773 2
- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

30. Vergi kimlik no
8970679720

31. Adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33. Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) 3031620773 2

34. Oda sicil no
35493

35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

36. Vergi kimlik no
8970679720

37. Sigorta sicil no	38. Sözleşme tarihi	39. Sözleşme no	40. Yapı müteahhidi yetki belge no
			0041211553281348

41. Şirkte esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43. Adı soyadı, unvanı
FAYIK ORTAÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44. TC kimlik no
12984420878

45. Oda sicil no
83721

46. Sigorta sicil no	47. Sözleşme tarihi	48. Sözleşme no
	27.11.2021	

49. Adres
BARBAROS MAH. TANTAOĞLU CAD. NO: 19/4 BAŞİSKELE / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54. Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	18		3021,2
3003 - Ortak Alan (Giriş)			1613,5
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			556,8
Toplam: 1110 - Mesken	18		6062,5

Yapı İle İlgili Özellikler

55. Benzer yapı sayısı	56. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58. Yapının taban alanı(m2)	59. Yapı inşaat alanı(m2)
	18	18	668,4	6062,5

60. Toplam yapı sayısı	61. Toplam bağımsız bölüm sayısı	62. Toplam konut birimi(daire) sayısı	63. Toplam taban alanı(m2)	64. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
	18	18	668,4	6062,5

65. Yapının yer kotu altı kat sayısı	66. Yapının yer kotu üstü kat sayısı	67. Yapının bodrum kat sayısı	68. İskan kat sayısı
2	4	0	

69. Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	70. Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	71. Yapının toplam yüksekliği(m)	72. İskan kat yüksekliği(m)
6	15	21	

73. Yapının sınıfı	74. Yapının grubu	75. Grup no	76. 1 /m2 maliyet (TL)	77. Yapının maliyeti (TL)	78. Yapının arsa değeri (TL)	79. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	D	12	3000	18277500	1184000	19461500	18277500

Yapının Teknik Özellikleri

81. Isıtma Sistemi
- [x] 1. Merkezi sıcmak kaloriferi
- [ ] 2. Sıra içi kaloriferi
- [ ] 3. Kat kaloriferi
- [ ] 4. Soba
- [ ] 5. Doğal gaz sobası
- [ ] 6. Klima
- [ ] 7.

82. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1. Katı yakıt
- [ ] 2. Fuel-oil
- [x] 3. Doğal gaz
- [ ] 4. LPG
- [ ] 5. Elektrik
- [ ] 6. Güneş
- [ ] 7. Termal
- [ ] 8. Rüzgar
- [ ] 9.

83. Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1. Termosifon
- [ ] 2. Şofben
- [ ] 3. Güneş kolektörü
- [ ] 4. Kombi
- [ ] 5. Müştereken
- [ ] 6.

84. Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [x] 1. Doğalgaz
- [ ] 2. LPG
- [ ] 3. Fuel-oil
- [ ] 4. Elektrik
- [ ] 5. Katı Yakıt
- [ ] 6. Termal
- [ ] 7.

85. İçme Suyu
- [x] 1. Şehir suyu
- [ ] 2. Kuyu suyu
- [ ] 3. Pınar suyu
- [ ] 4. Taşıma suyu

86. Atık su
- [x] 1. Kanalizasyon
- [ ] 2. Foseptik

87. Tesisatlar
- [ ] 1. Antena
- [ ] 2. Baz istasyonu
- [ ] 3. Doğalgaz
- [ ] 4. Elektrik
- [ ] 5. Haberleşme
- [ ] 6. Pis su
- [ ] 7. Temiz su
- [ ] 8. Hidrofor
- [ ] 9. Jeneratör
- [ ] 10. Paratoner
- [ ] 11. Yangın tesisatı
- [ ] 12.

88. Ortak Kullanım Alanları
- [x] 1. Asansör
- [ ] 2. Beraj kuliboer
- [ ] 3. Açık otopark
- [ ] 4. Kapalı otopark
- [ ] 5. Kapıcı dairesi
- [ ] 6. Kömürlük
- [ ] 7. Ortak depo
- [ ] 8. Sığınak
- [x] 9. Su deposu
- [ ] 10. Yangın merdiveni
- [ ] 11. Yüzme havuzu
- [ ] 12.

89. Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1. İskelet (Karkas)
  - [ ] 1.1. Betonarme
  - [ ] 1.2. Ahşap
  - [ ] 1.3. Çelik
- [x] 1.1.1. Çerçeveli sistem
- [ ] 1.1.2. Perdeli sistem
- [ ] 1.1.3. Çerçeve+Perdeli sistem
- [ ] 2. Yığma (Hagir)
- [ ] 3. Prefabrik
- [ ] 4. Yarı prefabrik
- [ ] 5. Kerme
- [ ] 6.

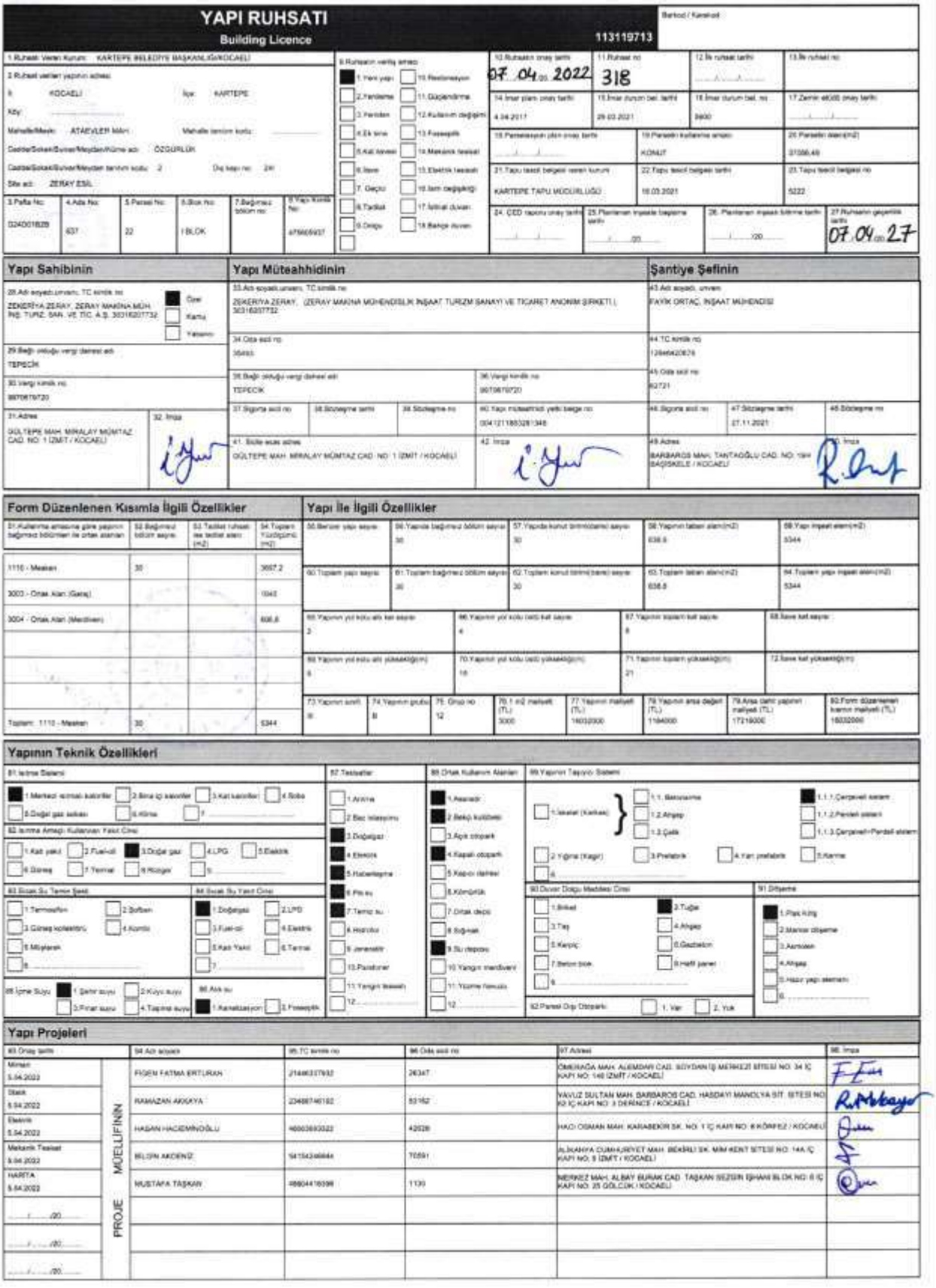
90. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
- [ ] 1. Briket
- [x] 2. Tuğla
- [ ] 3. Taş
- [ ] 4. Ahşap
- [ ] 5. Kerpiç
- [ ] 6. Gazbeton
- [ ] 7. Beton blok
- [ ] 8. Hafif panel
- [ ] 9.

91. Döşeme
- [ ] 1. Plak Kirş
- [ ] 2. Mantar döşeme
- [ ] 3. Asmolen
- [ ] 4. Ahşap
- [ ] 5. Hazır yapı elemanı
- [ ] 6.

92. Parsel Dışı Otopark: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

Yapı Projeleri

93. Onay tarihi		94. Adı soyadı	95. TC kimlik no	96. Oda sicil no	97. Adres	98. İmza
Mimari 31.03.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446237932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 31.03.2022		RAMAZAN AKKAYA	23468746192	53163	YAVUZ SULTAN NAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 82 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 31.03.2022		HASAN HACIEMİNOĞLU	48063603322	42028	HACI OSMAN MAH. KARABEKİR SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 6 KÖRFEZ / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 31.03.2022		BİLGİN AKDENİZ	54156248804	70591	ALİKAHYA CUMHURİYET MAH. SEKİRLİ SK. MİM KENT SİTESİ NO: 14A İÇ KAPI NO: 6 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA 31.03.2022		MUSTAFA TAŞKAN	48904415286	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 26 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/ /20						
/ /20						
/ /20						



YAPI RUHSATI
Building Licence

113119713

3.Pafta No: 024001829	4.Ada No: 637	5.Parsel No: 22	6.Blok no: I BLOK	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No: 4758659437

10.Ruhsatın onay tarihi: 07.04.2022	11.Ruhsat no: 318	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
14.İmar planı onay tarihi: 4.04.2017	15.İmar durum bel. tarihi: 29.03.2021	16.İmar durum bel. no: 3900	17.Zemin etüdü onay tarihi:
18.Parselasyon planı onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT	20.Parselin alanı(m2): 37356.49	
21.Tapu tescil belgesini veren kurum: KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 16.03.2021	23.Tapu tescil belgesi no: 5222	
24. CED raporu onay tarihi:	25.Plankote inşaata başlama tarihi:	26. Plankote inşaatı bitirme tarihi:	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 07.04.2027

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ. TURİZ. SAN. VE TİC. A.Ş. 3031620773 2 — Gerçek / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

30.Vergi kimlik no: 9970619720

31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (3031620773 2)

34.Oda sicil no: 35810

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970619720

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40. Yapı müteahhidi yetki belge no: 004121188328 1348

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FAYİK ORTAÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 12646420826

45.Oda sicil no: 82721

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no
	27.11.2021	

49.Adres: BARBAROS MAH. TANTAĞLU CAD. NO: 19/4 BAĞİSKELE / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Taşıt/ruhsat ise taşıt alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	30		3667.2
3003 - Ortak Alan (Garaj)			1042
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			635.8
Toplam: 1110 - Mesken	30		5344

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bersev yapı sayısı:	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 30	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 30	58.Yapının taban alanı(m2): 635.8	59.Yapı inşaat alanı(m2): 5344
60.Toplam yapı sayısı:	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 30	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı: 30	63.Toplam taban alanı(m2): 635.8	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 5344

65.Yapının yer kotu altı kat sayısı: 2	66.Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 4	67.Yapının toplam kat sayısı: 6	68.İlave kat sayısı:
69.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m): 6	70.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m): 16	71.Yapının toplam yüksekliği(m): 21	72.İlave kat yüksekliği(m):

73.Yapının sınıfı: III	74.Yapının grubu: II	75. Oturu no: 12	76.1 m2 maliyeti (TL): 3000	77.Yapının maliyeti (TL): 16032000	78.Yapının arsa değeri (TL): 1184000	79.Arsa üstü yapının maliyeti (TL): 17216000	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 16032000

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcaklık kalorifer; 2.Bina içi sobalar; 3.Kat sobaları; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kat yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Kömür; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Sofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştarek; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Tabiine suyu

86.Aktu su: 1.Kanalizasyon; 3.Foseptik

87.Tesisatlar: 1.Arıtma; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Pasörler; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

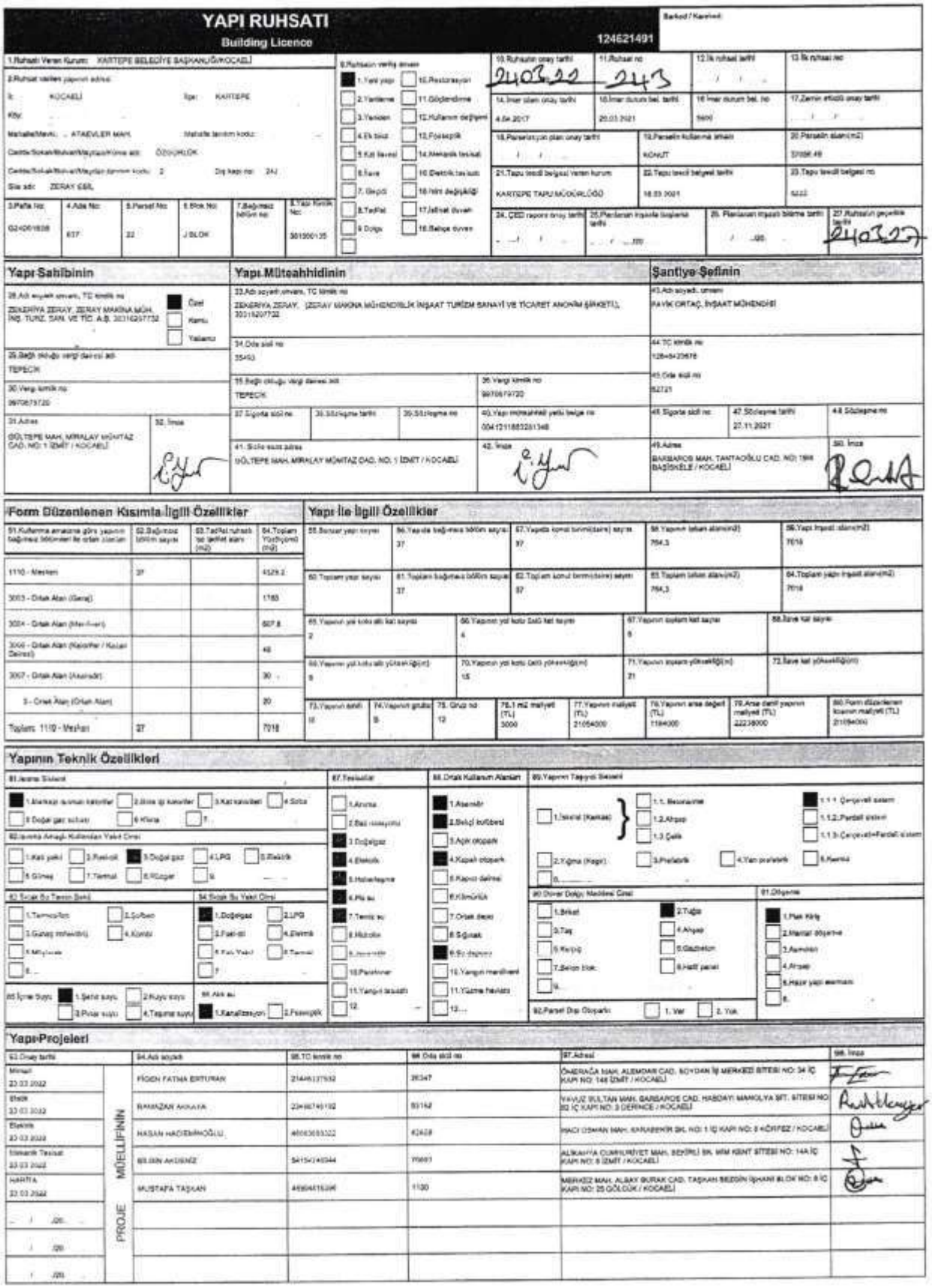
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Usulsüz (Kerpiç): 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma

90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif beton; 92.Parsel Dışı Otoparkı: 1. Var; 2. Yok

91.Dikişme: 1.Pişmiş kiriş; 2.Marsiv dikişme; 3.Aermsen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 5.04.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 5.04.2022		RAMAZAN AKKAYA	23488746182	83162	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 62 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 5.04.2022		HASAN HACIEMİNOĞLU	46003693022	42028	HACI OSMAN MAH. KARABEKİR SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 6 KÖRFEZ / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 5.04.2022		BİLGİN AKDENİZ	56154346664	70591	ALİKAHYA CUMHURİYET MAH. BEKİRLİ SK. MİM KENT SİTESİ NO: 14A İÇ KAPI NO: 5 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA 5.04.2022		MUSTAFA TAŞKAN	46804416398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
../../20..						
../../20..						
../../20..						



YAPI RUHSATI
Building Licence

124621491

Barkod / Karekod

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Mevki: ATAEVLER MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kırsal adı: ÖZGÜRLÜK
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 2 Dış kapı no: 24/
Site adı: ZERAY GSL

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Ruhsat No:
G24D01B3B	637	22	J BLOK		301500135

9.Ruhsatın veriliş amacı
1. Yeni yapı
2. Yenileme
3. Yenisen
4. Ek bina
5. Kat ilavesi
6. İlave
7. Geçici
8. Tadilat
9. Diğer
10. Restorasyon
11. Güçlendirme
12. Kullanım değişimi
13. Fosseptik
14. Mekanik tesisat
15. Elektrik tes.sist.
16. İskan değişikliği
17. Istinat duvarı
18. Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24.03.22	243		

14.İmar plan onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
4.04.2017	20.03.2021	5600	

18.Parselin plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT	37686.49

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	16.03.2021	6222

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Parselden inşaata başlanılış tarihi	26. Parselden inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
			24.03.27

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ. TURİZ. SAN. VE TİC. A.Ş. 3031620732
Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
30.Vergi kimlik no: 9970579720
31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNİTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ),
3031620732
34.Oda sicil no: 3540
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9970579720
37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhitliği yetki belge no: 0041211883281348
41.Şirkte vazife adresi: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNİTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FAYIK ORTAÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 12644123676
45.Oda sicil no: 52721
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi: 27.11.2021
48.Sözleşme no
49.Adres: BARBAROS MAH. TANTAOĞLU CAD. NO: 19/4 BAŞİSKELE / KOCAELİ
50.İmza

Form Düzenlenen Kısmıta İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskeni	37		4529.2
3003 - Ortak Alan (Garaj)			1183
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			607.8
3006 - Ortak Alan (Kaloriferler / Kazan Dairesi)			48
3007 - Ortak Alan (Asansör)			30
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			20
Toplam: 1110 - Meskeni	37		7018

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Bunun yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının inşaat alanı(m2)	59.Yapı İnşaat alanı(m2)
	37	37	764.3	7018

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam inşaat alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
	37	37	764.3	7018

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının asansör kat sayısı	68.İlave kat sayısı
2	4	5	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının asansör yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
9	15	21	

73.Yapının deprem bölgesi	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyet (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	5	12	3000	21054000	1184000	22238000	21054000

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
1.Merkezi sunum kalorifer 2.Sıcra iş kalorifer 3.Kat kaloriferi 4.Sobalı 5.Doğal gaz sobası 6.Klima 7.

82.Isıtmada Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
1.Katı yakıt 2.Fuel-oil 3.Doğal gaz 4.LPG 5.Elektrik 6.Güneş 7.Termal 8.Rüzgar 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
1.Termosifon 2.Şofben 3.Güneş enerjisi 4.Kombi 5. 6. 7.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
1.Doğalgaz 2.LPG 3.Fuel-oil 4.Elektrik 5.Termal 6. 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu 2.Kuyu suyu 3.Pınar suyu 4.Taşınır suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon 2.Foseptik

87.Asansör
1.Anonim 2.Bal.nakliyatlı 3.Doğalgaz 4.Elektrik 5.Hidrolojik 6.Pis su 7.Temiz su 8.Hidrofor 9. 10.Paratoner 11.Yangın ikaz.sis. 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
1.Asansör 2.Bekçi kulübesi 3.Açık otopark 4.Kapalı otopark 5.Kapıcı dairesi 6.Klimatize 7.Ortak depo 8.Sığınak 9.Su deposu 10.Yangın merdiveni 11.Yüzme havuzu 12....

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
1.Betonarme (Kemik) 1.1.Betonarme 1.2.Ahşap 1.3.Çelik
1.1.1.Çerçeveli sistem 1.1.2.Perdeli sistem 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
2.Yığma (Kagir) 3.Prefabrik 4.Yarı prefabrik 5.Karma

90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi
1.Briket 2.Tuğla 3.Taş 4.Ahşap 5.Kerpiç 6.Gazbeton 7.Beton blok 8.Hafif parsel 9.

91.Oturma
1.Plak Kiriş 2.Mantar döşeme 3.Aeroblok 4.Ahşap 5.Hazır yapı elemanı 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 23.03.2022	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21446137532	36347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. BOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 23.03.2022		RAMAZAN AKKAYA	22418674192	83162	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 80 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 23.03.2022		HASAN HAZİNEHOĞLU	46063693322	62459	HACI OSMAN MAH. KARABEKİR SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 3 KÖRFEZ / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 23.03.2022		MEHMET AKSENİZ	54154240944	70661	ALİKAHYA CUMHURİYET MAH. BEYİRLİ SK. MİM KENT SİTESİ NO: 14A İÇ KAPI NO: 6 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA 23.03.2022		MUSTAFA TAŞKAN	46964715246	1130	MERKEZ MAH. ALİAKY BURAK CAD. TAŞKAN BİLGİN İşyanı BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/ /20						
/ /20						
/ /20						

YAPI RUHSATI
Building Licence

130769995

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Mevkii: ATAEVLER MAH. Mahalle tanımlı değil
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümenin adı: ÖZGÜRLÜK
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı değil: 3 Dış kapı no: 34K
Site adı: ZERAY ESİL

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G24D01B2B	837	22	A BLOK		8107334599

9.Ruhsatın veriliş amacı
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.İlâve ünite
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7. Değişiklik
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Onama
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişikliği
- [ ] 13.Fonksiyonlu
- [ ] 14.Mimarlık tanımlı değil
- [ ] 15.Elektrik tanımlı değil
- [ ] 16.İskan değişikliği
- [ ] 17.İskanlı dönem
- [ ] 18.Bahçe dönemi

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24.03.22	244		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
4.04.2017	28.03.2021	5600	

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT	37066.49

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	19.03.2021	5222

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Parselasyon inşaata başlama tarihi	26. Parselasyon inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/ / 20	/ / 20	24.03.27

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ. TURİZ. SAN. VE TİC. A.Ş. 3031620773 2
- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
30.Vergi kimlik no: 9970679720
31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620773 2
34.Oda sicil no: 55493
35.Vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9970679720
37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi | 39.Sözleşme no
40.Yapı müh.şirketi yetki belge no: 90412116803281348
41.İş'de esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FAYİK ORTAÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 12546420678
45.Oda sicil no: 62721
46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi: 27.11.2021 | 48.Sözleşme no
49.Adres: BARBAROS MAH. TAHTAOĞLU CAD. NO:2 16/4 BAŞİSKELE / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	37		4529.2
3003 - Ortak Alan (Garaj)			976
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			699.9
3006 - Ortak Alan (Koridor / Kazan Dairesi)			48
3007 - Ortak Alan (Asansör)			36
3002 - Ortak Alan (Depo)			6*
Toplam: 1110 - Mesken	37		6197

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bersar yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut (ikinci konut) sayısı	58.Yapının laban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	37	37	784.3	6197

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut (ikinci konut) sayısı	63.Toplam brüt alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
	37	37	784.3	6197

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu (saü) kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.Ilave kat sayısı
2	4	6	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu (saü) yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.Ilave kat yüksekliği(m)
6.5	14.75	21.25	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	12	3000	18591000	1184000	19775000	18591000

Yapının Teknik Özellikleri

81.İnşaa Şekli: [x] 1.Merkezi otoman tesisatlar [ ] 2.Bina içi tesisatlar [ ] 3.Kat tesisatları [ ] 4.Sıcak [ ] 5.Doğal gaz sıhhi [ ] 6.Klima [ ] 7.

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: [ ] 1.Kati yakıt [ ] 2.Fuel-oil [x] 3.Doğal gaz [ ] 4.LPG [ ] 5.Elektrik [ ] 6.Güneş [ ] 7.Termal [ ] 8.Rüzgar [ ] 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: [ ] 1.Termosifon [ ] 2.Şofben [ ] 3.Güneş kolektörü [ ] 4.Kombi [ ] 5.Merkezi [ ] 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: [ ] 1.Doğalgaz [ ] 2.LPG [ ] 3.Fuel-oil [ ] 4.Elektrik [ ] 5.Katı Yakıt [ ] 6.Termal [ ] 7.

85.İçme Suyu: [x] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Tanker suyu

86.Atık su: [x] 1.Kanalizasyon [ ] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: [ ] 1.Arıtma [ ] 2.Baz istasyonu [x] 3.Doğalgaz [x] 4.Elektrik [ ] 5.Hidrofor/depo [x] 6.Pis su [x] 7.Temiz su [ ] 8.Hidrofor [ ] 9.Jeneratör [ ] 10.Parafoner [ ] 11.Yangın tesisatı [ ] 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: [x] 1.Asansör [x] 2.Rekreasyon [ ] 3.Açık otopark [x] 4.Kapalı otopark [ ] 5.Kapıcı dairesi [ ] 6.Kömürlük [ ] 7.Ortak depo [ ] 8.Sığınak [x] 9.Su deposu [ ] 10.Yangın merdiveni [ ] 11.Yüzme havuzu [ ] 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: [ ] 1.İskelet (Karkas) [ ] 1.1. Betonarme [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem [ ] 1.1.2.Perdeli sistem [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem [ ] 1.2.Ahşap [ ] 1.3.Çelik [ ] 2.Yığma (Kagir) [ ] 3.Prefabrik [ ] 4.Yarı prefabrik [ ] 5.Karma [ ] 6.

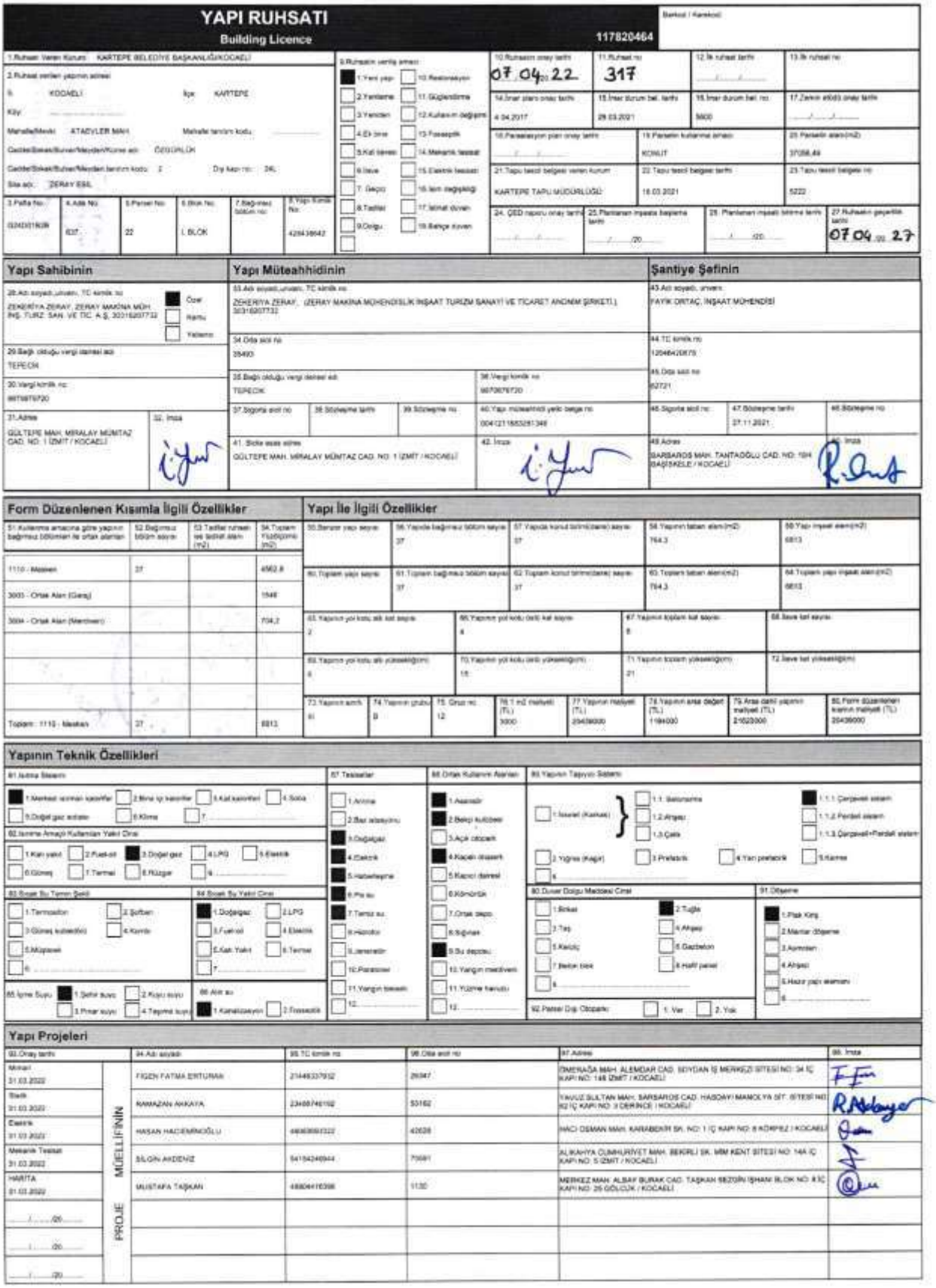
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: [ ] 1.Briket [x] 2.Tuğla [ ] 3.Taş [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Kerpiç [ ] 6.Gazbeton [ ] 7.Beton blok [ ] 8.Hafif panel [ ] 9.

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1.Var [ ] 2.Yok

91.Döşeme: [x] 1.Plak kiriş [ ] 2.Mantar döşeme [ ] 3.Kemerler [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Hazır yapı elemanı [ ] 6.

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 23.03.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	ÇAMLIKAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 23.03.2022		RAMAZAN AKKAYA	23488746162	63162	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA ŞİT. SİTESİ NO: 61 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 23.03.2022		HASAN HACIEMİNOĞLU	46302663322	42429	HACI OSMAN MAH. KARABEKİR SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 KÖRFEZ / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 23.03.2022		BİLGEN AKGÜNEŞ	34154140948	70951	ALİKAHYA CUMHURİYET MAH. BEKİRLİ BK. MİA KENT SİTESİ NO: 14A İÇ KAPI NO: 8 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA 23.03.2022		MUSTAFA TAŞKIN	48884419366	1130	MERKEZ MAH. ALİKAY BURAK CAD. TAŞKAN BEZDEN İşhanı BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 20 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/ /20						
/ /20						
/ /20						



YAPI RUHSATI
Building Licence

117820464

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ			
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İli: KOCAELİ İlçe: KARTEPE Köy: Mahalle/Mevkii: ATAEVLER MAH. Mahalle tanıtım kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kume adı: ÖZGÜRLÜK Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 34L Site adı: ZERAY ESİL	5.Ruhsatın verildiği amacı: 1.Yeni yapı	10.Ruhsatın onay tarihi: 07.04.22	11.Ruhsat no: 317
3.Pafta No: 034031N3R	4.Ada No: 837	5.Parsel No: 22	6.Blok No: I. BLOK
7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No: 42843842	14.İmar planı onay tarihi: 4.04.2017	15.İmar durum bel. tarihi: 29.03.2021
15.İmar durum bel. no: 5600	17.Zeminin etüdü onay tarihi:	18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT
20.Parselin alanı(m2): 37058,49	21.Tapu tescil belgesi veren kurum: KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 16.03.2021	23.Tapu tescil belgesi no: 5222
24. ÇED raporu onay tarihi:	25.Planlanan inşaata başlama tarihi: /20	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: /20	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 07.04.27

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ. TURİZ. SAN. VE TİC. A.Ş. 3031620732 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

30.Vergi kimlik no: 6970878720

31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNİTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) 3031620732

34.Oda sicil no: 28493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 6970878720

37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi | 39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 004121883281348

41. Şirke esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNİTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FAYIK ORTAÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 12046420679

45.Oda sicil no: 62721

46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi: 27.11.2021 | 48.Sözleşme no

48.Adres: BARBAROS MAH. TANTAOĞLU CAD. NO: 19/4 BAŞİSKELE / KOCAELİ

49. İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Taşıtlar numarası ve taşıtlar alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	37		4962,8
3003 - Ortak Alan (Garaj)			1648
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			704,2
Toplam : 1110 - Mesken	37		6813

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bersrver yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 37	57.Yapıda konut bölümü(daire) sayısı: 37	58.Yapının taban alanı(m2): 764,3	59.Yapı inşaat alanı(m2): 6813
60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 37	62.Toplam konut bölümü(daire) sayısı: 37	63.Toplam taban alanı(m2): 764,3	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 6813

65.Yapının yer kotu altı kat sayısı: 2	66.Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 4	67.Yapının toplam kat sayısı: 6	68.Ilave kat sayısı:
69.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m): 6	70.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m): 15	71.Yapının toplam yüksekliği(m): 21	72.Ilave kat yüksekliği(m):

73.Yapının sınıfı: III	74.Yapının grubu: B	75. Grup no: 12	76.1 m2 maliyeti (TL): 9300	77.Yapının maliyeti (TL): 23439000	78.Yapının arsa değeri (TL): 1194000	79.Arsa üstü yapının maliyeti (TL): 21623000	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 23439000

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sistem kaloriferler — 2.Bina içi kaloriferler — 3.Kat kaloriferi — 4.Soba — 5.Doğal gaz sobası — 6.Klima

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür — 2.Fuel-oil — 3.Doğal gaz — 4.LPG — 5.Elektrik — 6.Güneş — 7.Termal — 8.Rüzgar

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon — 2.Şofben — 3.Güneş kolektörü — 4.Kombi — 5.Müştereken

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz — 2.LPG — 3.Fuel-oil — 4.Elektrik — 5.Kat Yakıtı — 6.Termal

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu — 2.Kuyu suyu — 3.Pınar suyu — 4.Tanker suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon — 2.Foseptik

87.Tesisler: 1.Asansör — 2.Bekçi kulübesi — 3.Açık otopark — 4.Kapalı otopark — 5.Kapıcı dairesi — 6.Kömürlük — 7.Ortak depo — 8.Sığınak — 9.Su deposu — 10.Yangın merdiveni — 11.Yüzme havuzu — 12.Parabolik — 13.Yangın tesisatı

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör — 2.Bekçi kulübesi — 3.Açık otopark — 4.Kapalı otopark — 5.Kapıcı dairesi — 6.Kömürlük — 7.Ortak depo — 8.Sığınak — 9.Su deposu — 10.Yangın merdiveni — 11.Yüzme havuzu — 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskeletler (Karkas) — 1.1.Betonarme — 1.2.Ahşap — 1.3.Çelik — 1.1.1.Çerçeveli sistem — 1.1.2.Perdeli sistem — 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem — 2.Yığma (Kagir) — 3.Prefabrik — 4.Yarı prefabrik — 5.Karma

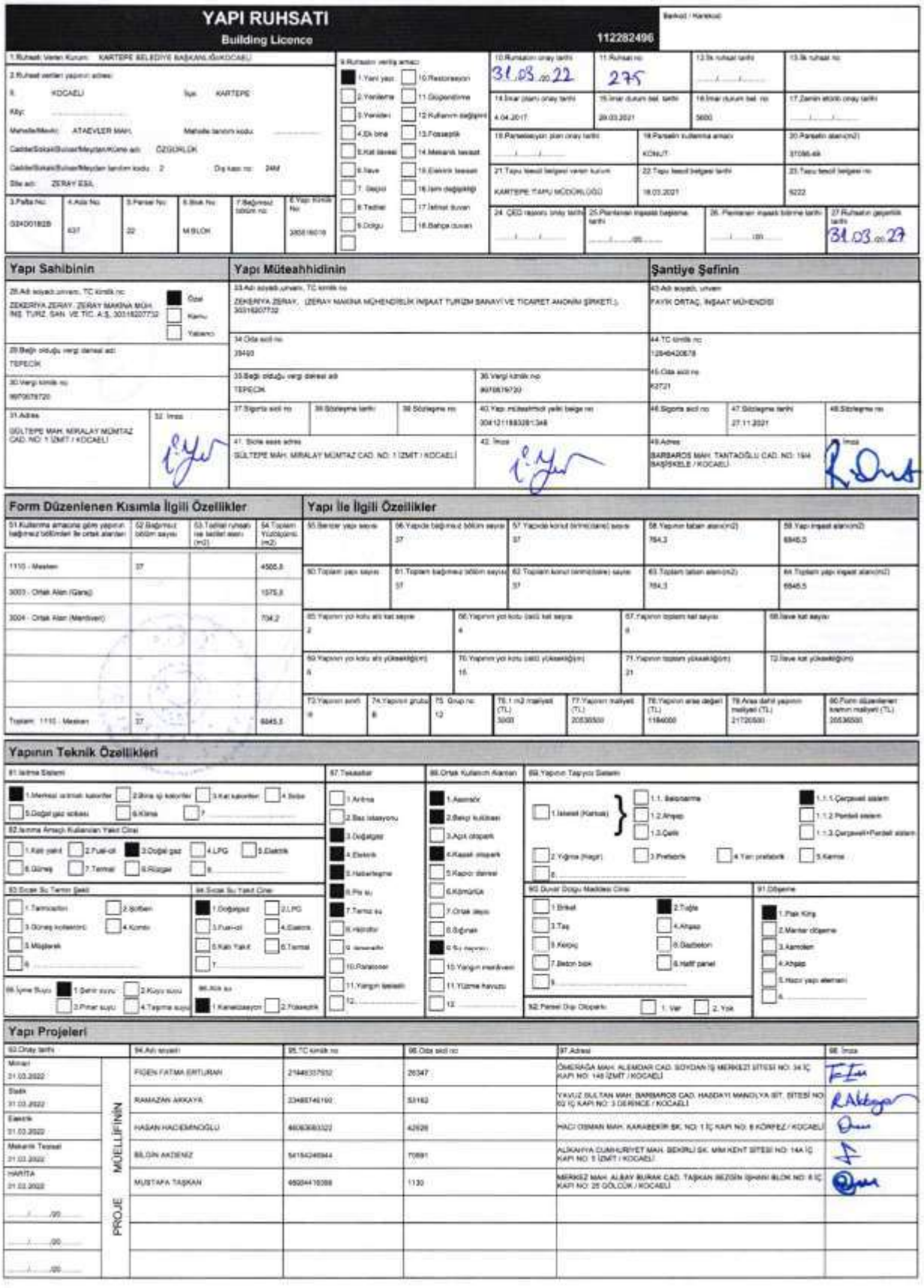
90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket — 2.Tuğla — 3.Taş — 4.Ahşap — 5.Kerpiç — 6.Gazbeton — 7.Beton blok — 8.Hafif panel

91.Dışsıva: 1.Plak Kiriş — 2.Mantar dışsıva — 3.Asmolen — 4.Ahşap — 5.Hazır yapı elemanı

92.Perde Dış Dışsıvası: 1. Var — 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98. İmza
Mimari 31.03.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21448337932	26347	ÇİMENİAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 31.03.2022		RAMAZAN AKKAYA	23468746192	53182	YAVUZ SULTAN MAH. SARBAROS CAD. HASDAYI MAHOLYA SİT. SİTESİ NO: 62 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 31.03.2022		HASAN HACIEMİROĞLU	48636991222	42628	HACI OSMAN MAH. KARABEKİR SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 6 KÖRFEZ / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 31.03.2022		BİLGİN AKDENİZ	54154249944	70681	ALİKAHYA CUMHURİYET MAH. BEKİRLİ SK. MİM KENT SİTESİ NO: 14A İÇ KAPI NO: 5 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA 31.03.2022		MUSTAFA TAŞKAN	48804416398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN BEZGİN İŞHANI BLOK NO: 83 İÇ KAPI NO: 26 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/20						
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence

112282496

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ				8.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı	10.Ruhsatın onay tarihi: 31.03.2022	11.Ruhsat no: 275	12.İlk ruhsat tarihi / 13.İlk ruhsat no
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İli: KOCAELİ İlçe: KARTEPE Köy: Mahalle/Mevkii: ATAEVLER MAH. Mahalle tanımlı kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: ÖZGÜRLÜK Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 2 Dış kapı no: 24M Site adı: ZERAY ESİL					14.İmar planı onay tarihi: 4.04.2017	15.İmar durumu tad. tarihi: 29.03.2021	16.İmar durumu tad. no: 5600 / 17.Zemin etüdü onay tarihi
3.Pafta No: 024001828	4.Ada No: 637	5.Parsel No: 22	6.Blok No: M BLOK	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı kimlik No: 3050186018	18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT / 20.Parselin alanı(m2): 37086.49
						21.Tapu tescil belgesi veren kurum: KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 18.03.2021 / 23.Tapu tescil belgesi no: 9222
						24. ÇED raporu onay tarihi:	25.Planlanan inşaata başlama tarihi: / 26. Planlanan inşaata bitirme tarihi: / 27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 31.03.2027

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ. TURİZ. SAN. VE TİC. A.Ş. 3031820732 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

30.Vergi kimlik no: 8970878720

31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, İZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3031820732

34.Oda sicil no: 28493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 8970878720

37.Sigorta sicil no / 38.Sözleşme tarihi / 39.Sözleşme no

40.Yap. müteahhidi yeki belge no: 30412118832813448

41. Şirke esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FAYIK ORTAÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 12646420678

45.Oda sicil no: 42721

46.Sigorta sicil no / 47.Sözleşme tarihi: 27.11.2021 / 48.Sözleşme no

49.Adres: BARBAROS MAH. TANTAOĞLU CAD. NO: 19/4 BAŞİSKELE / KOCAELİ

İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Taşınır ruhsatlı ise taşınır alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	37		4505.8
3003 - Ortak Alan (Garaj)			1575.8
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			704.2
Toplam: 1110 - Mesken	37		6845.8

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitişik yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut (konaklama) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	37	37	784.3	6845.8

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut (konaklama) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
	37	37	784.3	6845.8

65.Yapının yer kotu altı kat sayısı	66.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
2	4	6	

69.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
6	15	21	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyet (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Fizik düzenlemeler bedeli maliyeti (TL)
III	B	12	5003	20530500	1184000	21720500	20530500

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler / 2.Bina içi kaloriferler / 3.Kat kaloriferleri / 4.Sobalı / 5.Doğal gaz sobası / 6.Klima / 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kati yakıt / 2.Fuel-oil / 3.Doğal gaz / 4.LPG / 5.Elektrik / 6.Güneş / 7.Termal / 8.Rüzgar / 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon / 2.Sobalı / 3.Güneş kolektörü / 4.Kombi / 5.Müştarek / 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz / 2.LPG / 3.Fuel-oil / 4.Elektrik / 5.Katı Yakıt / 6.Termal / 7.

86.İçme Suyu: 1.Şehir suyu / 2.Kuyu suyu / 3.Pınar suyu / 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon / 2.Foseptik

87.Tesisatlar: 1.Antena / 2.Baz istasyonu / 3.Doğalgaz / 4.Elektrik / 5.Haberleşme / 6.Pis su / 7.Temiz su / 8.Hidrofor / 9. / 10.Paratoner / 11.Yangın tesisatı / 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör / 2.Bekçi kulübesi / 3.Açık otopark / 4.Kapalı otopark / 5.Kapıcı dairesi / 6.Kömürlük / 7.Ortak alanlar / 8.Sığınak / 9.Su deposu / 10.Yangın merdiveni / 11.Yüzme havuzu / 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1.Betonarme / 1.2.Ahşap / 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem / 1.1.2.Perdeli sistem / 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Hagir) / 3.Prefabrik / 4.Yarı prefabrik / 5.Karma

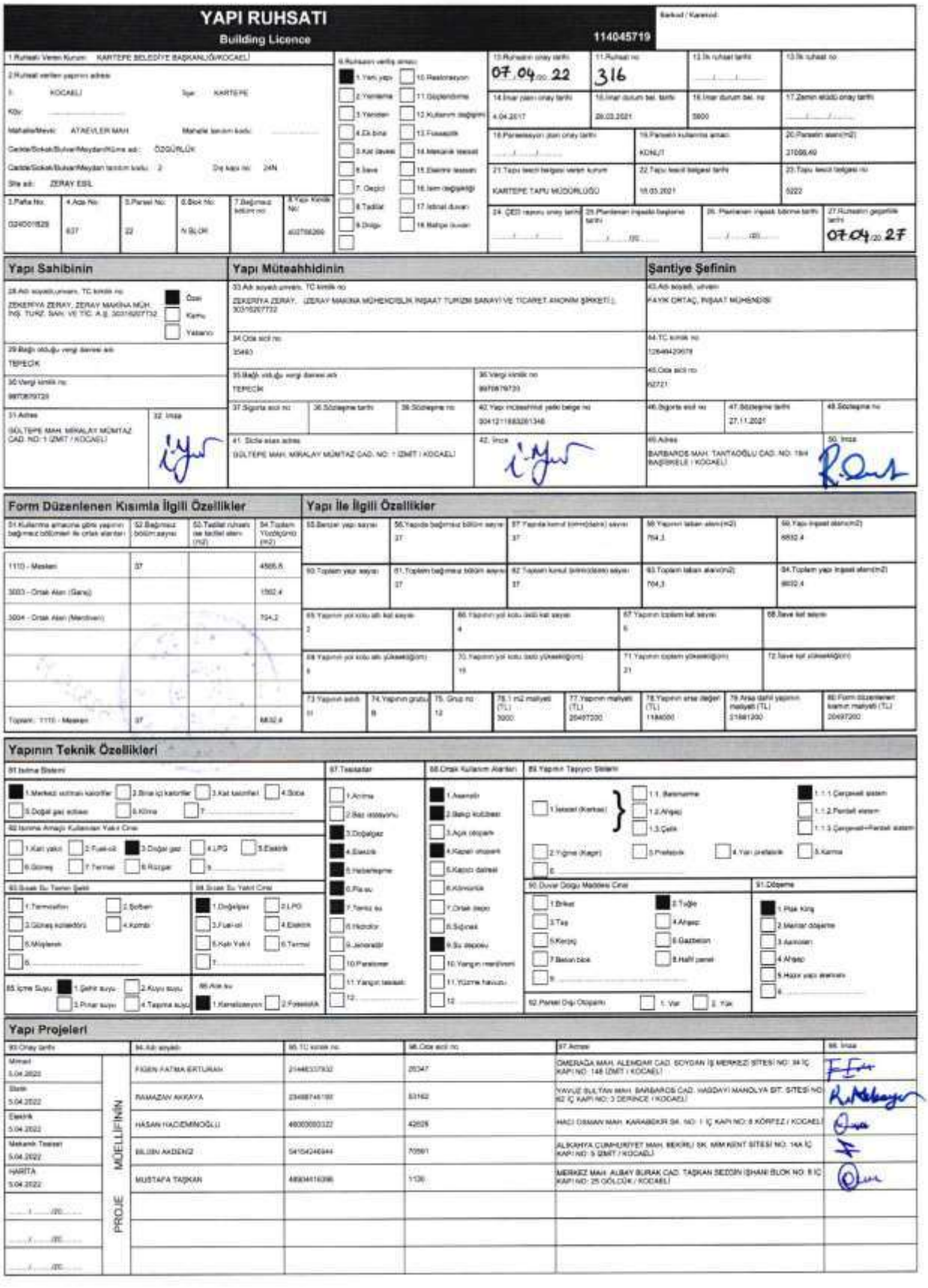
90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket / 2.Tuğla / 3.Taş / 4.Ahşap / 5.Kerpiç / 6.Gazbeton / 7.Beton blok / 8.Hafif panel / 9.

92.Panel Dışı Oluşumlu: 1. Var / 2. Yok

91.Diğerleri: 1.Plak Kirig / 2.Mantar döşeme / 3.Kamuflaj / 4.Ahşap / 5.Hazır yapı elemanı / 6.

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98. İmza
Mimari 21.03.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21448337552	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 21.03.2022		RAMAZAN ARKAYA	23488746160	53182	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANDİLYA SİT. SİTESİ NO: 62 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 21.03.2022		HASAN HACIEMİNOĞLU	46063663322	42628	HACI OSMAN MAH. KARABEKİR SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 KÖRFEZ / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 21.03.2022		BİLGİN AKSENİZ	54154249944	70891	ALİKAHYA CUMHURİYET MAH. BEKİRLİ SK. MİM KENT SİTESİ NO: 14A İÇ KAPI NO: 5 İZMİT / KOCAELİ	
HAVUZ 21.03.2022		MUSTAFA TAŞKAN	65004416088	1130	MERKEZ MAH. ALBAY MURAD CAD. TAŞKAN BEZGİN İŞHANI BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/ /20						
/ /20						
/ /20						



YAPI RUHSATI
Building Licence

114045719

1 Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
07.04.2022	316		

14.İmar yasın onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
4.04.2017	28.03.2021	5900	

18.Parselasyon (ifraz) onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT	21066.49

21.Tapu tescil belgesini veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	16.03.2021	5222

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaat bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
			07.04.2027

3.Pafta No.	4.Ada No.	5.Parsel No.	6.Blok No.	7.Bağımsız bölüm no	8.Yapı Kimlik No
G24D01B2B	637	22	N BLOK		402756266

6.Ruhsatın verildiği amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.Sana; 7.Değişi; 8.Tadilat; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İptal (kısmi); 18.Mahiye (kısmi)

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: ÖZGÜRLÜK
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 2 Dış kapı no: 24N
Site adı: ZERAY ESİL
Mahalle/Mevki: ATAEVLER MAH. Mahalle tanıtım kodu:
2 Ruhsat verilen yapının adresi: İli: KOCAELİ İlçe: KARTEPE Köy:

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ. TURİZ. SAN. VE TİC. A.Ş. 3031502732 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

30.Vergi kimlik no: 8970879720

31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO:1 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3031502732

34.Oda sicil no: 35460

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 8970879720

37.Sigorta acil no | 38.Sözleşme tarihi | 39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhitlik yeterlik belge no: 304121188328134B

41. Şirkete esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, ünvanı: FAYIK ORTAÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 12648420978

45.Oda sicil no: 62721

46.Sigorta acil no | 47.Sözleşme tarihi: 27.11.2021 | 48.Sözleşme no

49.Adres: BARBAROS MAH. TANTAOĞLU CAD. NO: 19/4 BAŞİSKELE / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskeo	37		4585.8
3003 - Ortak Alan (Garaj)			1502.4
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			704.3
Toplam: 1110 - Meskeo	37		4832.4

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bersiz yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut (dönüşebilir) sayısı	58.Yapının taban alanı (m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	37	37	704.3	4832.4

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut (dönüşebilir) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
	37	37	704.3	4832.4

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.Sava kat sayısı
2	4	6	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.Sava kat yüksekliği(m)
8	15	21	

73.Yapının adedi	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının sıfır değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
1	B	12	3000	20497200	1184000	21681200	20497200

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kati yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemilatı; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Kati Yakıt; 6.Termal; 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Tasfiye suyu

86.Asansör: 1.Kamalizasyon; 2.Fotoselli

87.Tesisatlar: 1.Arıtma; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Hidrofor; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeotermal; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak alışı; 8.Soğuksu; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas); 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

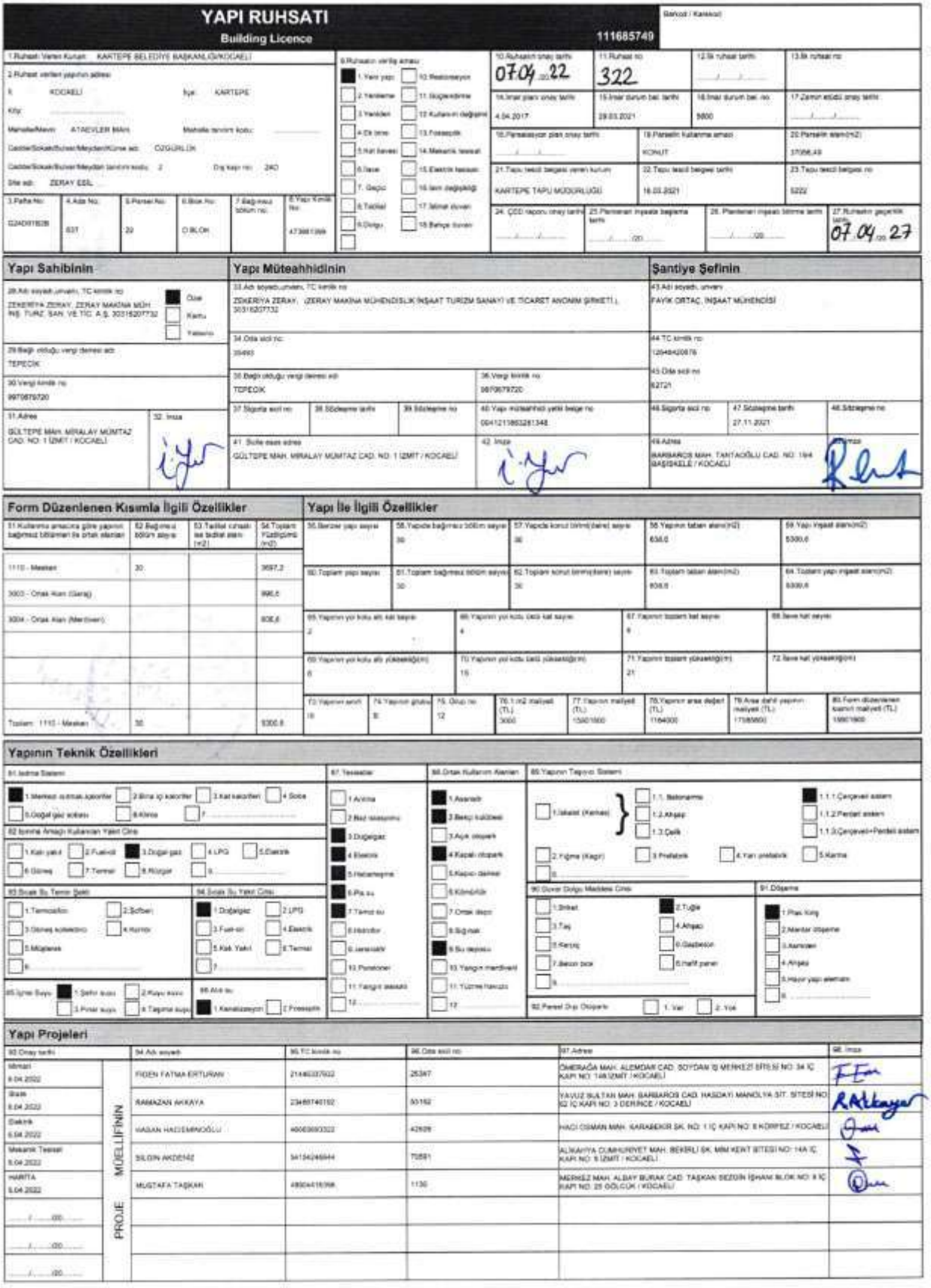
90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kirş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Parsel Dışı Otoparkı: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98. İmza
Mimari 5.04.2022	MÜELLİF/KİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21446533932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 5.04.2022		RAMAZAN AKKAYA	23488746186	63162	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HAGDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 62 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 5.04.2022		HASAN HACIEMİNOĞLU	48003080322	42628	HACI OSMAN MAH. KARABEKİR SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 KÖRFEZ / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 5.04.2022		BİLGİN AKDENİZ	54104246944	70591	ALİKAHYA CUMHURİYET MAH. BEKİRLİ SK. MİM KENT SİTESİ NO: 14A İÇ KAPI NO: 5 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA 5.04.2022	PROJE	MUSTAFA TAŞKAN	48834416096	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	



YAPI RUHSATI
Building Licence

111685749

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜH İNŞ. TURİZ. SAN. VE TİC. A.Ş. 3031620732	ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3031620732	FAYIK ORTAÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
TEPECİK	TEPECİK	
8970870720	8970870720	
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	BARBAROS MAH. TANTAOĞLU CAD. NO: 19/4 BAŞİSKELE / KOCAELİ
	27.11.2021	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Taşıtlık otopark ve tesisat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskenler	30		3697,2
3003 - Ortak Alan (Garaj)			995,6
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			606,8
Toplam: 1110 - Meskenler	30		5300,6

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Blokzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut (dönüş/daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	30	30	606,8	5300,6

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut (dönüş/daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	30	30	606,8	5300,6

65.Yapının yer kotu altı kat sayısı	66.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	67.Yapının bodrum kat sayısı	68.İskan kat sayısı
2	4	4	

69.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının bodrum yüksekliği(m)	72.İskan kat yüksekliği(m)
6	15	21	

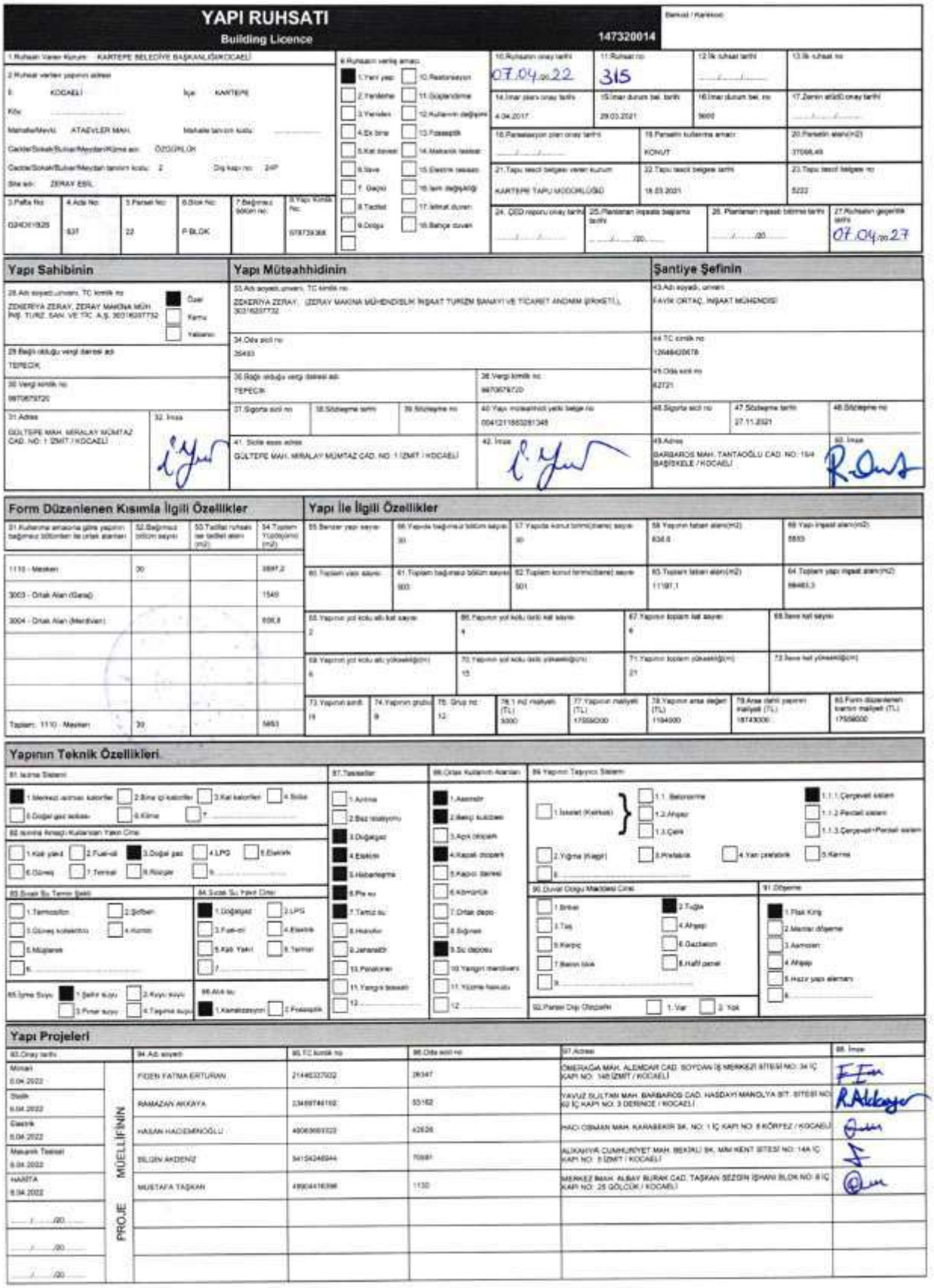
73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	12	3000	15901800	1164000	17065800	15901800

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtma sistemleri
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 3.Doğal gaz
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz
85.Isı Yalıtımı: 1.Şehir suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon
87.Tesisatlar: 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Telefon/data, 6.Pis su, 7.Temiz su
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Beyaz kaldırım, 4.Kapalı otopark, 6.Su deposu
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme, 1.1.1.Çerçeve sistem
90.Dolgu Duvar Malzemesi Cinsi: 2.Tuğla
91.Döşeme: 1.Plak kiriş

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98.İmza
Mimari 6.04.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİDEN FATMA ERTURAN	21446337932	25347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 6.04.2022		RAMAZAN AKKAYA	23488740192	55192	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA ŞİT. SİTESİ NO: 62 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 6.04.2022		HASAN HACIEMİNOĞLU	46063693322	42629	HACI OSMAN MAH. KARABEKİR SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 KÖRFEZ / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 6.04.2022		SİLGİN AKDENİZ	34154246844	75881	ALİKAHYA CUMHURİYET MAH. BEKİRLİ SK. MİM KENT SİTESİ NO: 14/A İÇ KAPI NO: 5 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA 6.04.2022		MUSTAFA TAŞKAN	48004418398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN BEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	



YAPI RUHSATI
Building Licence

147320014

1.Ruhsatı Veren Kurum:	KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi	İl: KOCAELİ İlçe: KARTEPE Köy: Mahalle/Mevkii: ATAEVLER MAH. Mahalle tahrir kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: ÖZGÜRLÜK Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımı kodu: 2 Dış kapı no: 24P Site adı: ZERAY ESİL
3.Pafta No:	G24D01B2B
4.Ada No:	637
5.Parsel No:	22
6.Blok No:	P BLOK
7.Bağımsız bölüm no:	
8.Yapı Kimlik No:	978739368
9.Ruhsatın veriliş amacı:	1.Yeni yapı: ☑ 2.Yenileme: ☐ 3.Yeniden: ☐ 4.Ek bina: ☐ 5.Kat ilavesi: ☐ 6.İlave: ☐ 7.Değişiklik: ☐ 8.Tadilat: ☐ 9.Doğalgaz: ☐ 10.Restorasyon: ☐ 11.Değiştirilmesi: ☐ 12.Kullanımın değişmesi: ☐ 13.Fosseptik: ☐ 14.Mekanik tesisat: ☐ 15.Elektrik tesisatı: ☐ 16.Isıtma değişikliği: ☐ 17.İskelet durum: ☐ 18.Bahçe duvarı: ☐
10.Ruhsatın onay tarihi:	07.04.2022
11.Ruhsat no:	315
12.İlk ruhsat tarihi:	
13.İlk ruhsat no:	
14.İmar planı onay tarihi:	4.04.2017
15.İmar durum bel. tarihi:	29.03.2021
16.İmar durum bel. no:	9660
17.Zemin etüdü onay tarihi:	
18.Parselasyon plan onay tarihi:	
19.Parselin kullanma amacı:	KONUT
20.Parselin alanı(m2):	37066,49
21.Tapu tescil belgesi veren kurum:	KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
22.Tapu tescil belgesi tarihi:	16.03.2021
23.Tapu tescil belgesi no:	5222
24. ÇED raporu onay tarihi:	
25.Planların inşaata başlama tarihi:	/20
26. Planların inşaat bitirme tarihi:	/20
27.Ruhsatın geçerlilik tarihi:	07.04.2027

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no:	ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜH. PAZ. TURİZ. SAN. VE TİC. A.Ş. 3021162377732 ☑ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:	TEPECİK
30.Vergi kimlik no:	9870675720
31.Adres:	GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
32. İmza:	

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no:	ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3021162377732
34.Oda sicil no:	35483
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:	TEPECİK
36.Vergi kimlik no:	9870675720
37.Sigorta sicil no:	
38.Sözleşme tarihi:	
39.Sözleşme no:	
40.Yapı müteahhitliği yetki belge no:	0041211653251349
41. Sicile esas adres:	GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza:	

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı:	FAYİK ORTAÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no:	12648420678
45.Oda sicil no:	62721
46.Sigorta sicil no:	
47.Sözleşme tarihi:	27.11.2021
48.Sözleşme no:	
49.Adres:	BARBAROS MAH. TANTAOĞLU CAD. NO: 15/4 BAŞİSKELE / KOCAELİ
50. İmza:	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Ruhsatına eklenmiş göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ve tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	30		3897,2
3003 - Ortak Alan (Garaj)			1549
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			606,8
Toplam: 1110 - Meskun	30		5853

Yapı İle İlgili Özellikler

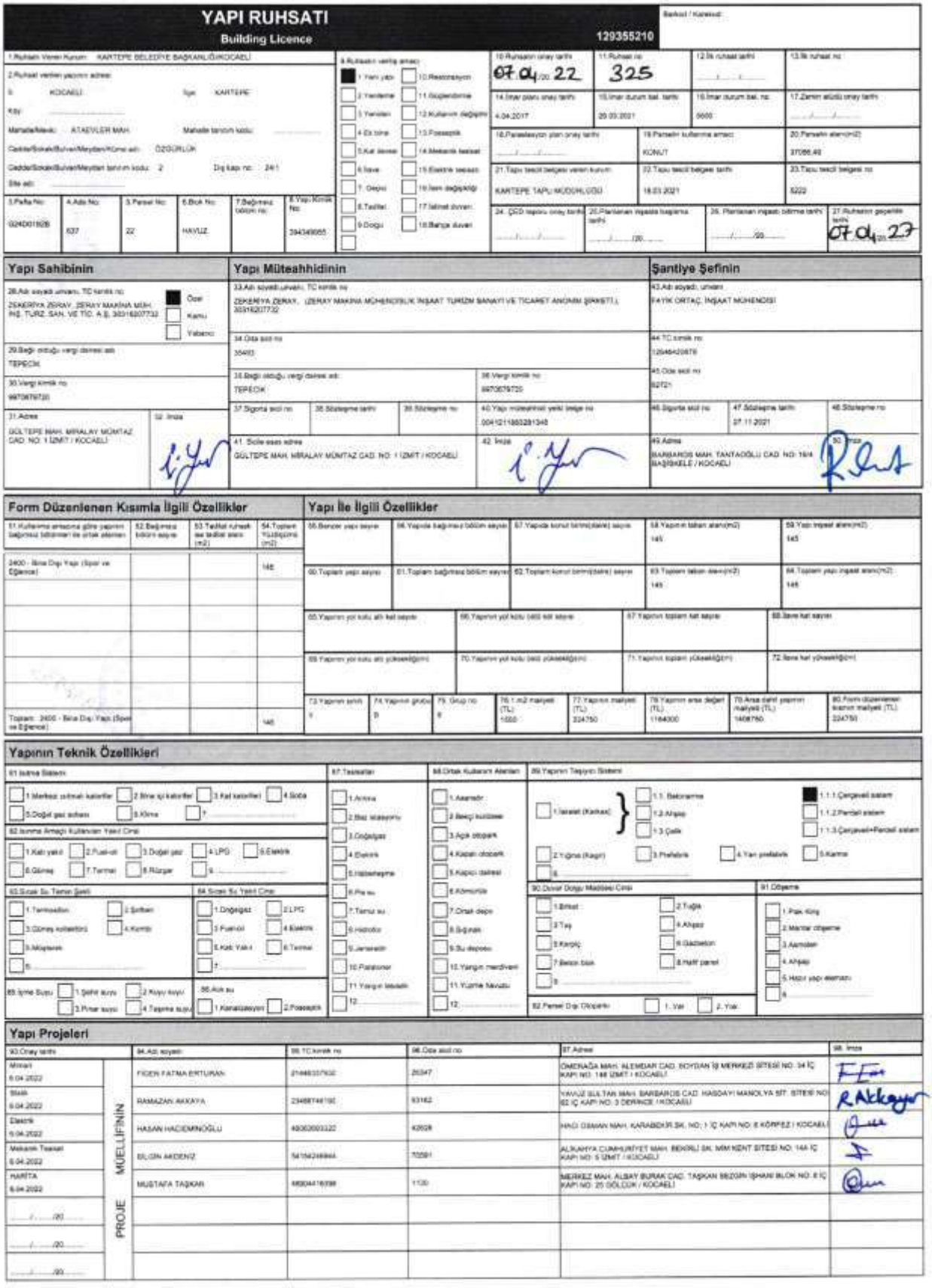
55.Bandrol yapı sayısı:	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 30	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 30	58.Yapının taban alanı(m2): 836,8	59.Yapı inşaat alanı(m2): 5853
60.Toplam yapı adası:	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 503	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı: 501	63.Toplam taban alanı(m2): 11197,1	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 69483,3
65.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 4	67.Yapının toplam kat sayısı: 6	68.Servis kat sayısı:	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 6	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 15	71.Yapının toplam yüksekliği(m): 21	72.Servis kat yüksekliği(m):	
73.Yapının sınıfı: 19	74.Yapının grubu: 9	75. Grup no: 12	76.1 m2 maliyeti (TL): 5000	77.Yapının maliyeti (TL): 17550000
78.Yapının arsa değeri (TL): 1194000	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 18743000	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 17550000		

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi	☑ 1.Merkezi (ortası kalorifer) ☐ 2.Bina içi kalorifer ☐ 3.Kat kalorifer ☐ 4.Sobalı ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi:	☐ 1.Kömür ☐ 2.Fuel-oil ☑ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli:	☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müştereken ☐ 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi:	☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Kat Yakıtı ☐ 6.Termal ☐ 7.
85.İçme Suyu:	☑ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşınır suyu
86.Atık su:	☑ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Foseptik
87.Tesisatlar	☐ 1.Asansör ☑ 2.Baz istasyonu ☑ 3.Doğalgaz ☑ 4.Elektrik ☑ 5.Haberleşme ☑ 6.Pis su ☑ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Penalkonu ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.
88.Ortak Kullanım Alanları:	☑ 1.Asansör ☑ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☑ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Soğuksu ☑ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi:	☐ 1.İskelet (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ☑ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.
90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi:	☐ 1.Briket ☑ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.
91.Döşeme:	☑ 1.Plak Kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.
92.Parsel Dışı Otopark:	☐ 1.Var ☐ 2.Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98. İmza
Mimari 6.04.2022	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21446327502	28347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. BOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 6.04.2022		RAMAZAN AKKAYA	23469746102	55162	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 60 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 6.04.2022		HASAN HACIEMİNOĞLU	49063691022	42626	HACI OSMAN MAH. KARABEKİR SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 KÖRFEZ / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 6.04.2022		BİLGEN AKDENİZ	34194246944	70681	ALİKAHYA CUMHURİYET MAH. BEKİRLİ SK. MİNİ KENT SİTESİ NO: 14A İÇ KAPI NO: 5 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA 6.04.2022		MUSTAFA TAŞKAN	49804416396	1132	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/20						
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence

129355210

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ								
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İli: KOCAELİ İlçe: KARTEPE Köy: Mahalle/Köyü: ATAEVLER MAH. Mahalle tanımı kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: ÖZGÜRLÜK Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımı kodu: 2 Dış kapı no: 241 Site adı:								
3.Pafta No: 024D01B2B	4.Ada No: 637	5.Parsel No: 22	6.Blok No: HAVUZ	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No: 394349665	9.Ruhsatın veriliş amacı: ☑ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yenileri ☐ 4.Ek inşa ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7.Onarı ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Değişiklik ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Yıkım ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İlave değişiklik ☐ 17.İskânlı duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı	10.Ruhsatın onay tarihi: 07.04.2022	11.Ruhsat no: 325	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
							14.İmar planı onay tarihi: 4.04.2017	15.İmar durum bel. tarihi: 29.03.2021	16.İmar durum bel. no: 5600	17.Zemin etüdü onay tarihi:
							18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT		20.Parselin alanı(m2): 37066.49
							21.Tapu tescil belgesi veren kurum: KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 18.03.2021		23.Tapu tescil belgesi no: 6222
							24. ÇDD raporu onay tarihi:	25.Parselasyon inşaata başlama tarihi:	26. Parselasyon inşaatı bitirme tarihi:	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 07.04.2027

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (3031620772) ☑ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

30.Vergi kimlik no: 9970679720

31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (3031620772)

34.Oda sicil no: 35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970679720

37.Sigorta sicil no: | 38.Sözleşme tarihi: | 39.Sözleşme no:

40.Yapı müteahhitliği yetki belge no: 0041211603281348

41. İkinci esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FAYIK ORTAÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 12646420670

45.Oda sicil no: 62721

46.Sigorta sicil no: | 47.Sözleşme tarihi: 27.11.2021 | 48.Sözleşme no:

49.Adres: BARBAROS MAH. TANTAOĞLU CAD. NO: 16/4 BAŞİŞKELE / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:	52.Bağımsız bölüm sayısı:	53.Tadilat ruhsatı ve tadilat alanı: (m2)	54.Toplam Yüzölçümü: (m2)
2400 - Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)			146
Toplam: 2400 - Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)			146

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bancor yapı sayısı:	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı:	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı:	58.Yapının taban alanı(m2): 145	59.Yapı inşaat alanı(m2): 145
60.Toplam yapı sayısı:	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı:	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı:	63.Toplam taban alanı(m2): 145	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 145
65.Yapının yer kotu altı kat sayısı:	66.Yapının yer kotu üstü kat sayısı:	67.Yapının toplam kat sayısı:	68.Asma kat sayısı:	
69.Yapının yer kotu altı yüksekliği(cm):	70.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(cm):	71.Yapının toplam yüksekliği(cm):	72.Asma kat yüksekliği(cm):	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1.m2 maliyeti (TL): 1000	77.Yapının maliyeti (TL): 224750	78.Yapının arsa değeri (TL): 1184000	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 1408750	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 224750
1	B	6					

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ 2.Bina içi kaloriferler ☐ 3.Kat kaloriferleri ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müştereken ☐ 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

85.İçme Suyu: ☐ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşınır suyu

86.Atık su: ☐ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Foseptik

87.Tesisatlar: ☐ 1.Arıtma ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Haberleşme ☐ 6.Pis su ☐ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yürüme havuzu ☐ 12.

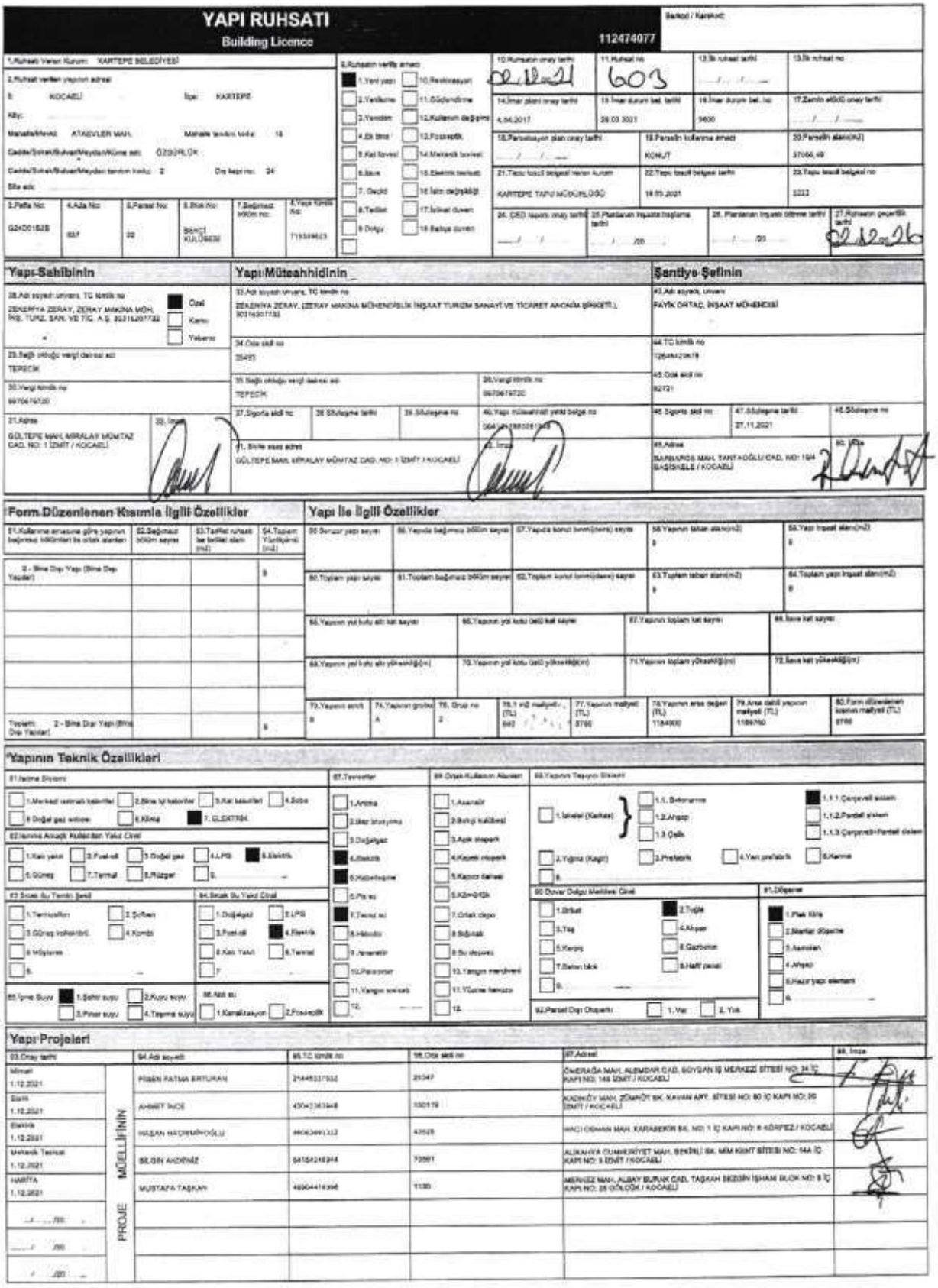
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6. ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem

90.Dıştan Doğgu Malzemesi Cinsi: ☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9. 92.Perde Duş Oluşumu: ☐ 1.Var ☐ 2.Yok

91.Döşeme: ☐ 1.Pek. Küng ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı:	95.TC kimlik no:	96.Oda sicil no:	97.Adres:	98. İmza
Mimari 6.04.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21448337632	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. BOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 6.04.2022		RAMAZAN AKKAYA	23468744192	93162	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 62 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 6.04.2022		HASAN HACIEMİNOĞLU	48063093320	42628	HACI OSMAN MAH. KARABEKİR SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 KÖRFEZ / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 6.04.2022		BİLGİN AKDENİZ	54156248864	70581	ALİKAHYA CUMHURİYET MAH. BEKİRLİ SK. MİM KENT SİTESİ NO: 14A İÇ KAPI NO: 5 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA 6.04.2022		MUSTAFA TAŞKAN	48804416398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN BİLGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/ /20						
/ /20						
/ /20						



YAPI RUHSATI
Building Licence

112474077

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Mevkii: ATAEVLER MAH. Mahalle tanımı kodu: 18
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: ÖZGÜRLÜK
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımı kodu: 2 Dış kapı no: 24
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G24D018JB	607	22	BAHÇE KULÜBESİ		7155499423

9.Ruhsatın veriliş amacı
1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.İlk ilave, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Değişiklik, 8.Tadilat, 9.Diğer, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişikliği, 12.Fosseptik, 14.Mevcudi tevsii, 15.Elektrik tevsii, 16.İsim değişikliği, 17.İstihkak duvarı, 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
02.12.21	603		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
4.04.2017	26.03.2021	3400	

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin tutulanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT	37066,49

21.Tapu tescil belgesini veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	19.05.2021	5223

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
/ /	/ / /20	/ / /20	02.12.26

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no
ZERAY YAPI ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ. TURİZ. SAN. VE TİC. A.Ş. 3031620773Z

Özel ■ Kamu ☐ Yabancı ☐

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
30.Vergi kimlik no: 6970619720
31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no
ZERAY YAPI ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620773Z

34.Oda sicil no: 25431
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 6970619720
37.Sigorta sicil no:
38.Sözleşme tarihi:
39.Sözleşme no:
40.Yapı müteahhitlik yeterlilik belge no: 064 (M 2021/1)
41. Şirkete esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FAYİK ORTAÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 12[illegible]2678
45.Oda sicil no: 82721
46.Sigorta sicil no:
47.Sözleşme tarihi: 27.11.2021
48.Sözleşme no:
49.Adres: BARBAROS MAH. TANTOĞLU CAD. NO: 19/4 BAŞİSKELE / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Taşıyıcı sistem hariç taşıyıcı alanı (m2)	54.Taşıyıcı Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			0
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			0

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Sonuçsuz yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(ünite) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			0	0

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(ünite) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			0	0

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti/... (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artan değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
0	A	2	643	8700	1184000	1192700	8700

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
1.Merkezi resimsiz kaloriferler, 2.Bina içi kaloriferler, 3.Kat kaloriferi, 4.Sobalar, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, ■ 7. ELEKTRİK

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
1.Kati yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, ■ 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

83.Sıcak Su Temini Şekli
1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştemilat, 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, ■ 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

85.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Foseptik

87.Tesisatlar
1.Asansör, 2.İtfaiye bina yolu, 3.Doğalgaz, ■ 4.Elektrik, 5.Telefon/faks, 6.Pis su, ■ 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın sevkiyatı, 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
1.Asansör, 2.Bahçe kullanımı, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Soğutmalı, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
1.İskeleler (Kafesler): 1.1.Betonarme, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik
■ 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.

90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi
1.Briket, ■ 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

91.Dışcephe
1.Plak kiremit, 2.Marsilya dışcephe, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 1.12.2021	PINAR FATMA ERTURAN	21445317932	25347	ÖNERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYSAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik 1.12.2021	AHMET İNCE	43042363448	130178	KADIKÖY MAH. ZÜMRÜT SK. KAVAK APT. SİTESİ NO: 80 İÇ KAPI NO: 20 İZMİT / KOCAELİ	
	Elektrik 1.12.2021	HASAN HÜSEYİNOĞLU	49063491312	42529	HACI OSMAN MAH. KARABEKİR SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 4 KÖRFEZ / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat 1.12.2021	BÜŞRA AKDENİZ	54154216944	70501	ALİKAHYA CUMHURİYET MAH. ŞEHİRLİ SK. MİM KENT SİTESİ NO: 14A İÇ KAPI NO: 5 İZMİT / KOCAELİ	
	HARİTA 1.12.2021	MUSTAFA TAŞKAN	48864418396	7130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN BEZGİN İŞHANI BLOK NO: 9 İÇ KAPI NO: 35 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	/ /20					
	/ /20					
	/ /20					

ZERAY GYO
ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

22.04.2025

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
(Kaynarca Mahallesi Aydınlı Yolu Caddesi Mavi Kule Residence No:137 Ofis:24 Pendik/İSTANBUL)

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

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,
ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

KREDİ ALINAN KURUM	İPOTEK TUTARI	HANGİ GAYRİMENKULUN ÜZERİNE İPOTEK KOYULDUĞU		DERECE
		PROJE ADI	MEVKİİ	
İş Bankası	200.000.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
İş Bankası	200.000.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	2.derece
Dünya Katılım	260.000.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Ziraat Katılım	58.125.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Ziraat Katılım	370.575.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Türkiye Emlak	120.000.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Türkiye Vakıflar	61.505.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Dünya Katılım	40.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Dünya Katılım	350.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	46.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	133.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	180.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	30.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	60.700.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Ziraat	42.300.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Emlak Katılım	200.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	69.300.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Albaraka Türk	45.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Albaraka Türk	30.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	2.derece
İş Bankası	500.000.000	Dora Hill	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 215 ada 10 parsel	1.derece
Ziraat	1.300.000.000	Harmony City	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Ş.Uzunbey Mahallesi, 677 ada 3 parsel	1.derece
Ziraat	250.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1.derece
Ziraat	80.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1.derece
Ziraat	250.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1.derece
Ziraat	650.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1.derece

Merkez: Gültepe Mah. Miralay Mümtaz Cad. No: 1 İzmit/KOCAELİ
Şube: Küçükbakkalköy Mah. Şenlik Sok. No:3/1 Ataşehir/İSTANBUL
444 91 41
www.zeraygyo.com.tr






















Lisans Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 29.03.2019 No: 902963

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

TUĞBA AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018 No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.01.2023 **Belge No: 2023-02.11189**

Sayın Tuğba AYDIN

(T.C. Kimlik No: 34903291012 - Lisans No: 902963)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 **Belge No: 2021-01.3935**

Sayın Şefik Ercan KESKİNER

(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020 **Belge No: 2019-01.3692**

Sayın Aydın KATKAK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

BDDK Yetkilendirme

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-105-16327

08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

SPK Listeye Alınma

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 599 11193 04/7/2008

Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
19 Mayıs Mah. Turaboğlu Sok. Sümko Sitesi A7 Bl. D:8
Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: 19.03.2008 tarih ve 2008/2 sayılı yazınız.

Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin ilgide kayıtlı talebi, Kurulumuzun 03.07.2008 tarih ve 18/747 sayılı Kurul Kararı ile olumlu karşılanmıştır. Bu çerçevede,

- Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,
- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
- Şirketiniz tarafından ekte bir örneği yer alan "Sürekli Bilgilendirme Formu" formatına uygun olarak sürekli bilgilendirme formunun hazırlanması, internet sitenizde yer alması ve Kurulumuz internet sitesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri > Sürekli Bilgilendirme sayfasına linkinin yerleştirilmesi gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

EK: Sürekli Bilgilendirme Formu Formatı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA / ETİMESGUT / YAPRACIKKÖYÜ
48342 ADA, 5 PARSEL

FUTURE DELUXE CİTY PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

RAPOR TARİHİ: 12.06.2025
RAPOR NO: GYOMK-202500011



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER
1.1. Sözleşme Tarihi 2
1.2. Değerleme Tarihi 2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası 2
1.4. Rapor Türü 2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler 2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri 3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri 3

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

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI
4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.2. Piyasa Kira Değeri 6
4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri 7
4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) 7
4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler 7
4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 7
4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı 8
4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER
5.1. Demografik Veriler[1] 9
5.2. Ekonomik Veriler 13

6. ÖZEL VERİLER
6.1. Ankara İli 24
6.2. Etimesgut İlçesi 27
6.3. Ankara 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: 33
7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı 33
7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu 35
7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri 35
7.1.4. İç Mekân Özellikleri 35
7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi 36
7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri 36
7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 42
7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı: 43
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, ...43
7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: 43
7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: 43
7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri 44
7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri 46
7.2.5.1 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler 47
7.2.5.2 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 47
7.2.6. Hukuki Durum Analizi: 47
7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: 48
7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı 48
7.2.7.2 Uzman Görüşü: 49
7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: 49
7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş: 49

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI
8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler 50
8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler 50
8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, ...50
8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar 51
8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 51
8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı 57
8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 58

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 60
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç 63

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

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

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 08.04.2025 tarihinde başlanmış olup, 12.06.2025 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 12.06.2025 tarih GYOMK-202500011 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 Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yapracıkköyü mahallesi, 48342 Ada, 5 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde kurulu kat irtifakına göre 4 Blok 56 ofis ve 282 konut olmak üzere toplam 338 bağımsız bölümden oluşan Future Deluxe City projesinin **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

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

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Halil TURGUT İktisat	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 409699
	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yapracıkköyü mahallesi, 48342 Ada, 5 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde kurulu kat irtifakına göre 4 Blok 56 ofis ve 282 konut olmak üzere toplam 338 bağımsız bölümden oluşan Future Deluxe City projesinin **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

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

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerleme 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 değerleme 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 tartışılsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme 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 değerleme 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
Becayiş Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H_{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

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

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yapracıkköyü mahallesi, 48342 Ada, 5 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde kurulu kat irtifakına göre 4 Blok 56 ofis ve 282 konut olmak üzere toplam 338 bağımsız bölümden oluşan Future Deluxe City projesine 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, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.[1]

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

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

[1] *Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011*

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

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

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

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

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

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

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler(1)

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

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



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

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

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

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

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

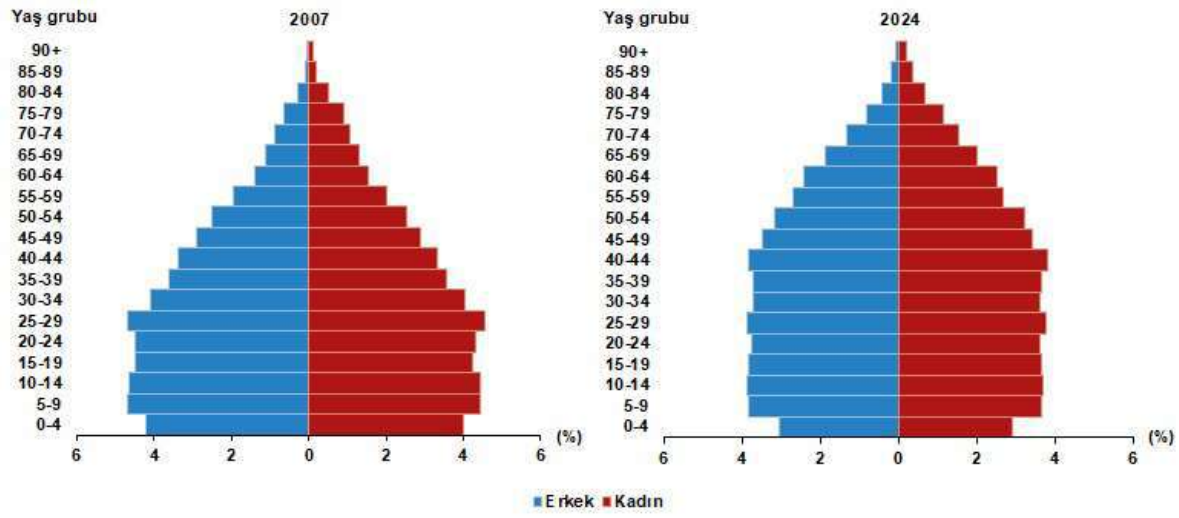
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya 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.

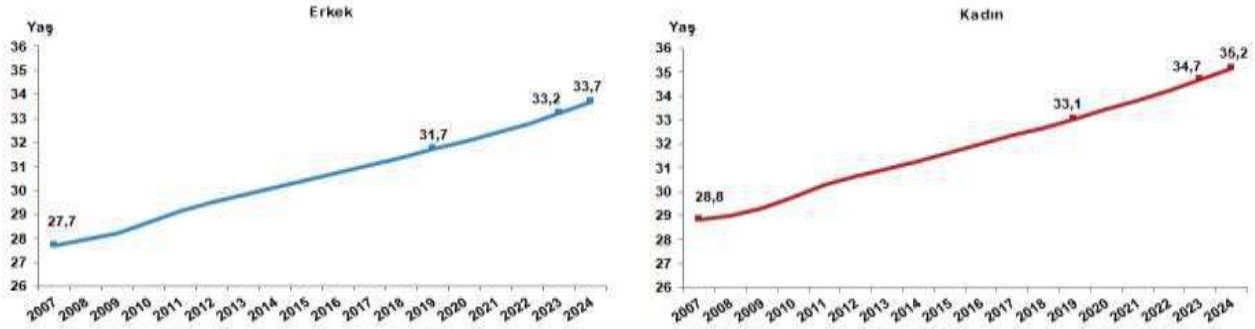
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%) Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

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.



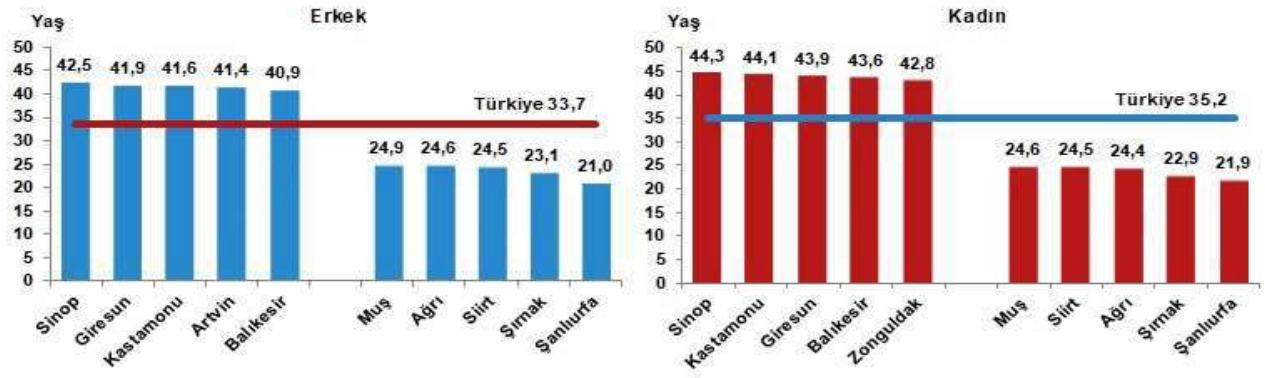
Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34,4'e yükseldi. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaşaynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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 ise34,7'den 35,2'ye yükseldiği görüldü.

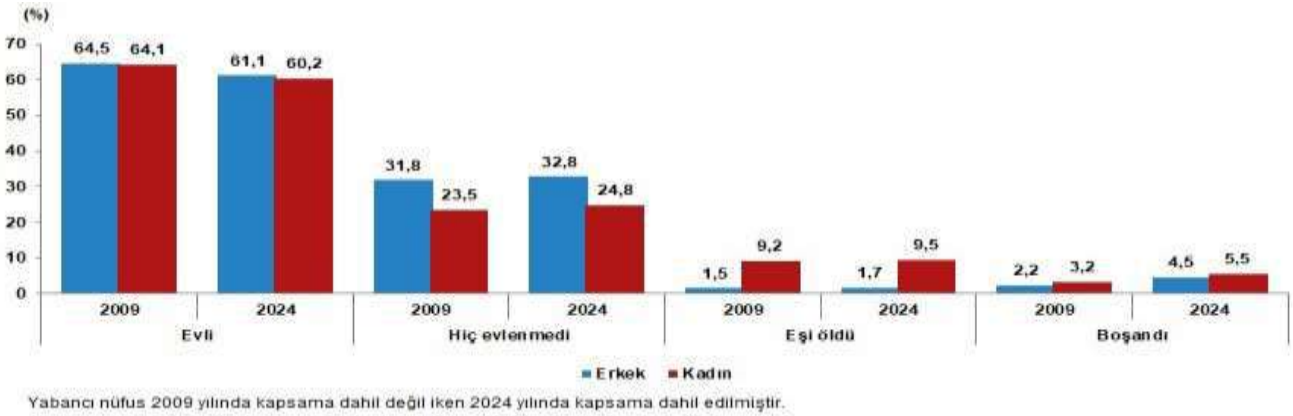


Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu. Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 43,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip il olduğu görüldü. Sinop'u, 42,9 ile Giresun ve Kastamonuizledi. Diğer yandan 21,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip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

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

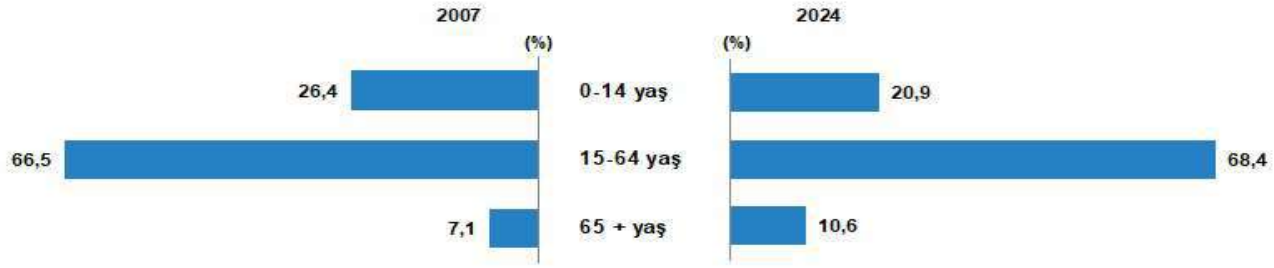


Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü. Ülkemizde 2009 ve 2024 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla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



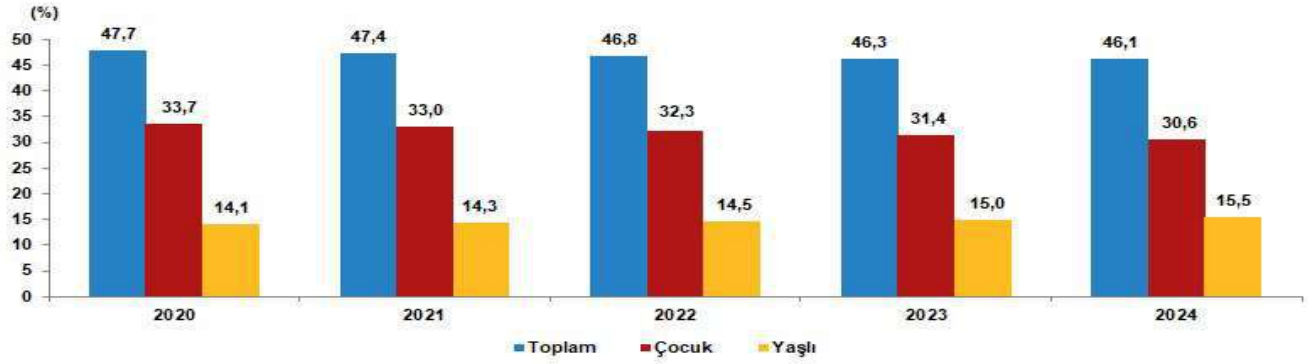
Yabancı nüfus 2009 yılında kapsama dahil değil iken 2024 yılında kapsama dahil edilmiştir.

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 olaraktanımlanan 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. Çalışmaçağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı bireysayısını 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 15,5yaşlıya bakmaktadır.



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

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

(1) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

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

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

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

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

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

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

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

ABD ekonomisi 2023 yılının son çeyreğinde yıllık bazda %3,4 büyürken, Euro Bölgesi ekonomisi aynı dönemde büyüme kaydetmemiştir. Bölge ekonomisinin son çeyrek GSYH büyüme oranı ise yıllık bazda %0,1 olarak gerçekleşmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Mart ayı toplantısında, beklendiği gibi, faiz oranlarını değiştirmemiş; gösterge faiz oranını %4,5 oranında muhafaza etmiştir. Mart ayında İngiltere Merkez Bankası (BoE) ve Çin Merkez Bankası (PBoC) da faiz oranlarında bir değişikliğe gitmemiştir. 17 yıl sonra ilk kez faiz artırımı 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

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

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

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

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

Yurt içi enerji fiyat artışı yılın dördüncü çeyreğinde %2,83 ile belirgin oranda yavaşlamıştır. Uluslararası Brent tipi ham petrol fiyatı ekim ayındaki yükseliş sonrası yılın son iki ayında 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

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

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

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

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

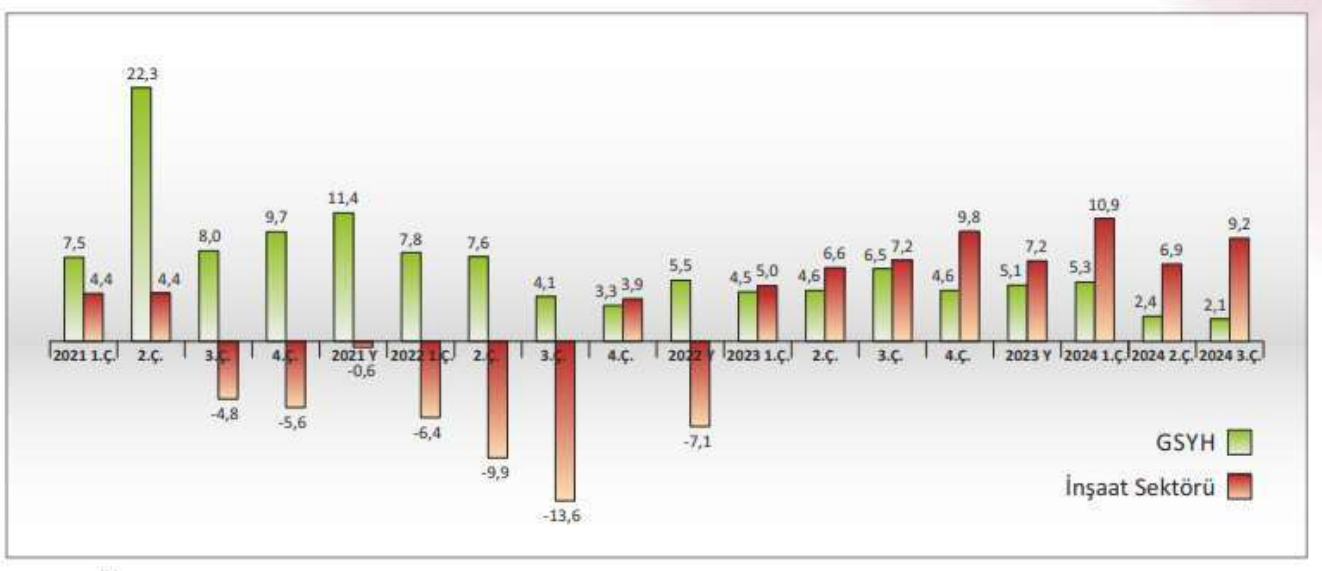
İNŞAAT SEKTÖRÜ

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 çeyrekten itibaren dezenflasyon süreci ve sıkı para politikasının da etkisiyle yavaşlamaya başladığına, yılın üçüncü çeyreğinde ise küçüldüğüne yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

Kaynak: Türkiye Müteahhitler Birliği
Kaynak: GYODER
Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu
Kaynak: TUİK

6. ÖZEL VERİLER

6.1. Ankara İli



Ankara, Türkiye'nin başkenti olan şehirdir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Ankara ilinin Türk Kurtuluş Savaşı'nda merkezî bir yeri olmuştur. 27 Aralık 1919'da Ankara'ya gelen Mustafa Kemal, şehri Anadolu'daki direniş hareketinin yönetimi olan Heyet-i Temsiliye'nin merkezi olarak seçti. Şehir, coğrafi olarak Anadolu'nun ortasındaydı, demir yolu ile İstanbul'a ulaşılabiliyordu, Batı Cephesine yakındı ve halkın millî mücadeleye olan desteği tamdı. İstanbul'un İngilizler tarafından resmen işgalinden iki gün sonra, 18 Mart 1920'de, İstanbul'da bulunan Meclis-i Mebûsan kendini resmen feshedince, 23 Nisan 1920'de Ankara'da Büyük Millet Meclisi kuruldu. Ankara ili, Türk-Yunan Savaşı'nın en yoğun muharebesinin gerçekleştiği yer olmuştur. 1920 yazında Yunan birlikleri, Ankara şehrini ele geçirmek amacıyla Sakarya nehri kıyılarına kadar ilerlemişti. Ancak 23 Ağustos- 13 Eylül tarihleri arasında gerçekleşen Sakarya Meydan Muharebesi sonucunda Yunan birlikleri püskürtüldü. Polatlı yakınlarında meydana gelen zorlu muharebe Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olmuş, Mustafa Kemal Atatürk ünlü "Hattı müdafaa yoktur, sathı müdafaa vardır. O satıh bütün vatandır" sözünü bu sırada söylemiştir. Birkaç hafta sonra Fransa ile yapılan Ankara Anlaşması ile, Türk-Fransız ihtilafı sona ermiştir. Kurtuluş Savaşı sonucu toprakları üzerindeki egemenliğini kanıtlayan Türkiye, 1922 Lozan Barış Konferansı ve 1923 Lozan Antlaşması ile uluslararası toplulukta millî sınırlarını tescilledi ve bağımsızlığını onaylattı. Türkiye Büyük Millet Meclisi 13 Ekim 1923'te Ankara ilinin merkezi olan Ankara kentini başkent ilan etti.

Ankara, 1984 yılında çıkarılan 2972 sayılı kanun ve 195 sayılı kanun hükmünde kararname sonucu İstanbul ve İzmir ile birlikte büyükşehir unvanı kazandı. Aynı yıl çıkarılan 3030 sayılı kanun ile büyükşehir ve ilçe belediyeleri statüleri netleşti. Başlangıçta beş ilçe Ankara Büyükşehir Belediyesinin sınırlarına dâhil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 50 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi.[48] Bu sınırlar içinde kalan 16 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ikinci ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklu Hanedanı, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. Tektosagların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer alır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Türk Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır.

Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

Ankara, başkent olduktan sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin[55] göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayriresmî nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (%1,32) bir buçuk katı olmuştur.[56] Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür). 2023 yılı itibarıyla 5.864.049 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır.

Yıllara göre nüfus:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
TÜRKİYE	**83.614.362**	**84.680.273**	**85.279.553**	**85.372.377**	**85.664.944**
ANKARA	5.663.322	5.747.325	5.782.285	5.803.482	5.864.049

Yıllık nüfus artış hız:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
Türkiye Toplam	**5,5 %**	**12,7 %**	**7,1 %**	**1,1 %**	**3,4 %**
ANKARA	0,43 %	1,48 %	0,61 %	0,37 %	1,04 %

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
Türkiye Toplam	**109/km²**	**110/km²**	**111/km²**	**109/km²**	**111/km²**
ANKARA	222/km²	223/km²	227/km²	228/km2	231/km2

Ankara, Türkiye dışından gelen turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1,5'i (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu mayıs-eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşıdır.

İlde birçok arkeolojik alan vardır. Buralarda keşfedilmiş kıymetli eserler Anadolu Medeniyetleri Müzesi ve ODTÜ Bilim ve Teknoloji Müzesi'nde sergilenmekte, yapılar da ziyarete açık tutulmakta, Ahlatlıbel, Etiyokuşu, Karaoğlan ve Kocumbeli höyüklerinde taş ve bronz çağlarından yapıtlar bulunur. Hititlerden kalan çeşitli kalıntılar arasında Balıkhisar, Ballıkuyumcu, Bitik, Karaoğlan ve Külhöyük höyükleri ve Gâvurkale taş oymaları sayılabilir. Yine Ankara Kalesi, Galatlar zamanında inşa edilmiş ve sonraki yüzyıllar boyunca çeşitli medeniyetlerce kullanılmıştır.

Başkentte Roma döneminden kalan önemli kalıntılar vardır. Roma Hamamı 3. yüzyılda Septimius Severus'un oğlu Roma İmparatoru Caracalla tarafından Sağlık Tanrısı Asklepios adına yapılmıştır. MÖ 2. yüzyılda Frigya tanrısı Men adına yapılmış olan Augustus Tapınağı zamanla yıkılmıştır. Bugün kalıntıları bulunan tapınak ise son Galatya hükümdarı Amintos'un oğlu Kral Pilamenes tarafından Roma İmparatoru Caesar Divi Filius Augustus adına bir bağlılık nişanesi olarak yaptırılmıştır. Jülian Sütunu, 362 yılında Roma İmparatorluğu İmparatoru Julian'ın Ankara ziyareti onuruna dikilmiştir. Başkent dışında, Kalecik'teki Kalecik Kalesi Romalılardan kalmadır. Bir dağın içine oyulan Güdül'deki mağaralar ise ilk Hristiyanların Romalılardan saklandığı çok katlı bir yerleşim yeridir.

Ankara ilinde Selçuklular ve Osmanlılardan kalma pek çok eser vardır. Yenimahalle ilçesindeki Selçuklu yapısı Akköprü, Anadolu Selçuklu Sultanı I. Alaeddin Keykubad zamanında yaptırılmıştır. Alaaddin Camii, Ankara Kalesi içinde yer alır ve 1178 tarihlidir. Samanpazarı'nda bulunan Arslanhane (Ahi Şerafettin) Camii 13. yüzyılın başında yapılmıştır.

Osmanlı dönemine ait önemli eserler arasında 15. yüzyıldan kalma Hacı Bayram Camii, Karacabey Camii, Kurşunlu Han kervansarayı ve 16.yüzyıldan kalma Cenabi Ahmet Paşa Camii sayılabilir. Osmanlı son dönem mimari özelliklerini taşıyan Ankara Kaleiçi, Beypazarı, Ayaş, Güdül'deki tarihî evler korumaya alınmıştır.

6.2. Etimesgut İlçesi



Etimesgut, Ankara ilinin metropol ilçelerinden biridir. Etimesgut ilçesi Ankara'nın batısında toplam 10.300 hektar yüzölçümüne sahip Ankara metropolünün merkez ilçelerinden biridir. Batısında Sincan, kuzey ve doğusunda Yenimahalle, güneyinde Çankaya ilçeleri ile komşudur. Etimesgut tarihi İpek Yolu üzerinde kurulmuştur. Bugün de Ankara-İstanbul demiryolu, Ankara-Ayaş ve Ankara-İstanbul karayolu Etimesgut'tan geçmektedir. Ayrıca Ankara-Eskişehir karayolu ilçenin güney sınırını teşkil etmektedir. Ankara otobanı çevre yolunun büyük bir bölümü Etimesgut sınırları içerisindedir.

İlçe sınırları içerisinde yapılan arkeolojik kazılarda ele geçirilen kalıntılar, bölgedeki insan yerleşiminin Bakır Çağı'na kadar uzanabileceğini kanıtlar niteliktedir. Bununla birlikte; yazılı kaynaklardan yörenin isimlendirilmesine dair edinilen ilk bilgiler, buranın Hititler döneminde "Amaksis" adıyla anıldığını gösterir.

İlk dönemlerde Osmanlılar tarafından "Akmasus" adıyla bilinmesine karşın; 14-15. yüzyıl civarlarında Ankara'da yaşamış bir Ahi reisi olan Ahi Mesud, ilçenin günümüzdeki adına esin kaynağı olmuştur. Mesud'un Kırşehir'de doğup Ankara'ya göç ettiği ve bugün Bağlıca sınırları içerisinde kalan bir köyde kendi adıyla bir zaviye kurduğu düşünülür. Cumhuriyet'in ilanına kadar "Ahi Mesud Nahiyesi" olarak bilinen bu bölgeyi 1928 yılında ziyaret eden Atatürk, burada örnek bir köy kurulmasını emretmiş ve köy yeniden inşa edildikten sonra yerel halk tarafından “Etimesut” olarak isimlendirilmiştir. Aralık 1937'de köyün adı resmen "Etimesgut" olarak değiştirilmiş ve yaklaşık bir asırdır bu isimle anılagelmiştir.

İlçenin tarihi Ankara'ya yakınlığından dolayı “Ankara Tarihi” ile çok büyük ölçüde aynı özellikleri gösterir. Ankara ve çevresinin Lidya, Pers, Galat, Roma ve Bizans İmparatorluklarının toprakları içinde yer aldığı; Türk hakimiyetinin Malazgirt Meydan Muharebesi'nden sonra gerçekleştiği, 1073’te Türklerin; 1308'de İlhanlıların; bir sürede Ertena valileri ve ahileri tarafından idare edildiği; 1402'den sonra Moğolların egemenliği altında kaldığı; 1833'te Mısır Valisi Mehmet Ali Paşa'nın bu yöreleri ele geçirdiği tarihi belgelerden anlaşılmaktadır. 1902 yılında Ankara 5 sancak ve 21 kazası olan bir merkez sancağıydı. Belde Zir (Yenikent) kazasına bağlı olarak kalmıştır.

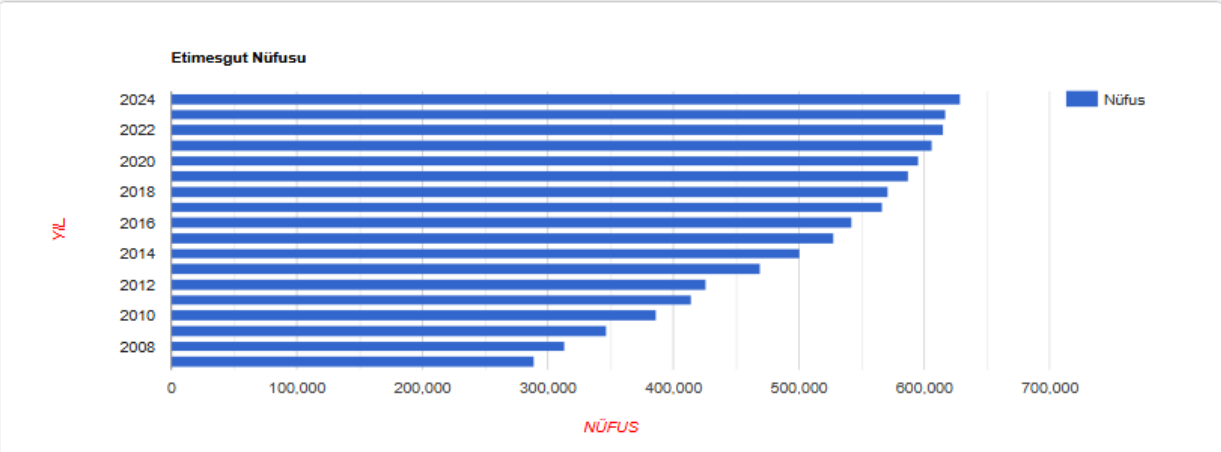
Belde, 20 Mayıs 1990 gün ve 20525 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan 3644 Sayılı kanunla Yenimahalle'den ayrılarak ilçe yapılmış, hemen ardından 19 Ağustos 1990 tarihinde yapılan Belediye Başkanlığı seçimi ile Belediye Teşkilatı kurulmuştur. Etimesgut'un sınırları 6360 sayılı yasayla Yenimahalle'den alınan Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Ballıkuyumcu, Fevziye ve Şehitali mahalleleriyle genişlemiştir.

TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre İlçenin 2024 nüfusu 629.112'dir. Bu nüfus, 309.721 erkek ve 319.391 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,23 erkek, %50,77 kadındır. İlçenin Yıllara göre nüfus artış grafiği, Nüfus Grafiği ve Nüfus Artış Hızı ise aşağıdaki gibidir.

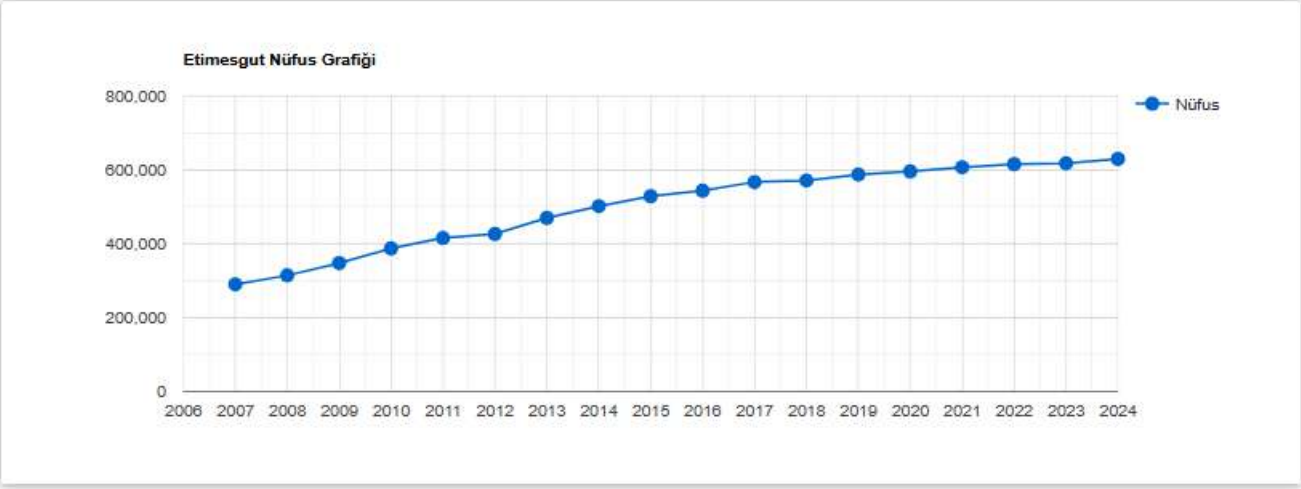
Yıllara Göre Etimesgut Nüfusu

Yıl	Etimesgut Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	**629.112**	309.721	319.391
2023	**617.229**	304.729	312.500
2022	**614.891**	304.560	310.331
2021	**606.472**	302.537	303.935
2020	**595.305**	297.021	298.284
2019	**587.052**	293.425	293.627
2018	**570.727**	285.797	284.930
2017	**566.500**	284.289	282.211
2016	**542.752**	271.874	270.878
2015	**527.959**	265.376	262.583
2014	**501.351**	252.754	248.597
2013	**469.626**	236.967	232.659
2012	**425.947**	215.283	210.664
2011	**414.739**	215.412	199.327
2010	**386.879**	202.966	183.913
2009	**347.267**	179.743	167.524
2008	**313.770**	161.982	151.788
2007	**289.601**	151.376	138.225

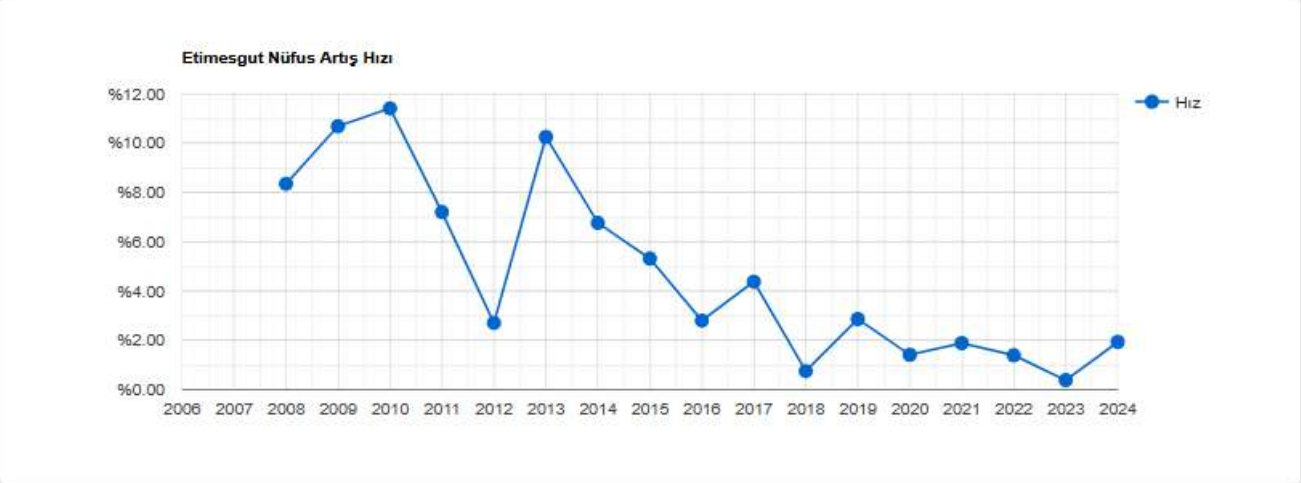
Etimesgut Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



Etimesgut Nüfus Grafiği



Etimesgut Nüfus Artış Hızı



6.3. Ankara İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

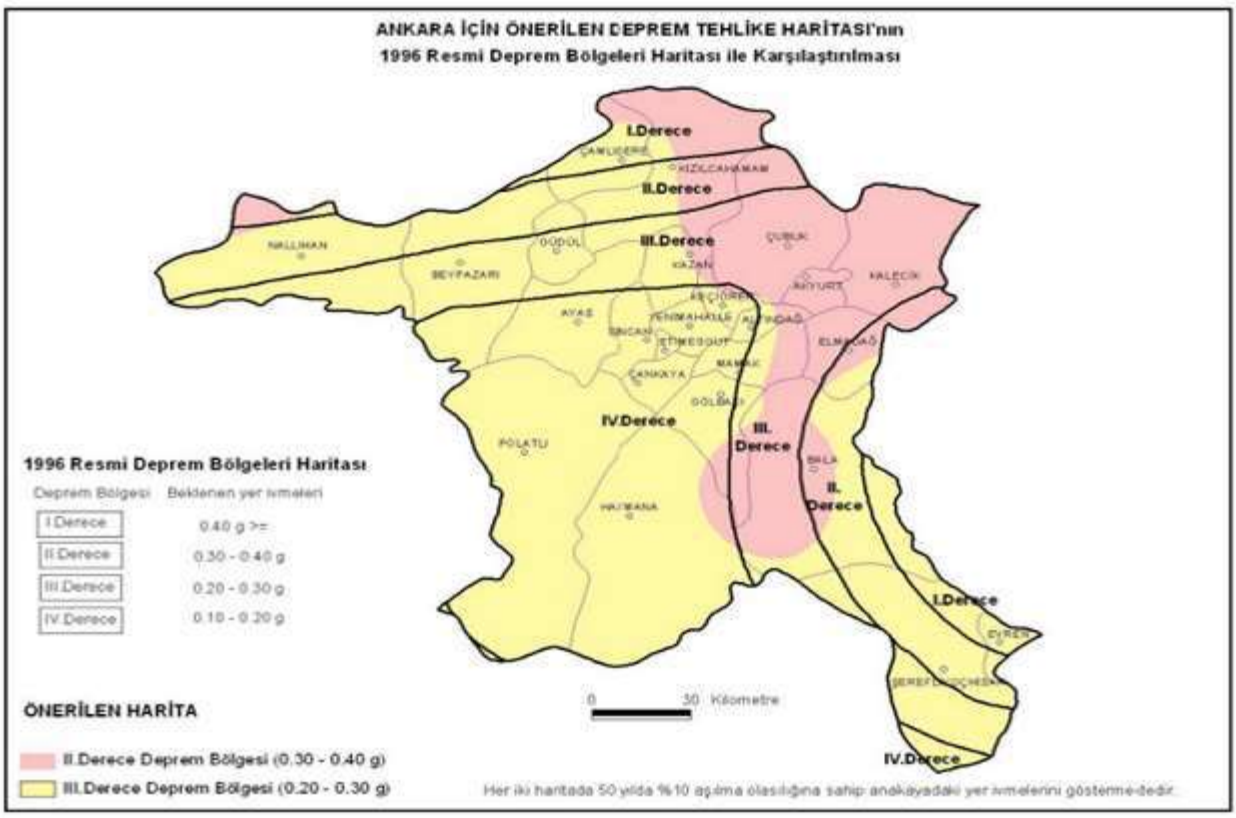
Ankara ili genel olarak depremsellik ve deprem tehlikesi açısından güvenli bir yer olarak bilinir. Fakat son yıllarda meydana gelmiş olan depremler ve yapılan çalışmalar bunun böyle olmayabileceğini göstermeye başlamıştır. Bu nedenle güncel verilerin ve çalışmaların ışığı altında bölgenin depremselliğinin ve deprem tehlikesinin yeniden gözden geçirilmesi gerekmektedir. Çalışmanın amacı, deterministik (tanımsal) yöntemle Ankara ilinin deprem tehlikesini belirlemek ve deprem tehlike haritasını hazırlamaktır. Bu çalışma ile deterministik yöntem kullanarak, on dört kaynak bölge ve iki farklı azalım ilişkisinden yararlanarak ana kayada oluşabilecek maksimum yer ivmeleri hesaplanmış ve Ankara il sınırları içinde oluşabilecek maksimum yer ivme değerlerinin 0,1 g ile 0,6 g arasında değişebileceği bulunmuştur. Ankara kent merkezi, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 1996 yılında yayımlanan ve bakanlar kurulu kararı ile yürürlüğe girmiş olan ve olasılık yöntemine göre hazırlanmış resmi deprem bölgeleri haritasına göre IV. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Yani 50 yılda %90 ihtimalle aşılmayacak yer ivmesi 0,1 g'dir [1]. Ankara il sınırlarının ise %8'i I. derece, %21'i II. derece, %32'si III. derece ve %38'i IV. derece deprem bölgesinde bulunmaktadır. 1945, 1947, 1963 ve 1972 tarihli eski resmi deprem bölgeleri haritalarında ise Ankara kent merkezinin bulunduğu bölge sırasıyla tehlikesiz, tehlikesiz, tehlikesiz ve IV. derece deprem bölgesinde gösterilmiştir. Türkiye'nin başkenti ve nüfus olarak İstanbul'dan sonra ikinci büyük ili olmasına rağmen Ankara için deprem B. Özmen, H. Can Ankara İçin Deterministik Deprem Tehlike Analizi 10 Gazi Üniv. Müh. Mim. Fak. Der. Cilt 31, No 1, 2016 tehlikesine yönelik çok az sayıda çalışma vardır.

Genel olarak Ankara bölgesi, depremsellik bakımından güvenli bir yer olarak bilinir. Ancak gerçek durum, bu yanlış algılamanın tam tersidir. Bu olgu, içinde çok sayıda ve değişik boyutta (köy, kasaba, ilçe ve il gibi) örneğin Ankara, Çankırı ve Kırıkkale gibi illerin de bulunduğu kuzeybatı Orta Anadolu bölgesinde, 1938-2008 yılları arasında gerçekleşen bir seri deprem ile de kanıtlanmıştır. Son zamanlarda Ankara bölgesinde gerçekleştirilmiş olan aktif tektonik çalışmalar, bu bölgenin, yaklaşık K-B ve K-G yönlerinde etkin olan sıkışma gerilimlerinin etkisi altında olduğunu ortaya koymuştur. Anılan bu sıkışma gerilimi, kuzeybatı Orta Anadolu'daki doğrultu atımlı tektonik rejimlerin ve ilgili faylanmanın ana nedenidir. Bu bölgede üç fay sistemi, birçok fay kuşağı ve çok sayıda aktif tekil fay vardır. Bunlar arasında Kuzey Anadolu Fay Sistemi (KAFS), İnönü-Eskişehir fay sistemi, Kırşehir fay sistemi ile Tuz Gölü, Dodurga, Çeltikçi, Sarıoba-Ayaş, Kazan, Elmadağ, Balaban-Küredağ, Kesikköprü, Kırıkkale-Sungurlu ve Afşar (Bala) fay kuşakları sayılabilir. KAFS Anadolu ile Avrasya plakalarının sınırını oluşturur. Etkinliği çok yüksek olan bu fay sistemi, yinelenme aralığı 250-300 yıl ve büyüklüğü Mw = 8.0 olan yıkıcı deprem üretme kapasitesine sahiptir. KAFS'nin Ankara il merkezine uzaklığı harita üzerinde yaklaşık 115 km'dir. Diğer fay sistemleri ve fay kuşakları Anadolu plakası içinde yer alır. Plaka içinde yer alan ve onun deformasyonuna yol açan bu faylardan kaynaklanacak en büyük depremin büyüklüğü Mw = 7.0, yinelenme aralığı ise çok daha uzundur (bin yıl ve daha uzun). Plaka içinde yer alan deprem kaynaklarının (fayların) Ankara şehir merkezine uzaklıkları harita üzerinde 30-100 km arasında değişir. Plaka içindeki fay kuşakları birbirleriyle kesişmekte, eşlenik ve aktif fay sistemleri oluşturmaktadır. Nitekim 31 Temmuz 2005 (Mw = 5.3), 20 Aralık 2007 (Ml=5.6) ve 27 Aralık 2007 (Ml=5.5) Afşar (Bala-Ankara) gibi çok yeni depremler, KBgidişli Afşar ve KD-gidişli Küredağ eşlenik fay sisteminin etkinleşmesinden kaynaklanmıştır. KB-gidişli sağ yanal doğrultu atımlı Afşar fay kuşağı üzerindeki deprem etkinliği günümüzde hala sürmekte olup, etkinlik KB yönde

(Ankara'ya doğru) göç etmektedir. Yukarıda sözü edilen ve Afşar fay kuşağı dışında kalan diğer plaka içi fay kuşaklarını oluşturan ana fay segmentleri, uzun süredir sismik boşluk özelliği taşımakta olup (enerji biriktirmekte olup), özellikle Ankara için dolaylı deprem tehlikesi oluşturmaktadır. Çünkü Ankara İli'nin büyük kesimi, depremin etkisini büyütme özelliğine sahip kalın ve gevşek bir zemin üzerinde kuruludur.

Ankara ili ve yerleşkelerini son yüzyıl içinde etkilemiş olan önemli depremler sırasıyla 6.6 büyüklüğündeki 19 Nisan 1938 Akpınar (Kırşehir) depremi, 7.4 büyüklüğündeki 1 Şubat 1944 Gerede depremi, 4.7 büyüklüğündeki 21 Nisan 1983 Köşker (Kulu) depremi, 6.1 büyüklüğündeki 6 Haziran 2000 Orta (Çankırı) depremi, 4.3 büyüklüğündeki 22 Ağustos 2000 Uruş (Ankara) depremi, 4.0 büyüklüğündeki 27 Şubat 2003 Çamlıdere (Ankara) depremi, 5.2 büyüklüğündeki 31 Temmuz 2005, 5.6 büyüklüğündeki 20 Aralık 2007 ve 5.5 büyüklüğündeki 27 Aralık 2007 Afşar (Bala-Ankara) depremleridir (Tablo 1, Şekil 1). Hiç kuşkusuz bunlardan ilk ikisi ve en önemlileri 1938 Akpınar ve 1944 Gerede depremleridir. 1938 Akpınar depremi, toplam 120 km uzunluğunda birkaç km genişliğinde, sağ yanal doğrultu atımlı Seyfe fay kuşağının Akpınar-Taşova segmentinden kaynaklanmıştır. Fay kuşağı sürekli olmayan, birkaç km ile 20 km arasında değişen uzunluğa sahip çok sayıda fay segmentinden oluşur (Koçyiğit, 2003; Temiz, 2004). Akpınar depremi sırasında 158 can kaybı olurken her türden toplam 3860 yapı ağır hasar görmüş ve yıkılmıştır. 1938 depreminin merkez üstü ve depreme kaynaklık eden fay kuşağının batı ucunun, harita üzerinde, Anakara il merkezine olan uzaklıkları sırasıyla 115 km ve 60 km'dir. Bu deprem sırasında, henüz o yıllarda yoğun yapılaşmanın olmadığı Ankara'da, özellikle Ulus, Kızılay ve Yenişehir'de yapıların duvarları çatlamış ve bacalar yıkılmıştır. 1944 depremi, Türkiye'deki yıkıcı depremlerin en önemli kaynağı olan Kuzey Anadolu Fay Sistemi'nden (KAFS) kaynaklanmıştır. KAFS, Türkiye'nin kuzey kesimini, yaklaşık doğu-batı doğrultusunda baştan başa kat eden, yaklaşık 4-110 km genişliğinde, 1600 km uzunluğunda, sağ yanal doğrultu-atımlı, çok aktif ve plaka sınırı (transform fay) niteliğinde bir makaslama (kesme) kuşağıdır. Gerede depremi, KAFS'nin doğuda Ulumelan ile batıda Abant (Bolu) gölü arasında uzanan bölümünün aktif hale gelmesi ile oluşmuş ve deprem sırasında 200 km uzunluğunda yüzey kırığı ile, bu kırık üzerinde 11 metreye varan sağ yanal yönde yer değiştirmeler (ötelenmeler) gerçekleşmiştir. Bu deprem sırasında ölü-yaralı sayısı 7471, ağır hasar görmüş-tümüyle yıkılmış her türden yapı sayısı ise 20865 dir. 1944 Gerede depreminin merkez üstünün ve deprem kaynağının (aktif hale gelen fayın) harita üzerinde Ankara il merkezine uzaklığı sırasıyla 105 ve 115 km olmasına karşın, Ankara ve bağlı yerleşkelerde (Özellikle Çubuk, Kızılcahamam, Çamlıdere, Kazan Ayaş, Beypazarı) toplam 125 can kaybına, 158 yaralanmaya ve 1450 yapının hasar görmesi ve yıkılmasına yol açmıştır. KAFS'nin en büyük depremlerin kaynağı olduğu gerçeği, fay sisteminin yaklaşık 450 km uzunluğundaki Abant (Bolu)-Erbaa (Tokat) arasındaki bölümünün, 1943 ve 1944 depremleriyle iki ayrı kezde etkin hale gelirken, aynı bölümün 12 Ağustos 1668 tarihsel depremiyle (yaklaşık 8.0 büyüklüğünde bir deprem) bir kez de etkin hale gelmesiyle açık biçimde kanıtlanmıştır. Türkiye'deki en büyük deprem olarak da bilinen bu sismik olay sırasında Ankara il merkezi ve Beypazarı ilçesinde toplam 9 kişi yaşamını yitirirken yapılarda ağır hasar oluşmuştur (Ambraseys ve Finkel, 1995). Üçüncü ve diğer önemli bir deprem ise 6 Haziran 2000 Orta (Çankırı) depremidir. Bu deprem, yaklaşık kuzey-güney uzanımlı, 4-7 km genişliğinde, 65 km uzunluğundaki Dodurga fay zonunun, Dodurga-Buğurören kesiminin aktif hale gelmesi ile oluşmuştur (Koçyiğit vd. 2001). Bu depremin kaynağı, önemli miktarda normal bileşeni olan sol yanal doğrultu-atımlı bir faydır (Şekil 1). Orta depremi sırasında 2 kişi yaşamını yitirirken, toplam 4822 yapı değişik derecelerde hasar görmüş ve bir kısmı da tümüyle yıkılmıştır. Hasar gören yapılar arasında betonarme binalar da bulunmaktadır. Depremin merkez üstü ve kaynağı Ankara il merkezine sırasıyla 78 ve 38 km uzaklıktadır. Bununla birlikte, Ankara iline bağlı Çubuk ilçesinde de yapılar orta derecede hasar görmüştür. Diğer üç deprem (1983 Köşker, 2000 Uruş ve 2003 Çamlıdere depremleri) her ne kadar küçük depremler ise de

özellikle 4.3 büyüklüğündeki Uruş depremi Uruş'da 12 betonarme yapının ağır hasar görmesine yol açmıştır (Demirtaş vd., 2000). Uruş depremi, 2-8 km genişlikte, 68 km uzunlukta ve K60°D doğrultusunda uzanan, önemli miktarda normal bileşene sahip sol yanal doğrultu-atımlı Çeltikçi fay kuşağının Tahtacıörencik-Kırkkavak segmentinden kaynaklanmıştır (Kaplan, 2004). Çeltikçi fay kuşağı Ankara il merkezine 70 km uzaklıkta olup, 6 büyüklüğünde deprem üretme kapasitesine sahiptir. Özetle, Ankara ilini ve bağlı yerleşkeleri sadece büyük depremler değil, fakat aynı zamanda, 22 Ağustos 2000 Uruş depremi örneğinde olduğu gibi, küçük depremler de etkilemiştir. Etkilenmede ana neden, kırsal kesimdeki kerpiç ve taş yığma yapıların yanı sıra, en az yapı tekniği kadar önemli bir diğer etken de zemin koşulları ve deprem kaynaklarının (fayların) yerleşim ve yapılaşmada dikkate alınmamış olmasıdır. Bunların dışında, Ankara ili ve bağlı yerleşkeler için deprem tehlikesi oluşturan birçok aktif fay vardır. Bunlar genelde Ankara'nın güney-güneydoğusunda yer alır. Bunlar arasında önemli olanlar sırasıyla İnönü-Eskişehir fay sistemi, Ayaş, Tuzgölü, Altınekin, Salanda, Kesikköprü, Küredağ, Balaban ve Afşar fay kuşaklarıdır (Şekil 1). İnönü-Eskişehir fay sistemi (İEFS) 15-25 km genişlikte ve toplam 470 km uzunlukta olup, batıda Bursa ile doğuda Tuzgölü arasında uzanan, önemli miktarda normal bileşene sahip sağ yanal doğrultu-atımlı bir basit kesme kuşağıdır. IEFS uzunlukları 0.5-25 km arasında değişen, süreksiz ve çok sayıda fay segmentinden oluşur. En yakın kesimi Ankara il merkezine 90 km uzaklıkta olan fay sistemi, büyüklüğü 6 ve üzerinde deprem üretme kapasitesine sahiptir (Şaroğlu vd., 1987; Koçyiğit, 2003; Dirik ve Erol, 2003). Ankara ve bağlı yerleşkeler, Kuzey Anadolu Fay Sistemi gibi çok aktif (yıkıcı deprem yinelenme aralığı ~250-300 yıl) ve plaka sınırı niteliğinde bir deprem kaynağı ile Çeltikçi, Ayaş, İnönü-Eskişehir, Tuzgölü, Seyfe, Salanda, Kesikköprü, Küredağ, Balaban ve Afşar fay kuşakları gibi aktif fakat yinelenme aralığı oldukça uzun (birkaç binyıl) fakat yıkıcı deprem üreten fay ve fay sistemlerinin dolaylı deprem tehlikesine açıktır. Değerleme konusu ana taşınmazın konumlu olduğu Etimesgut İlçesi 3. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

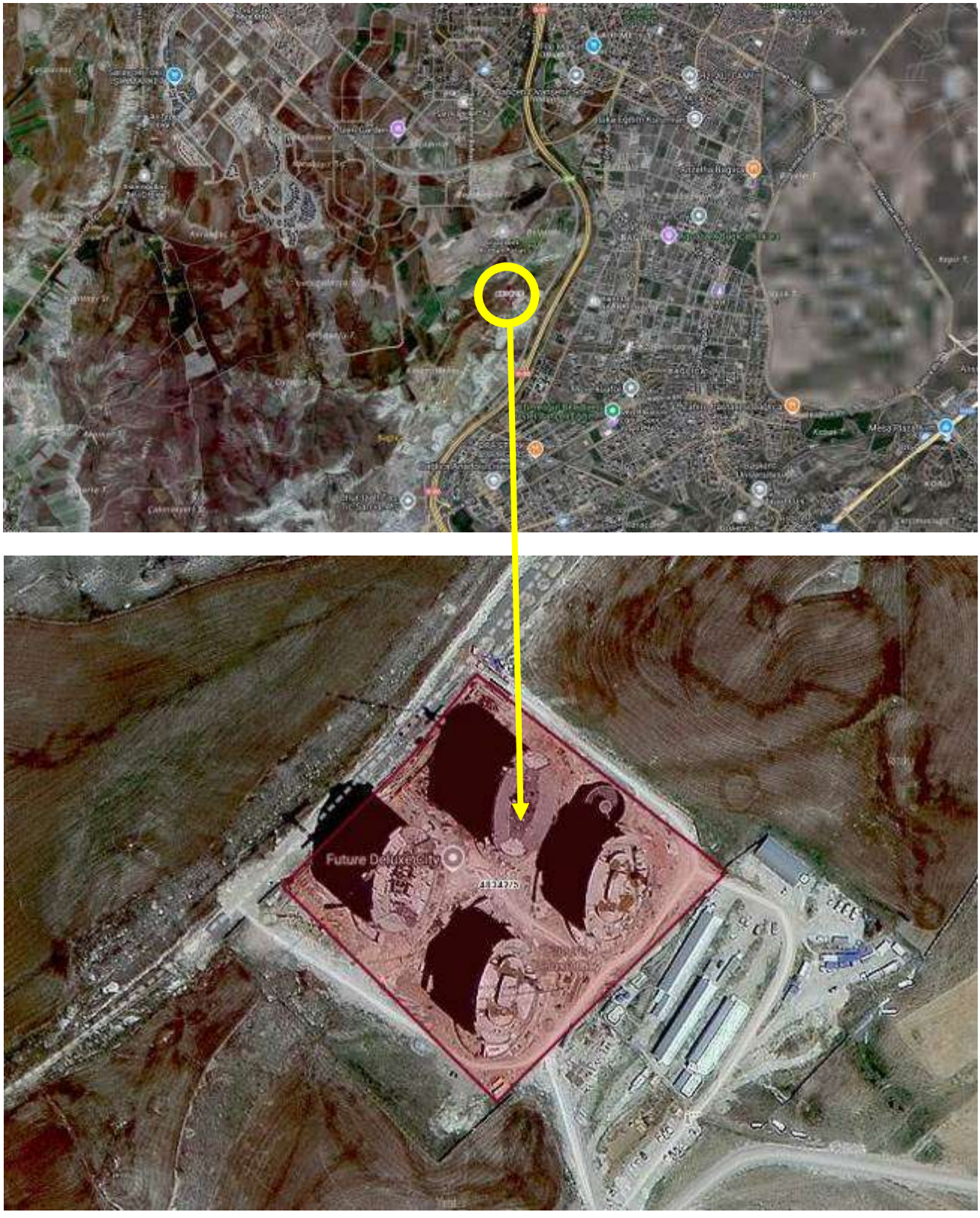
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yapracıkköyü mahallesi, 48342 Ada, 5 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde kurulu kat irtifakına göre 4 Blok 56 ofis ve 282 konut olmak üzere toplam 338 bağımsız bölümden oluşan Future Deluxe City projesidir. Taşınmaz Yapracık Mahallesi, Yapracık Küme Evler No:221 Etimesgut/Ankara posta adreslidir.

Taşınmazın yakın çevresinde genellikle müstakil parseller üzerinde yüksek katlı tek blok olarak inşa edilmiş apartman tipi ve çok bloklu site tarzı konut kullanımlı yapılaşma söz konusudur. Taşınmazın yer aldığı, çevreyolunun batında boş parseller mevcut olup henüz yapılaşma bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresindeki imar yolları henüz açılmamıştır. Bölge orta düzey gelir grubundan vatandaşların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımaktadır. Yakın çevresinde Etimesgut Belediyesi Devlet Bahçeli Eğitim Spor ve Yaşam Merkezi, Bağlıca Anadolu Lisesi, Başkent Üniversitesi, Türk Tarih Müzesi ve Parkı, Etimesgut Belediyesi Korkut Ata Kongre ve Kültür Merkezi yer almaktadır. Ulaşım taşınmaza yakın konumdaki Uluç Ali Bulvarı ve çevreyolu üzerinden özel araçlarla sağlanabilmektedir.


Future Deluxe City

7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan "Future Deluxe City" projesi Etimesgut ilçesi Yapracıkköyü Mahallesi 20.001,00 m2 yüzölçüme sahip 48342 ada 5 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 48342 ada 5 parsel nolu ana taşınmaz düze yakın bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak düzgün olmayan kare formdadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan Future Deluxe City projesi 105.687,50 m^2 inşaat alanına ve 69.133,39 m^2 konut ve 9.205 m^2 satılabilir ofis alanına sahip 4 bloktan oluşmakta olup, projede 56 ofis-işyeri, 282 konut olmak üzere toplam 338 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı vb. sosyal donatılara sahip projede bağımsız bölümler 4+1 ve 5+1 olarak projelendirilmiş olup kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Daire Tipi	Net Kulanım Alanı (m^2)
4+1	167-212
5+1	226

Proje ile ilgili inşa çalışmaları devam etmekte olup, Yerinde yapılan incelemelerde tüm bloklarda betonarme ve duvar bölümlendirmelerine işlemlerinin tamamlandığı görülmüştür. A ve B blok inşa seviyesi % 60, C ve D blok inşa seviyesi %75 dir. Proje genel inşaat seviyesi %67 kabul edilmiştir.

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Kapalı Alan (m^2)	:	105.687,50
Yapı Sınıfı ve Grubu	:	5-A
Yaşı	:	~ 0 (İnşa aşamasında)
Elektrik	:	Şebeke
Su deposu	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma-Soğutma Sistemi	:	-
Yangın Merdiveni	:	-
Park Yeri	:	-
Güvenlik	:	-

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

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

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

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN	
İLİ	ANKARA
İLÇESİ	ETİMESGUT
MAHALLESİ	YAPRACIKKÖYÜ
KÖYÜ	-
SOKAĞI	-
MEVKİİ	-
PAFTA NO	-
ADA/PARSEL NO	48342 / 5
VASFI	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	20.001,00 m^2
TAPU TESCİL ŞEKLİ	KAT İRTİFAKI

BAĞIMSIZ BÖLÜM	BLOK	KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİ	CİLT/ SAHİFE NO	TAPU TARİHİ/ YEVMİYE
1	A	1.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E1-DEPO (4.00M2)	42/4113	24.03.2023 / 15882
2	A	1.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E2-DEPO (4.00M2)	42/4114	24.03.2023 / 15882
3	A	1.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E3-DEPO (4.00M2)	42/4115	24.03.2023 / 15882
4	A	1.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E4-DEPO (4.00M2)	42/4116	24.03.2023 / 15882
5	A	2.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E5-DEPO (4.00M2)	42/4117	24.03.2023 / 15882
6	A	2.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E6-DEPO (4.00M2)	42/4118	24.03.2023 / 15882
7	A	2.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E7-DEPO (4.00M2)	42/4119	24.03.2023 / 15882
8	A	2.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E8-DEPO (4.00M2)	42/4120	24.03.2023 / 15882
9	A	3.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E9-DEPO (4.00M2)	42/4121	24.03.2023 / 15882
10	A	3.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E10-DEPO (4.00M2)	42/4122	24.03.2023 / 15882
11	A	3.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E11-DEPO (4.00M2)	42/4123	24.03.2023 / 15882
12	A	3.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E12-DEPO (4.00M2)	42/4124	24.03.2023 / 15882
13	A	4.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E13-DEPO (4.00M2)	42/4125	24.03.2023 / 15882
14	A	4.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E14-DEPO (4.00M2)	42/4126	24.03.2023 / 15882
15	A	4.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E15-DEPO (4.00M2)	42/4127	24.03.2023 / 15882
16	A	4.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E16-DEPO (4.00M2)	42/4128	24.03.2023 / 15882
17	A	5.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E17-DEPO (4.00M2)	42/4129	24.03.2023 / 15882
18	A	5.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E18-DEPO (4.00M2)	42/4130	24.03.2023 / 15882
19	A	5.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E19-DEPO (4.00M2)	42/4131	24.03.2023 / 15882
20	A	5.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E20-DEPO (4.00M2)	42/4132	24.03.2023 / 15882
21	A	6.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E21-DEPO (4.00M2)	42/4133	24.03.2023 / 15882
22	A	6.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E22-DEPO (4.00M2)	42/4134	24.03.2023 / 15882
23	A	6.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E23-DEPO (4.00M2)	42/4135	24.03.2023 / 15882
24	A	6.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E24-DEPO (4.00M2)	42/4136	24.03.2023 / 15882
25	A	7.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E25-DEPO (4.00M2)	42/4137	24.03.2023 / 15882
26	A	7.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E26-DEPO (4.00M2)	42/4138	24.03.2023 / 15882
27	A	7.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E27-DEPO (4.00M2)	42/4139	24.03.2023 / 15882
28	A	7.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E28-DEPO (4.00M2)	42/4140	24.03.2023 / 15882
29	A	8.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E29-DEPO (4.00M2)	42/4141	24.03.2023 / 15882
30	A	8.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E30-DEPO (4.00M2)	42/4142	24.03.2023 / 15882
31	A	8.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E31-DEPO (4.00M2)	42/4143	24.03.2023 / 15882
32	A	8.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E32-DEPO (4.00M2)	42/4144	24.03.2023 / 15882
33	A	9.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E33-DEPO (4.00M2)	42/4145	24.03.2023 / 15882
34	A	9.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E34-DEPO (4.00M2)	42/4146	24.03.2023 / 15882

35	A	9.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E35-DEPO (4.00M2)	42/4147	24.03.2023 / 15882
36	A	9.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E36-DEPO (4.00M2)	42/4148	24.03.2023 / 15882
37	A	10.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E37-DEPO (4.00M2)	42/4149	24.03.2023 / 15882
38	A	10.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E38-DEPO (4.00M2)	42/4150	24.03.2023 / 15882
39	A	10.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E39-DEPO (4.00M2)	42/4151	24.03.2023 / 15882
40	A	10.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E40-DEPO (4.00M2)	42/4152	24.03.2023 / 15882
41	A	11.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E41-DEPO (4.00M2)	42/4153	24.03.2023 / 15882
42	A	11.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E42-DEPO (4.00M2)	42/4154	24.03.2023 / 15882
43	A	11.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E43-DEPO (4.00M2)	42/4155	24.03.2023 / 15882
44	A	11.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E44-DEPO (4.00M2)	42/4156	24.03.2023 / 15882
45	A	12.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E45-DEPO (4.00M2)	42/4157	24.03.2023 / 15882
46	A	12.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E46-DEPO (4.00M2)	42/4158	24.03.2023 / 15882
47	A	12.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E47-DEPO (4.00M2)	42/4159	24.03.2023 / 15882
48	A	12.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E48-DEPO (4.00M2)	42/4160	24.03.2023 / 15882
49	A	13.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E49-DEPO (4.00M2)	42/4161	24.03.2023 / 15882
50	A	13.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E50-DEPO (4.00M2)	42/4162	24.03.2023 / 15882
51	A	13.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E51-DEPO (4.00M2)	42/4163	24.03.2023 / 15882
52	A	13.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E52-DEPO (4.00M2)	42/4164	24.03.2023 / 15882
53	A	14.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E53-DEPO (4.00M2)	42/4165	24.03.2023 / 15882
54	A	14.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E54-DEPO (4.00M2)	42/4166	24.03.2023 / 15882
55	A	14.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E55-DEPO (4.00M2)	42/4167	24.03.2023 / 15882
56	A	14.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E56-DEPO (4.00M2)	42/4168	24.03.2023 / 15882
57	A	15.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E57-DEPO (4.00M2)	42/4169	24.03.2023 / 15882
58	A	15.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E58-DEPO (4.00M2)	42/4170	24.03.2023 / 15882
59	A	15.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E59-DEPO (4.00M2)	42/4171	24.03.2023 / 15882
60	A	15.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E60-DEPO (4.00M2)	42/4172	24.03.2023 / 15882
61	A	16.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E61-DEPO (4.00M2)	42/4173	24.03.2023 / 15882
62	A	16.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E62-DEPO (4.00M2)	42/4174	24.03.2023 / 15882
63	A	16.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E63-DEPO (4.00M2)	42/4175	24.03.2023 / 15882
64	A	16.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E64-DEPO (4.00M2)	42/4176	24.03.2023 / 15882
65	A	17.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E65-DEPO (4.00M2)	42/4177	24.03.2023 / 15882
66	A	17.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E66-DEPO (4.00M2)	42/4178	24.03.2023 / 15882
67	A	17.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E67-DEPO (4.00M2)	42/4179	24.03.2023 / 15882
68	A	17.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E68-DEPO (4.00M2)	42/4180	24.03.2023 / 15882
69	A	18.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E69-DEPO (4.00M2)	42/4181	24.03.2023 / 15882
70	A	18.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E70-DEPO (4.00M2)	42/4182	24.03.2023 / 15882
71	A	18.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E71-DEPO (4.00M2)	42/4183	24.03.2023 / 15882
72	A	18.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E72-DEPO (4.00M2)	42/4184	24.03.2023 / 15882
73	A	19.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E73-DEPO (4.00M2)	42/4185	24.03.2023 / 15882
74	A	19.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E74-DEPO (4.00M2)	42/4186	24.03.2023 / 15882
75	A	19.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E75-DEPO (4.00M2)	42/4187	24.03.2023 / 15882
76	A	19.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E76-DEPO (4.00M2)	42/4188	24.03.2023 / 15882
77	A	20.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E77-DEPO (4.00M2)	42/4189	24.03.2023 / 15882
78	A	20.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E78-DEPO (4.00M2)	42/4190	24.03.2023 / 15882
79	A	20.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E79-DEPO (4.00M2)	42/4191	24.03.2023 / 15882
80	A	20.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E80-DEPO (4.00M2)	42/4192	24.03.2023 / 15882
81	A	21.NORMAL KAT	KONUT	74/20001	E81-DEPO (4.00M2)	42/4193	24.03.2023 / 15882
82	A	ZEMİN KAT	OFİS	39/20001		42/4194	24.03.2023 / 15882
83	A	ZEMİN KAT	OFİS	34/20001		42/4195	24.03.2023 / 15882
84	A	ZEMİN KAT	OFİS	28/20001		42/4196	24.03.2023 / 15882
85	A	ZEMİN KAT	OFİS	28/20001		42/4197	24.03.2023 / 15882
86	A	ZEMİN KAT	OFİS	34/20001		42/4198	24.03.2023 / 15882
87	A	ZEMİN KAT	OFİS	39/20001		42/4199	24.03.2023 / 15882
88	A	1.BODRUM KAT	OFİS	34/20001		42/4200	24.03.2023 / 15882

89	A	1.BODRUM KAT	OFİS	28/20001		42/4201	24.03.2023 / 15882
90	A	1.BODRUM KAT	OFİS	28/20001		42/4202	24.03.2023 / 15882
91	A	1.BODRUM KAT	OFİS	34/20001		42/4203	24.03.2023 / 15882
92	A	2.BODRUM KAT	OFİS	20/20001		42/4204	24.03.2023 / 15882
93	A	2.BODRUM KAT	OFİS	51/20001		42/4205	24.03.2023 / 15882
94	A	2.BODRUM KAT	OFİS	59/20001		42/4206	24.03.2023 / 15882
95	A	2.BODRUM KAT	OFİS	27/20001		42/4207	24.03.2023 / 15882
1	B	1.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E1-DEPO (4.00M2)	43/4208	24.03.2023 / 15882
2	B	1.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E2-DEPO (4.00M2)	43/4209	24.03.2023 / 15882
3	B	1.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E3-DEPO (4.00M2)	43/4210	24.03.2023 / 15882
4	B	1.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E4-DEPO (4.00M2)	43/4211	24.03.2023 / 15882
5	B	2.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E5-DEPO (4.00M2)	43/4212	24.03.2023 / 15882
6	B	2.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E6-DEPO (4.00M2)	43/4213	24.03.2023 / 15882
7	B	2.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E7-DEPO (4.00M2)	43/4214	24.03.2023 / 15882
8	B	2.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E8-DEPO (4.00M2)	43/4215	24.03.2023 / 15882
9	B	3.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E9-DEPO (4.00M2)	43/4216	24.03.2023 / 15882
10	B	3.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E10-DEPO (4.00M2)	43/4217	24.03.2023 / 15882
11	B	3.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E11-DEPO (4.00M2)	43/4218	24.03.2023 / 15882
12	B	3.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E12-DEPO (4.00M2)	43/4219	24.03.2023 / 15882
13	B	4.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E13-DEPO (4.00M2)	43/4220	24.03.2023 / 15882
14	B	4.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E14-DEPO (4.00M2)	43/4221	24.03.2023 / 15882
15	B	4.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E15-DEPO (4.00M2)	43/4222	24.03.2023 / 15882
16	B	4.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E16-DEPO (4.00M2)	43/4223	24.03.2023 / 15882
17	B	5.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E17-DEPO (4.00M2)	43/4224	24.03.2023 / 15882
18	B	5.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E18-DEPO (4.00M2)	43/4225	24.03.2023 / 15882
19	B	5.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E19-DEPO (4.00M2)	43/4226	24.03.2023 / 15882
20	B	5.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E20-DEPO (4.00M2)	43/4227	24.03.2023 / 15882
21	B	6.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E21-DEPO (4.00M2)	43/4228	24.03.2023 / 15882
22	B	6.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E22-DEPO (4.00M2)	43/4229	24.03.2023 / 15882
23	B	6.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E23-DEPO (4.00M2)	43/4230	24.03.2023 / 15882
24	B	6.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E24-DEPO (4.00M2)	44/4231	24.03.2023 / 15882
25	B	7.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E25-DEPO (4.00M2)	44/4232	24.03.2023 / 15882
26	B	7.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E26-DEPO (4.00M2)	44/4233	24.03.2023 / 15882
27	B	7.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E27-DEPO (4.00M2)	44/4234	24.03.2023 / 15882
28	B	7.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E28-DEPO (4.00M2)	44/4235	24.03.2023 / 15882
29	B	8.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E29-DEPO (4.00M2)	44/4236	24.03.2023 / 15882
30	B	8.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E30-DEPO (4.00M2)	44/4237	24.03.2023 / 15882
31	B	8.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E31-DEPO (4.00M2)	44/4238	24.03.2023 / 15882
32	B	8.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E32-DEPO (4.00M2)	44/4239	24.03.2023 / 15882
33	B	9.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E33-DEPO (4.00M2)	44/4240	24.03.2023 / 15882
34	B	9.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E34-DEPO (4.00M2)	44/4241	24.03.2023 / 15882
35	B	9.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E35-DEPO (4.00M2)	44/4242	24.03.2023 / 15882
36	B	9.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E36-DEPO (4.00M2)	44/4243	24.03.2023 / 15882
37	B	10.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E37-DEPO (4.00M2)	44/4244	24.03.2023 / 15882
38	B	10.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E38-DEPO (4.00M2)	44/4245	24.03.2023 / 15882
39	B	10.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E39-DEPO (4.00M2)	44/4246	24.03.2023 / 15882
40	B	10.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E40-DEPO (4.00M2)	44/4247	24.03.2023 / 15882
41	B	11.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E41-DEPO (4.00M2)	44/4248	24.03.2023 / 15882
42	B	11.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E42-DEPO (4.00M2)	44/4249	24.03.2023 / 15882
43	B	11.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E43-DEPO (4.00M2)	44/4250	24.03.2023 / 15882
44	B	11.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E44-DEPO (4.00M2)	44/4251	24.03.2023 / 15882
45	B	12.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E45-DEPO (4.00M2)	44/4252	24.03.2023 / 15882
46	B	12.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E46-DEPO (4.00M2)	44/4253	24.03.2023 / 15882
47	B	12.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E47-DEPO (4.00M2)	44/4254	24.03.2023 / 15882

48	B	12.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E48-DEPO (4.00M2)	44/4255	24.03.2023 / 15882
49	B	13.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E49-DEPO (4.00M2)	44/4256	24.03.2023 / 15882
50	B	13.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E50-DEPO (4.00M2)	44/4257	24.03.2023 / 15882
51	B	13.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E51-DEPO (4.00M2)	44/4258	24.03.2023 / 15882
52	B	13.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E52-DEPO (4.00M2)	44/4259	24.03.2023 / 15882
53	B	14.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E53-DEPO (4.00M2)	44/4260	24.03.2023 / 15882
54	B	14.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E54-DEPO (4.00M2)	44/4261	24.03.2023 / 15882
55	B	14.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E55-DEPO (4.00M2)	44/4262	24.03.2023 / 15882
56	B	14.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E56-DEPO (4.00M2)	44/4263	24.03.2023 / 15882
57	B	15.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E57-DEPO (4.00M2)	44/4264	24.03.2023 / 15882
58	B	15.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E58-DEPO (4.00M2)	44/4265	24.03.2023 / 15882
59	B	15.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E59-DEPO (4.00M2)	44/4266	24.03.2023 / 15882
60	B	15.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E60-DEPO (4.00M2)	44/4267	24.03.2023 / 15882
61	B	16.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E61-DEPO (4.00M2)	44/4268	24.03.2023 / 15882
62	B	16.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E62-DEPO (4.00M2)	44/4269	24.03.2023 / 15882
63	B	16.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E63-DEPO (4.00M2)	44/4270	24.03.2023 / 15882
64	B	16.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E64-DEPO (4.00M2)	44/4271	24.03.2023 / 15882
65	B	17.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E65-DEPO (4.00M2)	44/4272	24.03.2023 / 15882
66	B	17.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E66-DEPO (4.00M2)	44/4273	24.03.2023 / 15882
67	B	17.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E67-DEPO (4.00M2)	44/4274	24.03.2023 / 15882
68	B	17.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E68-DEPO (4.00M2)	44/4275	24.03.2023 / 15882
69	B	18.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E69-DEPO (4.00M2)	44/4276	24.03.2023 / 15882
70	B	18.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E70-DEPO (4.00M2)	44/4277	24.03.2023 / 15882
71	B	18.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E71-DEPO (4.00M2)	44/4278	24.03.2023 / 15882
72	B	18.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E72-DEPO (4.00M2)	44/4279	24.03.2023 / 15882
73	B	19.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E73-DEPO (4.00M2)	44/4280	24.03.2023 / 15882
74	B	19.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E74-DEPO (4.00M2)	44/4281	24.03.2023 / 15882
75	B	19.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E75-DEPO (4.00M2)	44/4282	24.03.2023 / 15882
76	B	19.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E76-DEPO (4.00M2)	44/4283	24.03.2023 / 15882
77	B	20.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E77-DEPO (4.00M2)	44/4284	24.03.2023 / 15882
78	B	20.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E78-DEPO (4.00M2)	44/4285	24.03.2023 / 15882
79	B	20.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E79-DEPO (4.00M2)	44/4286	24.03.2023 / 15882
80	B	20.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E80-DEPO (4.00M2)	44/4287	24.03.2023 / 15882
81	B	21.NORMAL KAT	KONUT	67/20001	E81-DEPO (4.00M2)	44/4288	24.03.2023 / 15882
82	B	ZEMİN KAT	OFİS	39/20001		44/4289	24.03.2023 / 15882
83	B	ZEMİN KAT	OFİS	34/20001		44/4290	24.03.2023 / 15882
84	B	ZEMİN KAT	OFİS	28/20001		44/4291	24.03.2023 / 15882
85	B	ZEMİN KAT	OFİS	28/20001		44/4292	24.03.2023 / 15882
86	B	ZEMİN KAT	OFİS	34/20001		44/4293	24.03.2023 / 15882
87	B	ZEMİN KAT	OFİS	39/20001		44/4294	24.03.2023 / 15882
88	B	1.BODRUM KAT	OFİS	34/20001		44/4295	24.03.2023 / 15882
89	B	1.BODRUM KAT	OFİS	28/20001		44/4296	24.03.2023 / 15882
90	B	1.BODRUM KAT	OFİS	28/20001		44/4297	24.03.2023 / 15882
91	B	1.BODRUM KAT	OFİS	34/20001		44/4298	24.03.2023 / 15882
92	B	2.BODRUM KAT	OFİS	23/20001		44/4299	24.03.2023 / 15882
93	B	2.BODRUM KAT	OFİS	59/20001		44/4300	24.03.2023 / 15882
94	B	2.BODRUM KAT	OFİS	59/20001		44/4301	24.03.2023 / 15882
95	B	2.BODRUM KAT	OFİS	27/20001		44/4302	24.03.2023 / 15882
1	C	1.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E1-DEPO (4.00M2)	44/4303	24.03.2023 / 15882
2	C	1.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E2-DEPO (4.00M2)	44/4304	24.03.2023 / 15882
3	C	1.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E3-DEPO (4.00M2)	44/4305	24.03.2023 / 15882
4	C	1.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E4-DEPO (4.00M2)	44/4306	24.03.2023 / 15882
5	C	2.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E5-DEPO (4.00M2)	44/4307	24.03.2023 / 15882
6	C	2.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E6-DEPO (4.00M2)	44/4308	24.03.2023 / 15882

7	C	2.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E7-DEPO (4.00M2)	44/4309	24.03.2023 / 15882
8	C	2.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E8-DEPO (4.00M2)	44/4310	24.03.2023 / 15882
9	C	3.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E9-DEPO (4.00M2)	44/4311	24.03.2023 / 15882
10	C	3.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E10-DEPO (4.00M2)	44/4312	24.03.2023 / 15882
11	C	3.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E11-DEPO (4.00M2)	44/4313	24.03.2023 / 15882
12	C	3.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E12-DEPO (4.00M2)	44/4314	24.03.2023 / 15882
13	C	4.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E13-DEPO (4.00M2)	44/4315	24.03.2023 / 15882
14	C	4.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E14-DEPO (4.00M2)	44/4316	24.03.2023 / 15882
15	C	4.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E15-DEPO (4.00M2)	44/4317	24.03.2023 / 15882
16	C	4.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E16-DEPO (4.00M2)	44/4318	24.03.2023 / 15882
17	C	5.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E17-DEPO (4.00M2)	44/4319	24.03.2023 / 15882
18	C	5.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E18-DEPO (4.00M2)	44/4320	24.03.2023 / 15882
19	C	5.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E19-DEPO (4.00M2)	44/4321	24.03.2023 / 15882
20	C	5.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E20-DEPO (4.00M2)	44/4322	24.03.2023 / 15882
21	C	6.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E21-DEPO (4.00M2)	44/4323	24.03.2023 / 15882
22	C	6.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E22-DEPO (4.00M2)	44/4324	24.03.2023 / 15882
23	C	6.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E23-DEPO (4.00M2)	44/4325	24.03.2023 / 15882
24	C	6.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E24-DEPO (4.00M2)	44/4326	24.03.2023 / 15882
25	C	7.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E25-DEPO (4.00M2)	44/4327	24.03.2023 / 15882
26	C	7.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E26-DEPO (4.00M2)	44/4328	24.03.2023 / 15882
27	C	7.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E27-DEPO (4.00M2)	44/4329	24.03.2023 / 15882
28	C	7.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E28-DEPO (4.00M2)	44/4330	24.03.2023 / 15882
29	C	8.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E29-DEPO (4.00M2)	45/4331	24.03.2023 / 15882
30	C	8.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E30-DEPO (4.00M2)	45/4332	24.03.2023 / 15882
31	C	8.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E31-DEPO (4.00M2)	45/4333	24.03.2023 / 15882
32	C	8.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E32-DEPO (4.00M2)	45/4334	24.03.2023 / 15882
33	C	9.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E33-DEPO (4.00M2)	45/4335	24.03.2023 / 15882
34	C	9.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E34-DEPO (4.00M2)	45/4336	24.03.2023 / 15882
35	C	9.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E35-DEPO (4.00M2)	45/4337	24.03.2023 / 15882
36	C	9.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E36-DEPO (4.00M2)	45/4338	24.03.2023 / 15882
37	C	10.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E37-DEPO (4.00M2)	45/4339	24.03.2023 / 15882
38	C	10.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E38-DEPO (4.00M2)	45/4340	24.03.2023 / 15882
39	C	10.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E39-DEPO (4.00M2)	45/4341	24.03.2023 / 15882
40	C	10.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E40-DEPO (4.00M2)	45/4342	24.03.2023 / 15882
41	C	11.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E41-DEPO (4.00M2)	45/4343	24.03.2023 / 15882
42	C	11.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E42-DEPO (4.00M2)	45/4344	24.03.2023 / 15882
43	C	11.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E43-DEPO (4.00M2)	45/4345	24.03.2023 / 15882
44	C	11.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E44-DEPO (4.00M2)	45/4346	24.03.2023 / 15882
45	C	12.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E45-DEPO (4.00M2)	45/4347	24.03.2023 / 15882
46	C	12.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E46-DEPO (4.00M2)	45/4348	24.03.2023 / 15882
47	C	12.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E47-DEPO (4.00M2)	45/4349	24.03.2023 / 15882
48	C	12.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E48-DEPO (4.00M2)	45/4350	24.03.2023 / 15882
49	C	13.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E49-DEPO (4.00M2)	45/4351	24.03.2023 / 15882
50	C	13.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E50-DEPO (4.00M2)	45/4352	24.03.2023 / 15882
51	C	13.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E51-DEPO (4.00M2)	45/4353	24.03.2023 / 15882
52	C	13.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E52-DEPO (4.00M2)	45/4354	24.03.2023 / 15882
53	C	14.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E53-DEPO (4.00M2)	45/4355	24.03.2023 / 15882
54	C	14.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E54-DEPO (4.00M2)	45/4356	24.03.2023 / 15882
55	C	14.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E55-DEPO (4.00M2)	45/4357	24.03.2023 / 15882
56	C	14.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E56-DEPO (4.00M2)	45/4358	24.03.2023 / 15882
57	C	15.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E57-DEPO (4.00M2)	45/4359	24.03.2023 / 15882
58	C	15.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E58-DEPO (4.00M2)	45/4360	24.03.2023 / 15882
59	C	15.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E59-DEPO (4.00M2)	45/4361	24.03.2023 / 15882
60	C	15.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E60-DEPO (4.00M2)	45/4362	24.03.2023 / 15882

61	C	16.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E61-DEPO (4.00M2)	45/4363	24.03.2023 / 15882
62	C	16.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E62-DEPO (4.00M2)	45/4364	24.03.2023 / 15882
63	C	ZEMİN KAT	OFİS	39/20001		45/4365	24.03.2023 / 15882
64	C	ZEMİN KAT	OFİS	34/20001		45/4366	24.03.2023 / 15882
65	C	ZEMİN KAT	OFİS	28/20001		45/4367	24.03.2023 / 15882
66	C	ZEMİN KAT	OFİS	28/20001		45/4368	24.03.2023 / 15882
67	C	ZEMİN KAT	OFİS	34/20001		45/4369	24.03.2023 / 15882
68	C	ZEMİN KAT	OFİS	39/20001		45/4370	24.03.2023 / 15882
69	C	1.BODRUM KAT	OFİS	34/20001		45/4371	24.03.2023 / 15882
70	C	1.BODRUM KAT	OFİS	28/20001		45/4372	24.03.2023 / 15882
71	C	1.BODRUM KAT	OFİS	28/20001		45/4373	24.03.2023 / 15882
72	C	1.BODRUM KAT	OFİS	34/20001		45/4374	24.03.2023 / 15882
73	C	2.BODRUM KAT	OFİS	23/20001		45/4375	24.03.2023 / 15882
74	C	2.BODRUM KAT	OFİS	59/20001		45/4376	24.03.2023 / 15882
75	C	2.BODRUM KAT	OFİS	59/20001		45/4377	24.03.2023 / 15882
76	C	2.BODRUM KAT	OFİS	27/20001		45/4378	24.03.2023 / 15882
1	D	1.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E1-DEPO (4.00M2)	45/4379	24.03.2023 / 15882
2	D	1.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E2-DEPO (4.00M2)	45/4380	24.03.2023 / 15882
3	D	1.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E3-DEPO (4.00M2)	45/4381	24.03.2023 / 15882
4	D	1.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E4-DEPO (4.00M2)	45/4382	24.03.2023 / 15882
5	D	2.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E5-DEPO (4.00M2)	45/4383	24.03.2023 / 15882
6	D	2.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E6-DEPO (4.00M2)	45/4384	24.03.2023 / 15882
7	D	2.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E7-DEPO (4.00M2)	45/4385	24.03.2023 / 15882
8	D	2.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E8-DEPO (4.00M2)	45/4386	24.03.2023 / 15882
9	D	3.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E9-DEPO (4.00M2)	45/4387	24.03.2023 / 15882
10	D	3.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E10-DEPO (4.00M2)	45/4388	24.03.2023 / 15882
11	D	3.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E11-DEPO (4.00M2)	45/4389	24.03.2023 / 15882
12	D	3.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E12-DEPO (4.00M2)	45/4390	24.03.2023 / 15882
13	D	4.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E13-DEPO (4.00M2)	45/4391	24.03.2023 / 15882
14	D	4.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E14-DEPO (4.00M2)	45/4392	24.03.2023 / 15882
15	D	4.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E15-DEPO (4.00M2)	45/4393	24.03.2023 / 15882
16	D	4.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E16-DEPO (4.00M2)	45/4394	24.03.2023 / 15882
17	D	5.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E17-DEPO (4.00M2)	45/4395	24.03.2023 / 15882
18	D	5.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E18-DEPO (4.00M2)	45/4396	24.03.2023 / 15882
19	D	5.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E19-DEPO (4.00M2)	45/4397	24.03.2023 / 15882
20	D	5.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E20-DEPO (4.00M2)	45/4398	24.03.2023 / 15882
21	D	6.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E21-DEPO (4.00M2)	45/4399	24.03.2023 / 15882
22	D	6.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E22-DEPO (4.00M2)	45/4400	24.03.2023 / 15882
23	D	6.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E23-DEPO (4.00M2)	45/4401	24.03.2023 / 15882
24	D	6.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E24-DEPO (4.00M2)	45/4402	24.03.2023 / 15882
25	D	7.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E25-DEPO (4.00M2)	45/4403	24.03.2023 / 15882
26	D	7.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E26-DEPO (4.00M2)	45/4404	24.03.2023 / 15882
27	D	7.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E27-DEPO (4.00M2)	45/4405	24.03.2023 / 15882
28	D	7.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E28-DEPO (4.00M2)	45/4406	24.03.2023 / 15882
29	D	8.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E29-DEPO (4.00M2)	45/4407	24.03.2023 / 15882
30	D	8.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E30-DEPO (4.00M2)	45/4408	24.03.2023 / 15882
31	D	8.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E31-DEPO (4.00M2)	45/4409	24.03.2023 / 15882
32	D	8.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E32-DEPO (4.00M2)	45/4410	24.03.2023 / 15882
33	D	9.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E33-DEPO (4.00M2)	45/4411	24.03.2023 / 15882
34	D	9.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E34-DEPO (4.00M2)	45/4412	24.03.2023 / 15882
35	D	9.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E35-DEPO (4.00M2)	45/4413	24.03.2023 / 15882
36	D	9.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E36-DEPO (4.00M2)	45/4414	24.03.2023 / 15882
37	D	10.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E37-DEPO (4.00M2)	45/4415	24.03.2023 / 15882
38	D	10.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E38-DEPO (4.00M2)	45/4416	24.03.2023 / 15882

39	D	10.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E39-DEPO (4.00M2)	45/4417	24.03.2023 / 15882
40	D	10.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E40-DEPO (4.00M2)	45/4418	24.03.2023 / 15882
41	D	11.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E41-DEPO (4.00M2)	45/4419	24.03.2023 / 15882
42	D	11.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E42-DEPO (4.00M2)	45/4420	24.03.2023 / 15882
43	D	11.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E43-DEPO (4.00M2)	45/4421	24.03.2023 / 15882
44	D	11.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E44-DEPO (4.00M2)	45/4422	24.03.2023 / 15882
45	D	12.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E45-DEPO (4.00M2)	45/4423	24.03.2023 / 15882
46	D	12.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E46-DEPO (4.00M2)	45/4424	24.03.2023 / 15882
47	D	12.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E47-DEPO (4.00M2)	45/4425	24.03.2023 / 15882
48	D	12.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E48-DEPO (4.00M2)	45/4426	24.03.2023 / 15882
49	D	13.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E49-DEPO (4.00M2)	45/4427	24.03.2023 / 15882
50	D	13.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E50-DEPO (4.00M2)	45/4428	24.03.2023 / 15882
51	D	13.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E51-DEPO (4.00M2)	46/4429	24.03.2023 / 15882
52	D	13.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E52-DEPO (4.00M2)	46/4430	24.03.2023 / 15882
53	D	14.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E53-DEPO (4.00M2)	46/4431	24.03.2023 / 15882
54	D	14.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E54-DEPO (4.00M2)	46/4432	24.03.2023 / 15882
55	D	14.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E55-DEPO (4.00M2)	46/4433	24.03.2023 / 15882
56	D	14.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E56-DEPO (4.00M2)	46/4434	24.03.2023 / 15882
57	D	15.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E57-DEPO (4.00M2)	46/4435	24.03.2023 / 15882
58	D	15.NORMAL KAT	KONUT	64/20001	E58-DEPO (4.00M2)	46/4436	24.03.2023 / 15882
59	D	ZEMİN KAT	OFİS	39/20001		46/4437	24.03.2023 / 15882
60	D	ZEMİN KAT	OFİS	34/20001		46/4438	24.03.2023 / 15882
61	D	ZEMİN KAT	OFİS	28/20001		46/4439	24.03.2023 / 15882
62	D	ZEMİN KAT	OFİS	28/20001		46/4440	24.03.2023 / 15882
63	D	ZEMİN KAT	OFİS	33/20001		46/4441	24.03.2023 / 15882
64	D	ZEMİN KAT	OFİS	39/20001		46/4442	24.03.2023 / 15882
65	D	1.BODRUM KAT	OFİS	34/20001		46/4443	24.03.2023 / 15882
66	D	1.BODRUM KAT	OFİS	28/20001		46/4444	24.03.2023 / 15882
67	D	1.BODRUM KAT	OFİS	28/20001		46/4445	24.03.2023 / 15882
68	D	1.BODRUM KAT	OFİS	34/20001		46/4446	24.03.2023 / 15882
69	D	2.BODRUM KAT	OFİS	23/20001		46/4447	24.03.2023 / 15882
70	D	2.BODRUM KAT	OFİS	59/20001		46/4448	24.03.2023 / 15882
71	D	2.BODRUM KAT	OFİS	59/20001		46/4449	24.03.2023 / 15882
72	D	2.BODRUM KAT	OFİS	27/20001		46/4450	24.03.2023 / 15882

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Web Tapu portaldan elektronik ortamda 02.05.2025 tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı 08.03.2023 (24.03.2023; 15882)

Şerhler Hanesinde:

- Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (04.03.2024 – 10873)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 48342 ada 5 parsel üzerinde 24.03.2023 tarih, 15882 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Kat irtifakına göre projede 338 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Tapuların tamamı, kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince arsa sahipleri adına tescil edilmiştir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi tapuya Zeray GYO A.Ş. adına şerh edilmiştir. Sözleşmenin ilgili maddesine göre 'Taşınmaz üzerinde yapılacak projedeki bağımsız bölümler %50 arsa sahibine, %50 yükleniciye olacak şekilde' pay edilmiştir. Proje kapsamında yapılacak olan 282 adet 200 m² emsalli konut %50-50 taksim edilecek ve 141 adedi arsa sahiplerine 141 adedi ise yükleniciye ait olacaktır. Bunların dışında plan notlarında ticari alan olarak tanımlanan konut inşaat alanının %10'u diye tarif edilen ticari bağımsız bölümlerin tamamı yükleniciye aittir, Söz konusu bağımsız bölümlerden 7 adeti Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde görülmektedir. Zeray GYO A.Ş. ile Zeray Makine arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesi GYO dönüşümü öncesi tescil edilmiştir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve paylaşım şekli ekler kısmında verilmiştir. Taşınmazın takyidat kayıtlarında herhangi bir olumsuz takyidat yer almamaktadır.

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

Değerleme konusu Future Deluxe City projesinde 24.03.2023 tarih, 15882 yevmiye ile kat irtifakı kurulmuş, ana gayrimenkul niteliği arsa ve bağımsız bölüm bazında ise ofis-işyeri / mesken niteliğindedir. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 29.12.2020 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerden 7 adeti Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde görülmektedir. Zeray GYO A.Ş. ile Zeray Makine arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesi GYO dönüşümü öncesi tescil edilmiştir. Taşınmazın takyidat kayıtlarında herhangi bir olumsuz takyidat yer almamaktadır.

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

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

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

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

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

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

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

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış 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 ilgilisine 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 ilgilisine 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 üzeride 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

Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 25.04.2025 tarih ve E-49026196-100-5746 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel 12.04.2013 tarih ve 750 onay sayılı 1/1000 ölçekli Ankara Üniversitesi 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Yençok: 22 Kat yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır.



Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki "Future Deluxe City" projesine ait;

- 05.12.2022 tarih ve bila 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 (m²)
YENİ YAPI RUHSATI								
1	A	MESKEN OFİS-İŞYERİ	81 14	25	07.04.2022	130/A	5A	29.833
2	B	MESKEN OFİS-İŞYERİ	81 14	25	07.04.2022	130/B	5A	31.362
3	C	MESKEN OFİS-İŞYERİ	62 14	20	07.04.2022	130/C	5A	25.075
4	D	MESKEN OFİS-İŞYERİ	58 14	19	07.04.2022	130/D	5A	23.309
								109.578,35
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI								
1	A	MESKEN OFİS-İŞYERİ	81 14	25	02.02.2023	16/A	5A	29.833
2	B	MESKEN OFİS-İŞYERİ	81 14	25	02.02.2023	16/B	5A	31.362
3	C	MESKEN OFİS-İŞYERİ	62 14	20	02.02.2023	16/C	5A	25.075
4	D	MESKEN OFİS-İŞYERİ	58 14	19	02.02.2023	16/D	5A	23.309
								109.578,35

TADİLAT YAPI RUHSATI								
1	A	MESKEN OFİS-İŞYERİ	81 14	25	13.04.2023	84/A	5A	28.741
2	B	MESKEN OFİS-İŞYERİ	81 14	25	13.04.2023	84/B	5A	30.291
3	C	MESKEN OFİS-İŞYERİ	62 14	20	13.04.2023	84/C	5A	24.171
4	D	MESKEN OFİS-İŞYERİ	58 14	19	13.04.2023	84/D	5A	22.485
								105.687,50

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

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde değerleme konusu parsel üzerinde 24.03.2023 tarih, 15882 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiş olup hukuki durumunda herhangi bir olumsuz durum tespit edilmemiştir.

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

Yapılan incelemelerde rapora konu ana taşınmaza ait imar planı 14.04.2013 tarihli olup taşınmazın son üç yıl içinde imar durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemesi yapılan Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yapracıkköyü Mahallesi, 48342 Ada, 5 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 4 Blok 338 Bağımsız Bölümden oluşan “Future Deluxe City” projesidir. Taşınmaz Yapracık Mahallesi, Küme Evler, No:221 Etimesgut/Ankara posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan “Future Deluxe City” projesi 20.001,00 m^2 yüzölçüme sahip 48342 ada 5 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almakta olup ana taşınmaz düze yakın bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak düzgün olmayan kare formdadır.

Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan 25.04.2025 tarih ve E-49026196-100-5746 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel 12.04.2013 tarih ve 750 onay sayılı 1/1000 ölçekli Ankara Üniversitesi 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Yençok: 22 Kat yapılaşma şartlarında “Konut” alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan projede yer alan bağımsız bölümler mesken ve ofis/işyeri nitelikli olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Future Deluxe Cityprojesi 105.687,50 m^2 inşaat alanına ve 60.010,1 m^2 konut ve 5.746,70 m2 ofis/işyeri alanına sahip 4 bloktan oluşmakta olup, projede 282 konut ve 56 ofis/işyeri olmak üzere toplam 338 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, 4+1, 5+1 olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu 48342 ada 5 parsel üzerinde 24.03.2023 tarih, 15882 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Kat irtifakına göre projede 338 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Tapuların tamamı, kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince arsa sahipleri adına tescil edilmiştir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi tapuya Zeray GYO A.Ş. adına şerh edilmiştir. Sözleşmenin ilgili maddesine göre 'Taşınmaz üzerinde yapılacak projedeki bağımsız bölümler %50 arsa sahibine, %50 yükleniciye olacak şekilde' pay edilmiştir. Proje kapsamında yapılacak olan 282 adet 200 m² emsalli konut %50-50 taksim edilecek ve 141 adedi arsa sahiplerine 141 adedi ise yükleniciye ait olacaktır. Bunların dışında plan notlarında ticari alan olarak tanımlanan konut inşaat alanının %10'u diye tarif edilen ticari bağımsız bölümlerin tamamı yükleniciye aittir, Söz konusu bağımsız bölümlerden 7 adeti Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde görülmektedir. Zeray GYO A.Ş. ile Zeray Makine arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesi GYO dönüşümü öncesi tescil edilmiştir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve paylaşım şekli ekler kısmında verilmiştir. Taşınmazın takyidat kayıtlarında herhangi bir olumsuz takyidat yer almamaktadır.

Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 05.12.2022 tarih ve bila sayılı onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihinin 2023 yılları olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir.

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

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

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

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

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz

yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

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

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazın konum ve ulaşımı, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut durumu bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

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

Parsel üzerinde yapının yapı denetimini Kazım Karabekir Mahallesi, 2061. Cadde, no:14/6 Etimesgut/Ankara adresinde faaliyet gösteren Bağlıca Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 05.12.2022 tarih ve bila sayılı onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihlerinin 2023 yılları olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki projeye ait inşaat yapı kullanma izin belgelerinin projenin bitimi itibariyle alınması ve kat mülkiyetine geçirilmesi önerilmekte olup süreç itibariyle eksik ya da alınması gerekli bir belge bulunmamaktadır.

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

Konu "Future Deluxe City" projesi için rapor içeriğinde detayları verilen yapı ruhsatları alınmış olup, kat irtifakı kurulmuştur. Çalışma kapsamında kat irtifakına esas onaylı mimari projeler incelenmiş, 338 bağımsız bölümün yer aldığı toplam 4 bloklu projenin onaylı mimari projelere uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

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

Konu "Future Deluxe City" projesi için değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup enerji kimlik belgesi de bulunmamaktadır.

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

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

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

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

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

OLUMLU ETKENLER

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

OLUMSUZ ETKENLER

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

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

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

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

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerleme 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 değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

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

kullanılmak suretiyle değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

No	AÇIKLAMA	LEJANT	ARSA ALANI	TALEP EDİLEN ARSA SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın Yapracık Mahallesi sınırları içerisinde 48347 ada 3 parsel 2,80 emsal, 31.515 m2 yüzölçümüne sahip konut imarlı taşınmazın 150 m2 hissesi 4.000.000 TL bedelle satılıktır.	KONUT	150	4.000.000	26.666	3.600.000	24.000
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın Yapracık Mahallesi sınırları içerisinde 49064 ada 1 parsel 2,30 emsal, 13.201 m2 yüzölçümüne sahip konut imarlı taşınmazın 160 m2 hissesi 4.450.000 TL bedelle satılıktır.	KONUT	160	4.450.000	27.813	4.000.000	25.000
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın Yapracık Mahallesi sınırları içerisinde 49073 ada 2 parsel 2,30 emsal, 7.638 m2 yüzölçümüne sahip konut imarlı taşınmazın 1.010 m2 hissesi 20.900.000 TL bedelle satılıktır.	KONUT	1.010	20.900.000	20.673	20.000.000	19.800
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın Yapracık Mahallesi sınırları içerisinde 49050 ada 1 parsel 2,30 emsal, 22.208 m2 yüzölçümüne sahip konut imarlı taşınmazın 160 m2 hissesi 3.950.000 TL bedelle satılıktır.	KONUT	160	3.950.000	24.687	3.500.000	21.875
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın Yapracık Mahallesi sınırları içerisinde 49878 ada 1 parsel 2,30 emsal, 11.959 m2 yüzölçümüne sahip konut imarlı taşınmaz 300.000.000 TL bedelle satılıktır.	KONUT	11.959	300.000.000	25.085	270.000.000	22.577
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın Yukarı Yurtçu Mahallesi sınırları içerisinde 62762 ada 1 parsel 1,20 emsal, 4.770 m2 yüzölçümüne sahip konut imarlı taşınmaz 118.000.000 TL bedelle satılıktır.	KONUT	4.770	118.000.000	24.738	105.000.000	22.012



Satışa konu 1 nolu arsa konut lejantına sahip olup yüz ölçümü, konum, ulaşım ve ana yola yakınlık itibariyle değerleme konusu taşınmaz ile eşdeğerdir. Emsal olarak daha değerlidir. Satışa konu 2, 3, 4 ve 5 nolu arsa konut lejantına sahip olup yüz ölçümü bakımından küçük, konum, ulaşım ve ana yola yakınlık itibariyle değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. Emsal olarak daha değerlidir. Satışa konu 6 nolu arsa konut lejantına sahip olup yüz ölçümü bakımından küçük, konum, ulaşım ve ana yola yakınlık itibariyle değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. Emsal olarak daha değerlidir.

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^2 birim satış değerlerinin Yapracık Mahallesinde konut imarlı arsalar için 21.000-28.000 TL/m^2 gibi bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden yüksek 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 itibariyle 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.

KONU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Konum Görünürlük, Reklam Kabiliyeti	100%	100%	90%	90%	75%	75%	75%
Proje Geliştirmeye Elverişlilik- Tercih Edilirlik	50%	50%	50%	70%	50%	100%	90%
Büyüklük	40%	100%	100%	70%	50%	90%	80%
Lejant Tercihi	50%	100%	90%	90%	90%	90%	50%
Ortalama	60%	88%	83%	80%	66%	89%	74%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
48341 ADA 4 PARSEL		**Emsal 1**	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**	**Emsal 5**	**Emsal 6**
Arsa Alanı (m²)	34.769,00	150	160	1.010	160	11959	4.770
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		4.000.000	4.450.000	20.900.000	3.950.000	300.000.000	118.000.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		26.667	27.813	20.693	24.688	25.086	24.738
İskontolu Satış Değeri (TL)		3.750.000	4.200.000	20.400.000	3.500.000	270.000.000	105.000.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**25.000**	**26.250**	**20.198**	**21.875**	**22.577**	**22.013**
Kıyaslama Oranı (%)	60%						
Ayarlama Oranı (%)		88%	83%	80%	66%	89%	74%
Ayarlama Katsayısı		0,69	0,73	0,75	0,91	0,68	0,81
		17.143	**19.091**	**15.149**	**19.811**	**15.263**	**17.909**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**17.394**						
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	**17.400**						

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

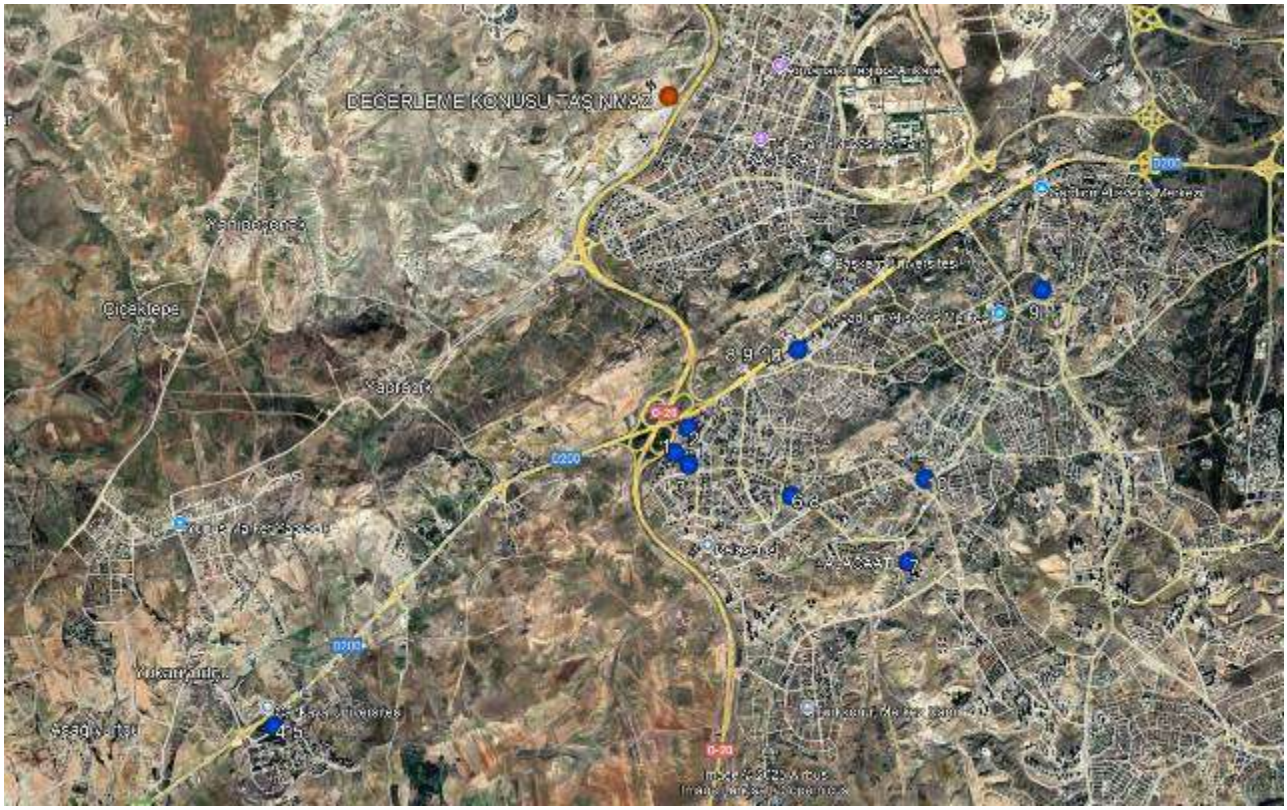
Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri;

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER (TL/m²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
48342/5	20.001	17.400	348.017.400
		Piyasa Değeri (TL)	**348.000.000**

olarak hesaplanmaktadır.

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

No	SATILIK	KAT	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Yaşam Kent Royal Evlerinde yer alan daire satılıktır.	5	4+1	177	15.500.000	87.571	15.000.000	84.746
2	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Crystal Towers sitesinde yer alan daire satılıktır.	6	4+1	135	11.950.000	88.519	11.500.000	85.185
3	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede West Park sitesinde yer alan daire satılıktır.	3	4+1	125	10.550.000	84.400	10.000.000	80.000
4	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Rapsodi projeside yer alan daire satılıktır.	3	3+1	165	15.650.000	94.848	15.000.000	90.909
5	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Rapsodi projeside yer alan daire satılıktır.	2	2+1	68	5.300.000	77.941	5.000.000	73.529
6	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Tepe Mesa Park Mozaik sitesinde yer alan daire satılıktır.	10	4+1	225	19.900.000	88.444	19.500.000	86.667
7	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede site içerisinde yer alan daire satılıktır.	3	4+1	205	22.000.000	107.317	20.000.000	97.561
8	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Tepe Mesa Park Mozaik sitesinde yer alan daire satılıktır.	19	4+1	180	17.700.000	98.333	17.000.000	94.444
9	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Ser Kule sitesinde yer alan daire satılıktır.	5	4+1	260	24.250.000	93.269	24.000.000	92.308
10	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Avend Çayyaolu projesinde yer alan daire satılıktır.	3	4+1	204	17.900.000	87.745	17.500.000	85.784
ORTLAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)						**90.839**		**87.113**



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Konum, Lokasyon Özellikleri, Manzara vb.	90%	100%	100%	100%	100%	80%	95%	95%	95%	85%	90%
Niteliği (İnşa Kalitesi, Yaşı, Site Özellikleri vb.)	100%	90%	90%	85%	85%	80%	90%	100%	100%	95%	95%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe ve reklam kabiliyeti	100%	95%	95%	95%	95%	85%	90%	90%	95%	85%	95%
Ortalama	97%	95%	95%	93%	93%	82%	92%	95%	97%	88%	93%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Kapalı Alan (m²)		177,00	135,00	125,00	165,00	68,00	225,00	205,00	180,00	260,00	204,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		15.500.000	11.950.000	10.550.000	15.650.000	5.300.000	19.900.000	22.000.000	17.700.000	24.250.000	17.900.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		87.571	88.519	84.400	94.848	77.941	7.600.000	107.317	98.333	93.269	87.745
İskontolu Satış Değeri (TL)		15.000.000	11.500.000	10.000.000	15.000.000	5.000.000	19.500.000	20.000.000	17.000.000	24.000.000	17.500.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**84.746**	**85.185**	**80.000**	**90.909**	**73.529**	**86.667**	**97.561**	**94.444**	**92.308**	**85.784**
Kıyaslama Oranı (%)	97%										
Ayarlama Oranı (%)		95%	95%	93%	93%	82%	92%	95%	97%	88%	93%
Ayarlama Katsayısı		1,02	1,02	1,04	1,04	1,18	1,05	1,02	1,00	1,09	1,04
		86.233	**86.680**	**82.857**	**94.156**	**87.035**	**91.394**	**99.273**	**94.444**	**101.016**	**88.848**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**91.193**										
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	**91.200**										

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

No	SATILIK	BİNA YAŞI	ALAN (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Tarz Ansira projesinde 4. katta yer alan ofis satılıktır.	5-10	90	7.000.000	77.778	6.500.000	72.222
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Azel Urhan Kule'de 20. katta yer alan ofis satılıktır.	0-5	400	35.000.000	87.500	33.250.000	83.125
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Smk Tower Kule'de 20. katta yer alan ofis satılıktır.	0	240	33.000.000	137.500	31.500.000	131.250

4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Yaşamkent Prime Plaza Suit 'de 20. katta yer alan ofis satılıktır.	0	75	8.250.000	110.000	8.000.000	106.667
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Kule Ewo'da 20. katta yer alan ofis satılıktır.	0-5	285	35.750.000	125.439	34.000.000	119.298
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Yaşamkent Prime Plaza Suit 'de 2. katta yer alan ofis satılıktır.	0-5	75	8.250.000	110.000	8.000.000	106.667
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Kule Ewo'da 20. katta yer alan ofis satılıktır.	0-5	285	35.750.000	125.439	34.000.000	119.298
8	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 3. katta yer alan ofis satılıktır.	10-15	150	14.250.000	95.000	14.000.000	93.333
9	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 1. katta yer alan ofis satılıktır.	0	72	7.500.000	104.167	7.250.000	100.694
10	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda zemin katta yer alan dükkan satılıktır.	0	70	5.250.000	75.000	5.000.000	71.429

ORTLAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	100.398



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Konum, Lokasyon Özellikleri, Manzara vb.	80%	95%	95%	100%	100%	95%	100%	100%	95%	95%	80%
Niteliği (İnşa Kalitesi, Yaşı, Özellikleri, Cephe Uzunluğu vb.)	90%	95%	95%	100%	95%	95%	95%	100%	95%	95%	80%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe ve reklam kabiliyeti	80%	100%	100%	100%	95%	95%	95%	100%	95%	95%	80%
Ortalama	83%	97%	97%	100%	97%	95%	97%	100%	95%	95%	80%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Kapalı Alan (m²)		90,00	400,00	240,00	75,00	285,00	75,00	285,00	150,00	72,00	70,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		7.000.000	35.000.000	33.000.000	8.250.000	35.750.000	8.250.000	35.750.000	14.250.000	7.500.000	5.250.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		77.778	87.500	137.500	110.000	125.439	110.000	125.439	95.000	104.167	70.074
İskontolu Satış Değeri (TL)		6.500.000	33.250.000	31.500.000	8.000.000	34.000.000	8.000.000	34.000.000	14.000.000	7.250.000	5.000.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**72.222**	**83.125**	**131.250**	**106.667**	**119.298**	**106.667**	**119.298**	**93.333**	**100.694**	**69.149**
Kıyaslama Oranı (%)	83%										
Ayarlama Oranı (%)		97%	97%	100%	97%	95%	97%	100%	95%	95%	80%
Ayarlama Katsayısı		0,86	0,86	0,83	0,86	0,88	0,86	0,83	0,88	0,88	1,04
		62.261	**71.659**	**109.375**	**91.954**	**104.648**	**91.954**	**99.415**	**81.871**	**88.328**	**72.030**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**87.350**										
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	**87.350**										

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve analizler neticesinde gelir yaklaşımına göre proje değeri hesaplamalarda kullanılacak 31.03.2025 tarihli konut satış değeri 91.200 TL/m² ve ofis satış değeri 87.350 TL/m² olarak belirlenmiş 2025 yılı ortalama olarak bu değerlerin %25 artış göstereceği varsayılarak 109.440 TL/m² ve 104.820 TL/m² olarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Mahallen yapılan çalışmalarda rapora konu taşınmaz parsel üzerinde mevcut binalar nitelik açısından gerek yapı malzemesi gerek uygulaması gerekse fiziki performansı göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazların Yapı ruhsatlarında mevcut Yapı Sınıfı ve Grubuna göre bir üst sınıf ve Grupta değerlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Binalardaki yıpranma oranları, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir.

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

	KAPALI KULLANIM ALANI (m²)	YAPI SINIFI - Yapı Ruhsatına Esas	YAPI SINIFI - Düzeltilmiş	BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	TOPLAM İNŞAİ MALİYET (TL)	AMORTİSMAN (%)	YAPI İNŞA DEĞERİ (TL)
A	28.741	5A	4A	21.500	617.928.920	0%	617.928.920
B	30.291	5A	4A	21.500	651.258.435	0%	651.258.435
C	24.171	5A	4A	21.500	519.673.490	0%	519.673.490
D	22.485	5A	4A	21.500	483.420.405	0%	483.420.405
ARA TOPLAM	105.688						2.272.281.250
PROJE TAMAMLANMA ORANI							67,00%
HARCANAN MALİYET							1.522.428.438
Harici Müteferrik İşler (Maktuen)							2.571.563
						TOPLAM	**1.525.000.000**

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

olarak;

Yapının arsası ile birlikte toplam değeri ise;

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri (TL) (%21,37)	74.370.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) -% 67 Tamamlanma	1.525.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**1.599.370.000**

**Değerleme tarihi itibari ile sözleşme karşılığı mülkiyeti alınan tapulara göre şirket payına düşen arsa pay %21,37)'dir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.*

~1.599.370.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

İndirgeme Oranı

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

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

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

Kaynak : https://tr.tradingeconomics.com/turkey/deposit-interest-rate
Kaynak : https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-cds-5-year-usd
Kaynak : OVP (Orta Vadeli Program) 2025-2027

Varsayımlar

- Projedeki toplam konut sayısı: 282
- Projedeki toplam ofis sayısı: 56
- Satışı gerçekleşen konut sayısı: 42 (%15,06)
- Satışı gerçekleşen ofis sayısı: 54 (%97)
- 31.03.2025 itibariyle konut birim satış fiyatı: 91.200 TL/m²
- 31.03.2025 itibariyle ofis birim satış fiyatı: 87.350 TL/m²
- Konut fiyat artışının 2025 yıl sonuna kadar %20, 2026 yılı içerisinde %30, ve satışların 2027 yılı içerisinde %25 artış göstererek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projede, oturumun başlaması, kat mülkiyeti aşamasına gelinmiş olması, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları, gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem enflasyon beklentileri vb. etkenler göz önünde bulundurularak konut 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: 2.275.000.000 TL
- Tamamlanma Yüzdesi (%67): 1.524.250.000 TL
- Hem mahalde yapılan fiziki gözlemler hem de müşteriden temin veriler incelendiğinde yapısal olarak tüm inşa faaliyetleri tamamlandığı gözlemlenmiş ve projenin genel inşaat seviyesi %67 olarak belirlenmiş ve kalan kısım inşaatın ve yasal prosedürlerin (iskan-kat mülkiyeti) tamamlanması için ayrılan maliyet olarak değerlendirilmiştir.
- Gelir yaklaşımda kullanılan tamamlanma oranı müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda mali tamamlanma oranını ifade etmektedir.
- Yapılan çalışmalar esnasında proje özelinde tüm satın alma işlemlerinin tamamlanmış, hakediş ödemelerinin devam etmekte olduğu tarafımıza beyan edilmiş ve eke ilave edilen noter onaylı sözleşme Şirket tarafından tarafımızla paylaşılmıştır. Bahsi geçen verilere istinaden projenin Yapı Sınıfının bir alt baremden alınması uygun görülmüştür.
-

İnşaat Alanı Hesabı	
Toplam Net Parsel Alanı (m^2)	20.001,00
İnşaat Emsali (KAKS)	1,20
Emsale Dahil İnşaat Alanı(m^2)	24.001,20
Emsal Harici Alan Oranı (%)	220%
Emsal Harici Alan(m^2)	52.805,18
Toplam Ofis İnşaat Alanı (m^2)	9.204,93
Toplam Konut İnşaat Alanı (m^2)	69.133,39
Toplam Otopark/Teknik Hacim/Sığınak Alanı	27.349,18
Toplam İnşaat Alanı (m^2)	**105.687,50**

İNŞAAT MALİYETİ FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m^2)	Birim Maliyet Değerleri (TL/m^2)	Maliyet (TL)	Maliyet Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL)	Giydirilmiş Paçal Birim Maliyet (TL/m^2)
KONUT+OFİS	78.338	21.500	1.684.273.880	90%	370.513.401	2.054.787.281	26.230
Sosyal Alan/Kapalı Otopark Alanı / Teknik Hacim/ Sığınak (m^2)	27.349	6.600	180.504.588	10%	39.708.131	220.212.719	8.052
TOPLAM	**105.687,50**	**17.644**	**1.864.778.468**	**100,00%**	**410.221.532**	**2.275.000.000**	**21.525,7**

**Giydirilmiş maliyet içerisinde, alt yapı maliyetleri, Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti, proje genel giderleri vb. kalemler yer almaktadır.*

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	HARCANAN MALİYET	2025	2026	TOPLAM
ORAN (%)	67%	33%	0%	100%
İNŞAAT MALİYETİ ARTIŞ ORANI(%)	0%	0%	25%	
BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL/M²)	21.526	21.526	26.907	
MALİYET (TL)	1.524.250.000	750.750.000	0	2.275.000.000
Genel Toplam	1.524.250.000	750.750.000	0	2.275.000.000

SATIŞ PROJEKSİYONU	
ARSA SAHİBİ PAYI	46%
Satılabilir Alan Toplamı (m²) - KONUT	69.133
Satılabilir Alan Toplamı (m²) - OFİS	9.205
ARSA SAHİBİ PAYI - KONUT	31.761
ARSA SAHİBİ PAYI - OFİS	0
ZERAY İNŞAAT SATILABİLİR TOPLAM KONUT ALANI	37.373
ZERAY İNŞAAT SATILABİLİR TOPLAM OFİS ALANI	9.205

TARİHLER	GEÇMİŞ DÖNEM VERİLERİ	31.03.2025	2025	2026	2027	TOPLAM
Konutlar (satış) %	15,06%		30,00%	45,00%	9,94%	100%
Satılan Konut Alanı (m²)	5.629		11.212	16.818	3.714	37.373
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			20%	30%	25%	
SATIŞ FİYATI (TL/m²)		91.200	109.440	142.272	177.840	
GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)	146.640.074					
KALAN TAHSİLAT (TL)			181.341.277			
Ofis(satış) %	97%		3%			100%
Satılan Ofis Alanı (m²)	8.936		269	0	0	9.205
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			20%	30%	25%	
SATIŞ FİYATI (TL/m²)		87.350	104.820	136.266	170.333	
GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)	183.168.316					
KALAN TAHSİLAT (TL)			52.538.195			
TOPLAM SATIŞ GELİRLERİ	329.808.390		1.489.054.349	2.392.695.710	660.525.203	4.872.083.653

	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
SATIŞ GELİRİ	329.808.390	1.489.054.349	2.392.695.710	660.525.203	0
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)		750.750.000	0	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	329.808.390	738.304.349	2.392.695.710	660.525.203	0
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		738.304.349	3.131.000.060	3.791.525.263	3.791.525.263

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	2.766.846.588

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 2.766.846.588 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **2.766.847.000 TL** takdir ve kanaat edilmiştir.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yapracıkköyü mahallesi, 48342 Ada, 5 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde kurulu kat irtifakına göre 4 Blok 56

ofis ve 282 konut olmak üzere toplam 338 bağımsız bölümden oluşan Future Deluxe City projesidir. Taşınmaz Yapracık Mahallesi, Yapracık Küme Evler No:221 Etimesgut/Ankara posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan "Future Deluxe City" projesi Etimesgut ilçesi Yapracıkköyü Mahallesi 20.001,00 m2 yüzölçüme sahip 48342 ada 5 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 48342 ada 5 parsel nolu ana taşınmaz düze yakın bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak düzgün olmayan kare formdadır.
Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 25.04.2025 tarih ve E-49026196-100-5746 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel 12.04.2013 tarih ve 750 onay sayılı 1/1000 ölçekli Ankara Üniversitesi 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Yençok: 22 Kat yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan projede yer alan bağımsız bölümler mesken ve ofis/işyeri nitelikli olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan Future Deluxe City projesi 105.687,50 m2 inşaat alanına ve 69.133,39 m^2 konut ve 9.205 m^2 satılabilir ofis alanına sahip 4 bloktan oluşmakta olup, projede 56 ofis-işyeri, 282 konut olmak üzere toplam 338 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı vb. sosyal donatılara sahip projede bağımsız bölümler 4+1 ve 5+1 olarak projelendirilmiş olup kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 19.12.2020 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmenin ilgili maddesine göre taşınmaz üzerinde yapılacak projedeki bağımsız bölümlerden ofis niteliklilerin tamamı yükleniciye, konutlar ise %50 arsa sahibine, %50 yükleniciye olacak şekilde pay edilmiştir. İlgili sözleşme ve paylaşım şekli ekler kısmında verilmiştir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına hazırlanmış olup Zeray GYO A.Ş. ile edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesi imzalanmıştır.

Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki A blok için; 05.12.2022 tarih, bila sayılı onaylı mimari tadilat projesi, 07.04.2022 tarih ve 130/A sayılı, 29.833 m² kapalı alanlı ofis/işyeri ve mesken için alınmış yeni yapı ruhsatı, 02.02.2023 tarih ve 16/A sayılı, 29.833 m² kapalı alanlı ofis/işyeri ve mesken için alınmış isim değişikliği ruhsatı, 14.03.2023 tarih ve 84/A sayılı, 128.741 m² kapalı alanlı ofis/işyeri ve mesken için alınmış tadilat ruhsatı, B blok için 05.12.2022 tarih, bila sayılı onaylı mimari tadilat projesi, 07.04.2022 tarih ve 130/B sayılı, 31.362 m² kapalı alanlı ofis/işyeri ve mesken için alınmış yeni yapı ruhsatı, 02.02.2023 tarih ve 16/B sayılı, 31.362 m² kapalı alanlı ofis/işyeri ve mesken için alınmış isim değişikliği ruhsatı, 14.03.2023 tarih ve 84/B sayılı, 30.291 m² kapalı alanlı ofis/işyeri ve mesken için alınmış tadilat ruhsatı, C blok için 05.12.2022 tarih, bila sayılı onaylı mimari tadilat projesi, 07.04.2022 tarih ve 130/C sayılı, 25.075 m² kapalı alanlı ofis/işyeri ve mesken için alınmış yeni yapı ruhsatı, 02.02.2023 tarih ve 16/C sayılı, 25.075 m² kapalı alanlı ofis/işyeri ve mesken için alınmış isim değişikliği ruhsatı, 14.03.2023 tarih ve 84/C sayılı, 24.172 m² kapalı alanlı ofis/işyeri ve mesken için alınmış tadilat ruhsatı, D blok için 05.12.2022 tarih, bila sayılı onaylı mimari tadilat projesi, 07.04.2022 tarih ve 130/D sayılı, 23.309 m² kapalı alanlı ofis/işyeri ve mesken için alınmış yeni yapı ruhsatı, 02.02.2023 tarih ve 16/D sayılı,

23.309 m² kapalı alanlı ofis/işyeri ve mesken için alınmış isim değişikliği ruhsatı, 14.03.2023 tarih ve 84/D sayılı, 22.485 m² kapalı alanlı ofis/işyeri ve mesken için alınmış tadilat ruhsatları bulunmaktadır. Proje ile ilgili inşa çalışmaları devam etmekte olup, Yerinde yapılan incelemelerde tüm bloklarda betonarme ve duvar bölümlendirmelerine işlemlerinin tamamlandığı görülmüştür. A ve B blok inşa seviyesi % 60, C ve D blok inşa seviyesi %75 dir. Proje genel inşaat seviyesi %67 kabul edilmiştir. Dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihlerinin 2023 yılı olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu 48342 ada 5 parsel üzerinde 24.03.2023 tarih, 15882 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Ayrıca ekli listede gösterildiği gibi satışı gerçekleşen gayrimenkuller hariç olmak üzere tüm gayrimenkuller 01.10.2024 tarih 48547 yevmiye no ile Tüzel Kişilerin Unvan değişikliği işleminden "Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir.

Kat irtifakına göre projede 338 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Tapuların tamamı, kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince arsa sahipleri adına tescil edilmiştir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre; Şirket hissesine düşen bağımsız bölümlerin tapu devri projenin imalat oranına göre yapılmaktadır. Değerleme tarihi itibarı ile Şirket payına düşen bağımsız yukarıdaki tabloda verilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerden 7 adeti Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde görülmektedir. Zeray GYO A.Ş. ile Zeray Makine arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesi GYO dönüşümü öncesi tescil edilmiştir. Değerleme tarihi itibari ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi Zeray GYO A.Ş. lehinedir.

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

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

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

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

"Future Deluxe City" projesinin yer aldığı parselin arsa değerine 'Pazar Yaklaşımı' ile ulaşılmıştır.

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

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri (TL) (%21,37)	74.370.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) -% 67 Tamamlanma	1.525.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**1.599.370.000**

**Değerleme tarihi itibari ile sözleşme karşılığı mülkiyeti alınan tapulara göre şirket payına düşen arsa pay %21,37)'dir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.*

Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin söz konusu yönteme göre değeri **1.599.370.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

Bu hususlar göz önünde bulundurularak değer takdirinin gelir indirgemesi yaklaşımı ile yapılmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Projenin halihazır durum değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı altında varsayımlara dayanarak indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde; inşa edilen 'Future Deluxe City' projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışından elde edeceği gelir hesaplanmış, elde edilen bu değerden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek net nakit akışı bulunmuştur.

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

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	**2.766.846.588**

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) **2.766.847.000 TL** takdir ve kanaat edilmiştir.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içeriğinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanış amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak; Yapracık Mahallesi, Yapracık Küme Evler No:221 Etimesgut/Ankara posta adresli, tapu kayıtlarına göre; Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yapracıkköyü mahallesi, 48342 Ada, 5 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde kurulu kat irtifakına göre 4 Blok 56 ofis ve 282 konut olmak üzere toplam 338 bağımsız bölümden oluşan Future Deluxe City projesinin **31.03.2025 tarihli PAZAR DEĞERİ:**

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

2.766.847.000.-TL

(İki Milyar Yedi Yüz Altmış Altı Milyon Sekiz Yüz Kırk Yedi Bin Türk Lirası)

(KDV HARİÇ)

3.320.216.400.-TL

(Üç Milyar Üç Yüz Yirmi Milyon İki Yüz On Altı Bin Dört Yüz Türk Lirası)

(KDV DAHİL %20)

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

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

HAZIRLAYAN	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Halil TURGUT İktisat Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 409699	**Şefik Ercan KESKİNER** Jeofizik Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115	**Aydın KATKAK** Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
HALİL TURGUT Dijital olarak imzalayan HALİL TURGUT DN: cn=HALİL TURGUT Tarih 2025.06.12 11:17:32 +03'00'	ŞEFİK ERCAN KESKİNER Dijital olarak imzalayan ŞEFİK ERCAN KESKİNER Tarih: 2025.06.12 11:25:15 +03'00'	AYDIN KATKAK Dijital olarak imzalayan AYDIN KATKAK Tarih: 2025.06.12 12:38:41 +03'00'

10. EKLER


















BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-5-2024-12:31

webtapu

Kaydı Oluşturan: MEHMET ÖZCAN

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlıİrtifaklı
Taşınmaz Kimlik No:	128105160
İl/İlçe:	ANKARA/ETİMESGUT
Kurum Adı:	Etimesgut
Mahalle/Köy Adı:	YAPRACIKKÖYÜ
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	42/4113
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	46342/5
AT Yüzölçüm(m2):	20001.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1.NORMAL//1
Arsa Pay/Payda:	64/20001
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)	(SN:8482054) ZERAY GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ VKN:9971870045	Etimesgut - 04-03-2024 11:59 - 10873	

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 08/03/2023(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Etimesgut - 24-03-2023 16:31 - 15882	

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
4602335	Depo	E1-DEPO	Etimesgut - 24-03-2023 16:31 - 15882

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
738974631	(SN:165975237) MEHMET ÖZCAN : YUSUF ZİYA Oğlu	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 24-03-2023 15882	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **CP_3LLKxX19** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

Projede yer alan tüm bağımsız bölümlere ait tapu kaydı incelenmiş olup tapu kayıtları çok fazla sayfa sayısına sahip olup sadece 1 adet bağımsız bölüm için eklenmiştir. Talep edilmesi halinde paylaşılacaktır.

HİZMETE ÖZEL
T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-49026196-100-5746 25/04/2025
Konu : 48341/4 ve 48342/5 parsel

Sayın Halil TURGUT

İlgi : 21.04.2025 kayıt tarihli dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçenizde bahsedilen imarın 48341 ada 4 ve 48342 ada 5 sayılı parsellerin; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2013 tarih ve 750 sayılı kararı ile onanan Ankara Üniversitesi 1.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve bu plana ait 85252 nolu parselasyon planı kapsamında Konut Alanı olarak ayrıldığı, inşaat emsalinin E=1.20 ve yapı yüksekliğinin Yençok=22 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarının bulunduğu hususları tespit edilmiş olup, söz konusu parsellere ait kısmi plan ve plan notları yazımız ekinde gönderilmektedir.

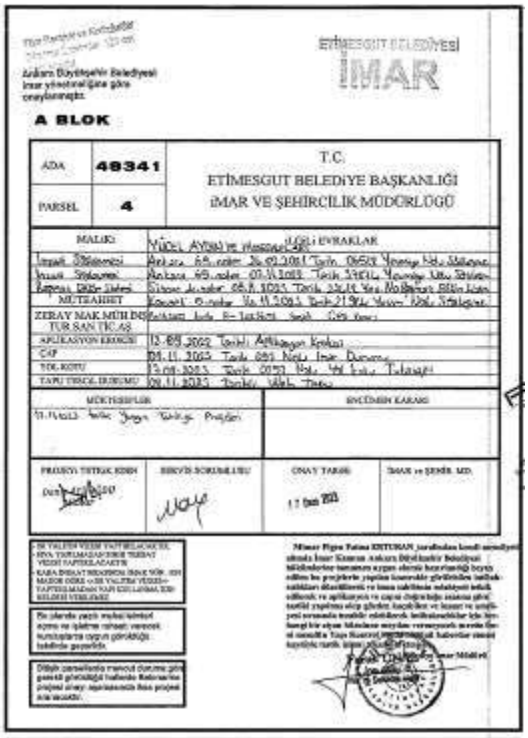
Bilgilerinize rica ederim.

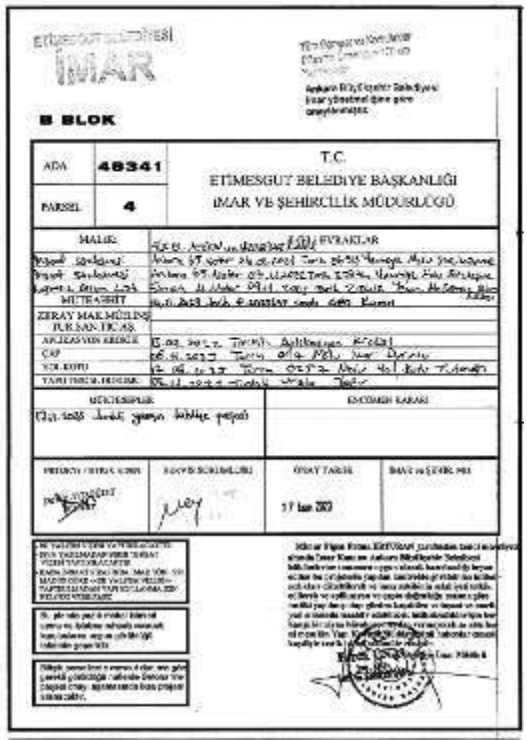
Muzaffer SÜNGÜ
Plan ve Proje Müdürü V.

Ek:
1-Kısmi plan(2 adet)
2-Plan notları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Adresi: https://bilimp.etimesgut.bel.tr/u/ngJndj Doğrulama Kodu: TYCvPfki0W3n-0Gw5kK
Adres:30 Ağustos Şht. Hasan Öztürk Cad. Etimesgut Ankara
Telefon No:+903122441000
İnternet Adresi: https://www.etimesgut.bel.tr
KEP Adresi: etimesgutbelediyesi@hs01.kep.tr
Bilgi için: FİGEN AYDIN MÜHENDİS
Telefon-Dahili: 1365
1/1


47 MT CADDESİ
ENERJİSA


ETİMESGUT BELEDİYESİ
İMAR
A BLOK
ADA 48341
PARSEL 4
T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
FE ARCHITECTS
M
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
A BLOK KONUT&TİCARİ

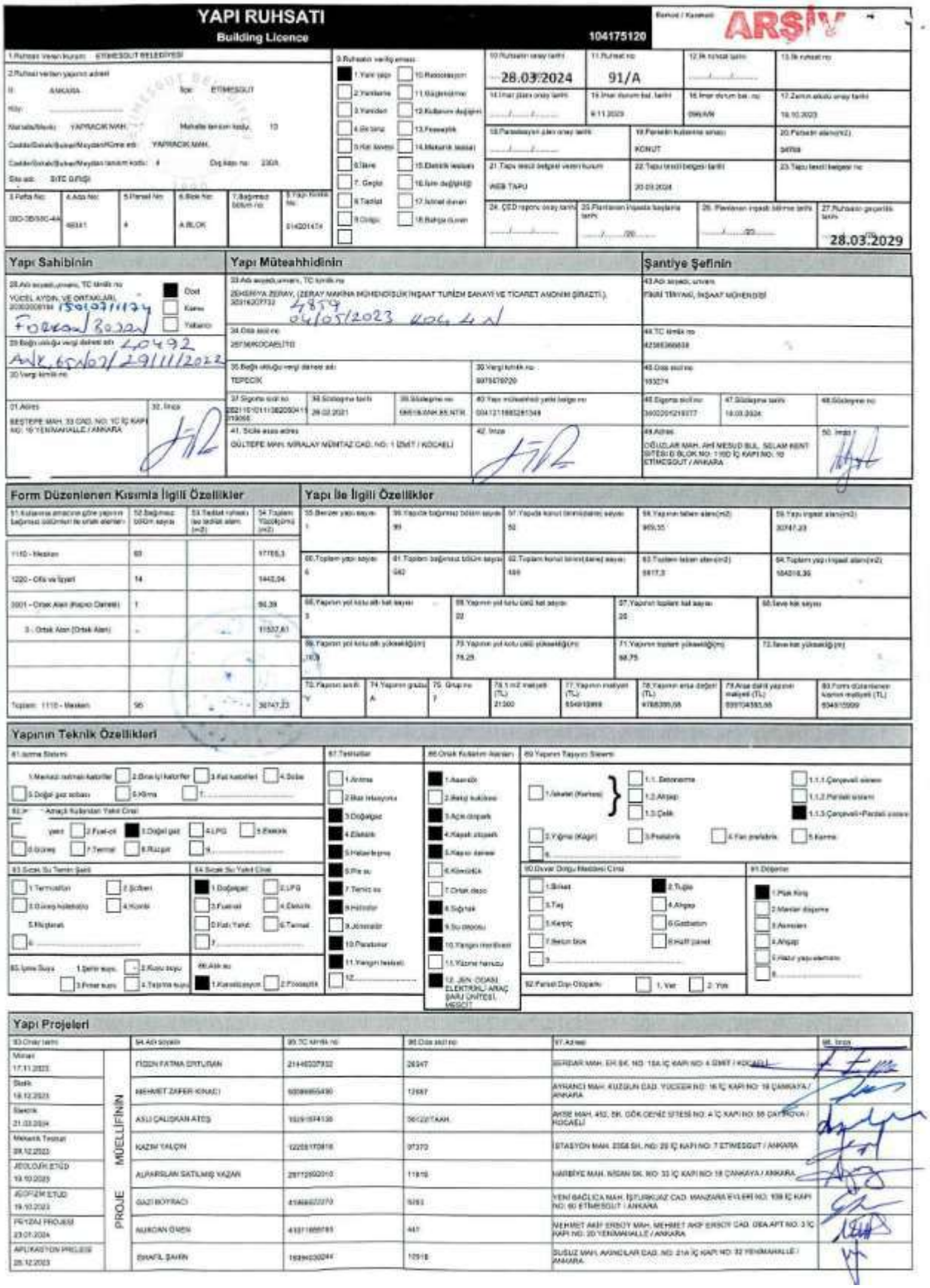

ETİMESGUT BELEDİYESİ
İMAR
B BLOK
ADA 48341
PARSEL 4
T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
FE
M
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
B BLOK


C BLOK
ADA 48341
PARSEL 4
T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
FE ARCHITECTS
C BLOK


D BLOK
ADA 48341
PARSEL 4
T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
FE ARCHITECTS
D BLOK KONUTLARI


E BLOK
ADA 48341
PARSEL 4
T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
FE ARCHITECTS
E BLOK


F BLOK
ADA 48341
PARSEL 4
T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
FE ARCHITECTS
F BLOK KONUTLARI



YAPI RUHSATI
Building Licence

104175120

ARŞİV

10.Ruhsatın onay tarihi	28.03.2024
11.Ruhsat no	91/A
27.Ruhsatın geçerlilik tarihi	28.03.2029

Yapı Sahibinin

YÜCEL AYDIN VE ORTAKLARI

Yapı Müteahhidinin

ZEYKİRİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

04/05/2023 4879 4 nl

Şantiye Şefinin

FİKRİ TİRYAKİ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

1110 - Mesken	95		97765,3
1220 - Ofis ve İşyeri	14		1443,04
3001 - Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	1		90,39
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)	-	-	11537,61
Toplam: 1110 - Mesken	95		30747,23

Yapı İle İlgili Özellikler

95.Blok/ler yapı sayısı: 1	96.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 99	97.Yapıda konut dönüşümüne sayısı: 52	98.Yapının taban alanı(m2): 969,55	99.Yapı inşaat alanı(m2): 30747,23
60.Toplam yapı sayısı: 4	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 042	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı: 099	63.Toplam taban alanı(m2): 5817,3	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 184018,36
66.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 3	69.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 22	67.Yapının toplam kat sayısı: 25	68.Teve kat sayısı	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): -10,5	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 76,25	71.Yapının toplam yüksekliği(m): 86,75	72.Teve kat yüksekliği(m)	
73.Yapının sınıfı: V	74.Yapının grubu: A	75.Grup no: 7	76.1 m2 inşaat (TL): 21300	77.Yapının maliyeti (TL): 654910869
78.Yapının emsa değeri (TL): 478839,08	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 6997043583,68	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 654910869		

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi radyatörler; 2.Ocak içi radyatörler; 3.Full radyatörler; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima

82.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Boyler

83.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Kat Yakıt; 6.Termal

84.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Tanker suyu

85.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Baz İstasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Hidrofor; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.JEN. ODASI ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ ÜNİTESİ, MERSİN

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme (1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Fen prefabrik; 5.Karma

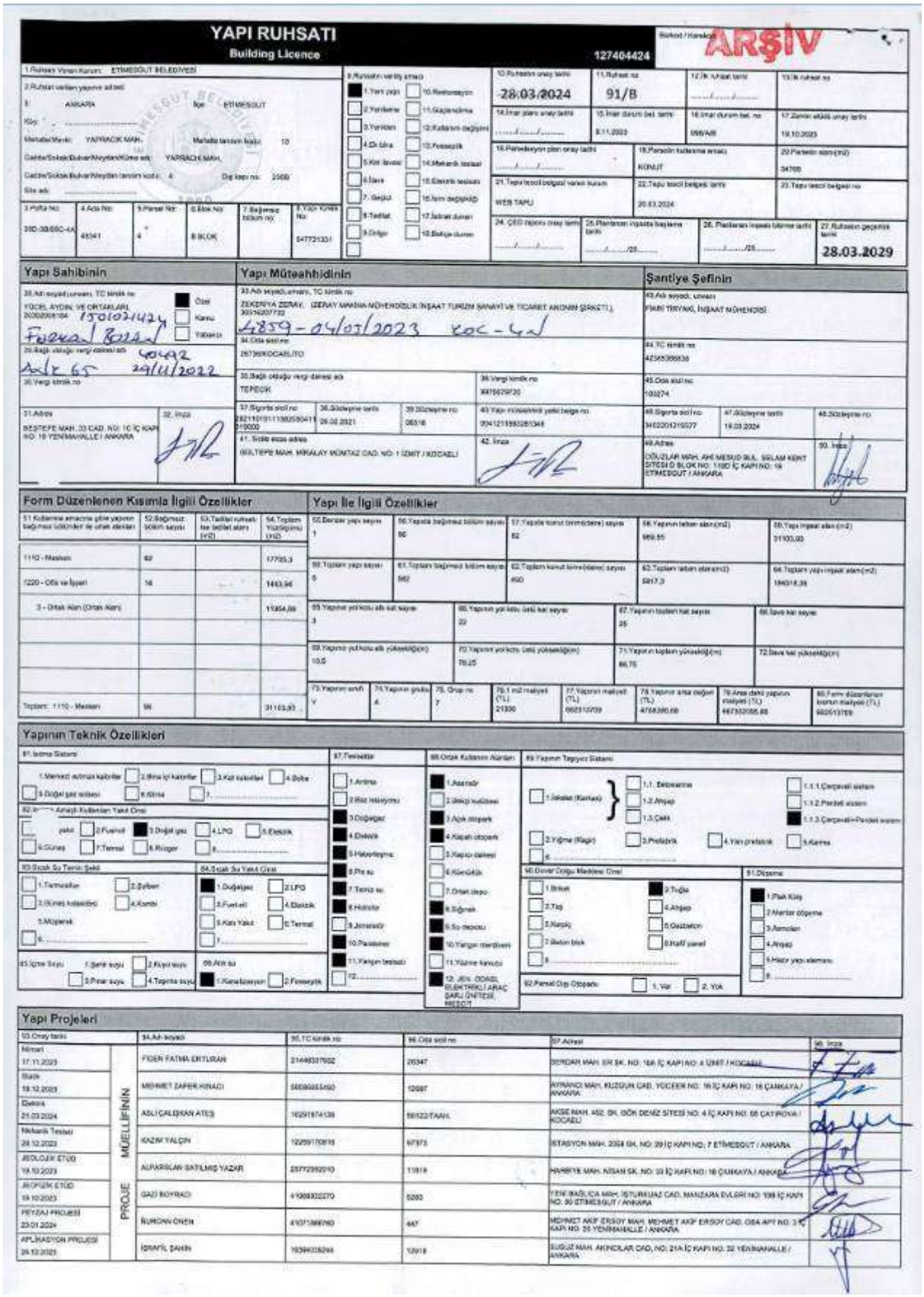
90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel

91.Döşemler: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hafif yapı elemanı

92.Parsel Dışı Otopark: 1.Var; 2.Yok

Yapı Projeleri

		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98.İmza
Mimari 17.11.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİDAN FATMA ERTURAN	21440207932	26347		
Statik 18.12.2023		MEHMET ZAFER KINACI	10986665490	12687	AYRANCI MAH. KUZGUN CAD. YÜCESER NO: 16 İÇ KAPI NO: 18 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 21.03.2024		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	1025197413[illegible]	56122[illegible]	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 56 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 28.12.2023		KAZIM YALÇIN	12253172818	97370	İSTASYON MAH. 2058 SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA	
JEOLOJİK ETÜD 19.10.2023		ALPARSLAN SATILMIŞ YAZAN	28712002010	11816	HARİBİYE MAH. NİŞAN SK. NO: 33 İÇ KAPI NO: 18 ÇANKAYA / ANKARA	
ZEMİN ETÜD 19.10.2023		GAZİ BÖYRACI	41466822370	9393	YENİ BAĞLICA MAH. İŞTURKUAZ CAD. MANZARA EVLERİ NO: 109 İÇ KAPI NO: 60 ETİMESGUT / ANKARA	
PEYZAJ PROJESİ 23.01.2024		MURAT ÖMEN	41311666785	447	MEHMET AKİF ERSOY MAH. MEHMET AKİF ERSOY CAD. OBA APT NO: 3 İÇ KAPI NO: 20 YENİMAHALLE / ANKARA	
APLİKASYON PROJESİ 28.12.2023		İSMAİL ŞAHİN	1939[illegible]0244	10918	SUSUZ MAH. AKINCILAR CAD. NO: 21A İÇ KAPI NO: 32 YENİMAHALLE / ANKARA	



YAPI RUHSATI
Building Licence

127404424

ARŞİV

1.Ruhsatı Veren Kurum: ETİMESGUT BELEDİYESİ

2.Ruhsatı verilen yapının adresi
İl: ANKARA İlçe: ETİMESGUT
Köy: -
Mahalle/Mevki: YAPRACIK MAH. Mahalle tanımlı kodu: 10
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: YAPRACIK MAH. Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 4 Dış kapı no: 2569
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kütük No:
36D-3B/3C-4A	48341	4	B BLOK		547721331

9.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı
10.Ruhsatın onay tarihi: 28.03.2024
11.Ruhsat no: 91/B
14.İmar planı onay tarihi: 8.11.2023
15.İmar durumu bel. tarihi: 8.11.2023
16.İmar durumu bel. no: 056/AB
17.Zemin etüdü onay tarihi: 19.10.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi:
19.Parselin kullanma amacı: KONUT
20.Parselin alanı(m2): 34709
21.Tapu tescil belgesi/ verilen kurum: WEB TAPU
22.Tapu tescil belgesi tarihi: 20.03.2024
23.Tapu tescil belgesi no:
24. ÇED raporu onay tarihi:
25.Plankotesi inşaata başlama tarihi: /../20..
26. Plankotesi inşaata bitirme tarihi: /../20..
27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 28.03.2029

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: YÜCEL AYDIN VE ORTAKLARI 2030026084 15010214[illegible] Özel / Kamu / Yabancı
Fotokopi Kaşeli
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: Aktif 65 40482 29/11/2022
30.Vergi kimlik no:
31.Adres: BESTEPE MAH. 33 CAD. NO: 10 İÇ KAPI NO: 19 YENİMAHALLE / ANKARA
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) 3001620773[illegible]
4859-04/07/2023 KOC-GJ
34.Oda sicil no: 2673/KOCAELİ/TO
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9870629730
37.Sigorta sicil no: 2821101011130250415 / 0000
38.Sözleşme tarihi: 26.02.2021
39.Sözleşme no: 06516
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211553251348
41. Sicile esas adres: (633) TEPE MAH. MİRALAY MONTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FİKRİ TİRYAKİ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 42585386836
45.Oda sicil no: 103274
46.Sigorta sicil no: 3402201210577
47.Sözleşme tarihi: 18.03.2024
48.Sözleşme no:
49.Adres: DÜĞÜLER MAH. AHİ MESUD BUL. SELÇUK KENT SİTESİ D BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 19 ETİMESGUT / ANKARA
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile ilgilat alanı (m2)	54.Toplam İnşaat Alanı (m2)
1110 - Meskeo	82		17735.3
1220 - Ofis ve İşyeri	16		1443.96
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			11954.88
Toplam: 1110 - Meskeo	98		31103.93

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bloktaki yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birim(ler)i sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	98	82	959.55	31103.93
60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birim(ler)i sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
5	982	490	5817.3	184018.38

65.Yapının yol kotuna alb kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
3	22	25	
69.Yapının yol kotuna alb yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
10.5	76.25	86.75	

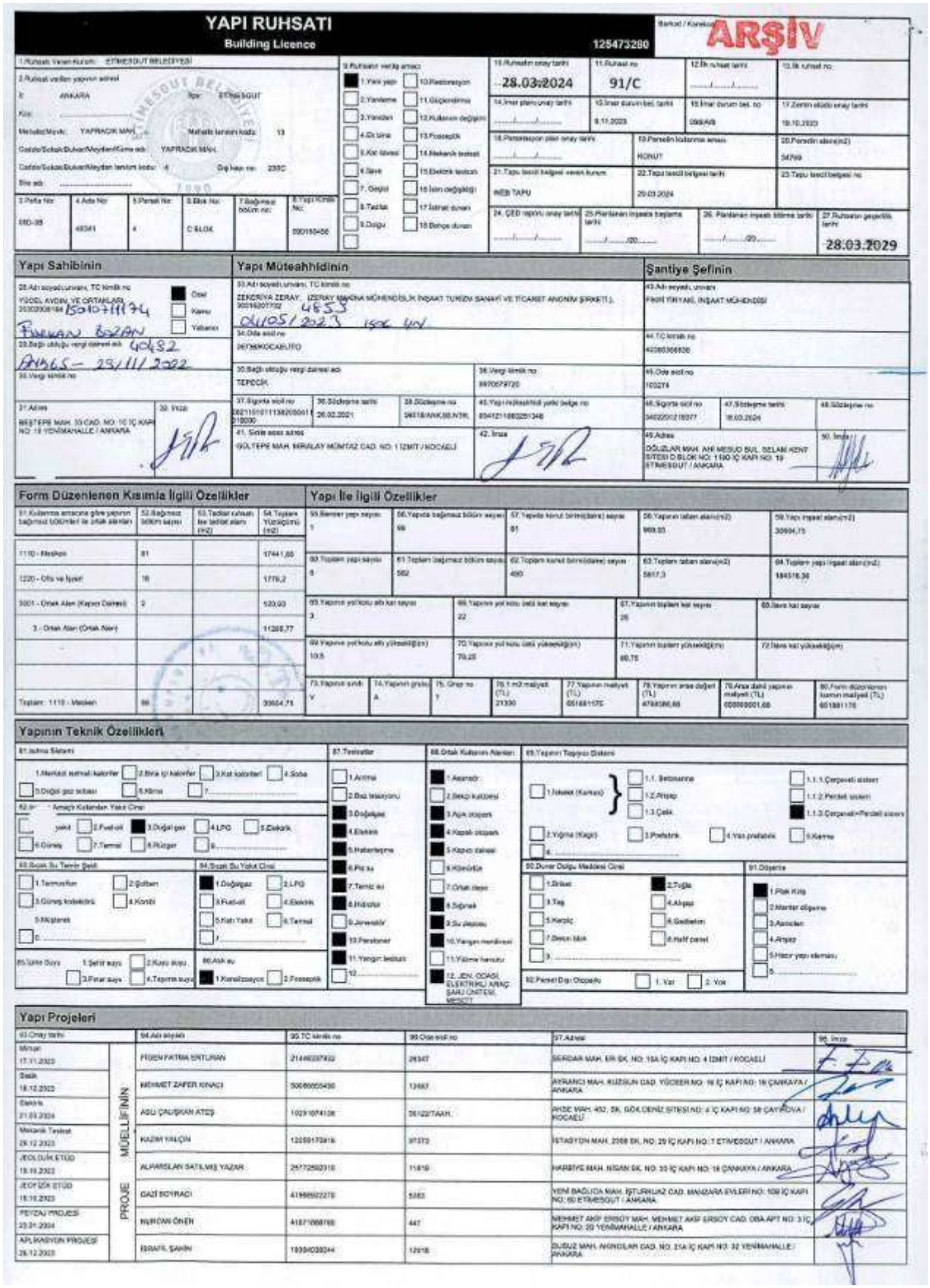
73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Onay no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Fenn düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	4	7	21300	662513709	4758390.68	667332055.88	662513709

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler 2.Sıhhi içi kaloriferler 3.Kat kaloriferi 4.Soba 5.Doğal gaz sobası 6.Klima 7.
82.Isınmada Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Fuel-oil 3.Doğal gaz 4.LPG 5.Elektrik 6.Güneş 7.Termal 8.Rüzgar
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon 2.Şofben 3.Güneş kolektörü 4.Kombi 5.Müştemilat
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz 2.LPG 3.Fuel-oil 4.Elektrik 5.Katı Yakıt 6.Termal
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu 2.Kuyu suyu 3.Pınar suyu 4.Tanker suyu
86.Arıtma: 1.Kanalizasyon 2.Fosseptik
87.Tesisatlar: 1.Antima 2.Rezi tesisatı 3.Doğalgaz 4.Elektrik 5.Hidrofor/sıma 6.Pis su 7.Temiz su 8.Hidrolik 9.Jeneratör 10.Paratoner 11.Yangın tesisatı 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör 2.Bekçi kulübesi 3.Açık otopark 4.Kapalı otopark 5.Kapıcı dairesi 6.Kömürlük 7.Ortak depo 8.Sığınak 9.Su deposu 10.Yangın merdiveni 11.Yükseltme kanalları 12. JEN. ODASI, ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ ÜNİTESİ, MESCİT
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Sokalet (Karkas) 1.1.Betonarme 1.1.1.Çerçeveli sistem 1.1.2.Perdeli sistem 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem 1.2.Ahşap 1.3.Çelik 2.Yığma (Kagir) 3.Prefabrik 4.Yarı prefabrik 5.Karma
90.Dıvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket 2.Tuğla 3.Taş 4.Ahşap 5.Gazbeton 6.Kafes 7.Beton blok 8.
91.Döşeme: 1.Plak Kolej 2.Mantar döşeme 3.Kemerler 4.Ahşap 5.Hazır yapı elemanı 6.
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 17.11.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİDEN FATMA EKTURAN	21449337602	26347	SERDARI MAH. 6/8 SK. NO: 16A İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 19.12.2023		MEHMET ZAFER KINACI	56080655460	12087	AYRANCI MAH. KUZDUN CAD. YÖCEER NO: 16 İÇ KAPI NO: 16 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 21.03.2024		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	16291874138	56122/TAHK	AKSE MAH. 452. SK. İSİK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇATIOVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 28.12.2023		KAZIM YALÇIN	12259170870	57373	İSTASYON MAH. 2358 SK. NO: 39 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA	
JEOLOJİK ETÜD 19.10.2023		ALPARSLAN SATILMIŞ YAZAR	25772992010	11919	HARBİYE MAH. NİSAN SK. NO: 33 İÇ KAPI NO: 16 ÇANKAYA / ANKARA	
JEOFİZİK ETÜD 19.10.2023		GAZİ BOYRACI	41088322270	5283	YENİ BAĞLICA MAH. İSTİKLAL CAD. NAMAZARA EVLERİ NO: 13B İÇ KAPI NO: 90 ETİMESGUT / ANKARA	
PEYZAJ PROJESİ 23.01.2024		NURDAN ÖNEN	41071866760	447	MEHMET AKİF ERSOY MAH. MEHMET AKİF ERSOY CAD. OBA APT NO: 3 İÇ KAPI NO: 35 YENİMAHALLE / ANKARA	
APLİKASYON PROJESİ 26.12.2023		İBRAHİL ŞAHİN	16294035264	12918	SUGÖZ MAH. AKINCILAR CAD. NO: 21A İÇ KAPI NO: 32 YENİMAHALLE / ANKARA	



YAPI RUHSATI
Building Licence
125473280
ARŞİV

1.Ruhsatı Veren Kurum: ETİMESGUT BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: ANKARA İlçe: ETİMESGUT
Köy:
Mahalle/Mevki: YAPRAKLIK MAH. Mahalle tanımı kodu: 13
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: YAPRAKLIK Mah.
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımı kodu: 4 Dış kapı no: 233C
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
060-08	48041	4	C BLOK		000155456

9.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.Ilave; 7.Değişiklik; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İlan değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.Ek ruhsat tarihi	13.Ek ruhsat no
28.03.2024	91/C		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
	8.11.2023	098/AVB	19.10.2023

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT	54799

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
MEB TAPU	20.03.2024	

24.ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26.Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	28.03.2029

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: YİĞİDİ AYDIN VE ORTAKLARI 2030308184 5010711174 ■ Özel □ Kamu □ Yabancı
FURKAN BOZAN
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 4052
AMELE – 23/11/2022
30.Vergi kimlik no:
31.Adres: BEŞTEPE MAH. 33.CAD. NO: 10 İÇ KAPI NO: 18 YENİMAHALLE / ANKARA
32.İmza:

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZERAY İNŞAAT MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 3031920077?? 4653
01/05/2023 150€ VN
34.Oda sicil no: 29756/KOCAELİ/TO
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 8970579720
37.Sigorta sicil no: 2021101011138205001 215000
38.Sözleşme tarihi: 26.02.2021
39.Sözleşme no: 0631B/ANK.00.INTR.
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 8041211883251348
41.Sicile esas adres: GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42.İmza:

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FIKRİ TİRYAKİ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 42365368836
45.Oda sicil no: 103274
46.Sigorta sicil no: 3402201218977
47.Sözleşme tarihi: 18.03.2024
48.Sözleşme no:
49.Adres: DOĞUŞLAR MAH. AHİ MESUD BUL. SELAMİ KENT SİTESİ D BLOK NO: 1160 İÇ KAPI NO: 19 ETİMESGUT / ANKARA
50.İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	81		17441,65
1220 - Ofis ve İşyeri	18		1776,2
3001 - Ortak Alan (Kapalı Otopark)	2		120,00
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			11266,77
Toplam: 1110 - Meskun	99		30664,75

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bloktaki yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	99	81	969,00	30664,75

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
5	582	490	5817,3	184516,36

65.Yapının yer/kot altı kat sayısı	66.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	67.Yapının bodrum kat sayısı	68.Serbest kat sayısı
3	22	20	

69.Yapının yer/kot altı yüksekliği(m)	70.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının bodrum yüksekliği(m)	72.Serbest kat yüksekliği(m)
10,5	70,25	60,75	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.Grup no	76.1 m2 maliyet (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artan değeri (TL)	79.Artan dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen tarihi maliyeti (TL)
V	A	1	21300	655881175	4788386,68	660669001,68	655881175

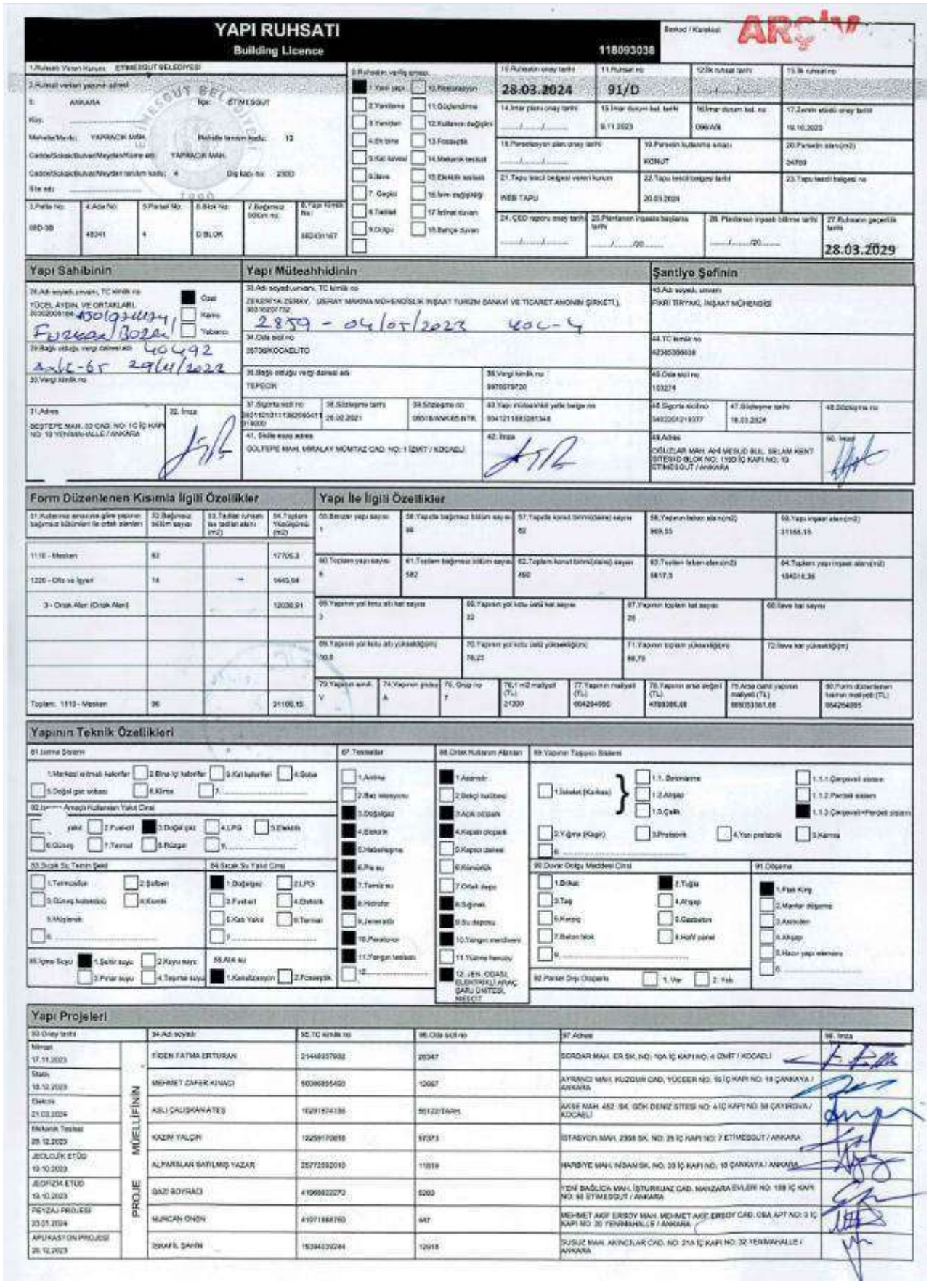
Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sistem kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isınmada Kullanılan Yakıt Cinsi: yokt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemilat; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Tasarruflu suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Baz İstasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın İkazları; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Hidrofor; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yükleme hareketi; 12.ŞEN OCAĞI ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ ÜNİTESİ MERKEZİ
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme (1.1.Betonarme; 1.2.Prefabrik; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yığma prefabrik; 5.Karma
90.Dıştan Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazibeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel
91.Dışsıva: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar dilişerme; 3.Aeroklen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı
92.Perdeli Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98.İmza
Mimari 17.11.2023	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA SİRTLIRAN	21446337932	28347	SERDAR MAH. 6/A SK. NO: 10A İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 18.12.2023		MEHMET ZAFER KINACI	50686655436	12667	AYRANCI MAH. KUZGUN CAD. YÜCEER NO: 16 İÇ KAPI NO: 16 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 21.03.2024		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	1023 1074138	36122/TAAH.	AYŞE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 GAYİRKOVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 28.12.2023		KAZIM YALÇIN	12259173016	97372	İSTASYON MAH. 2268 SK. NO: 29 İÇ KAPI NO: 1 ETİMESGUT / ANKARA	
JEOLOJİK ETÜD 18.10.2023		ALPARSLAN SATILMIŞ YAZAR	26772592316	11819	HARBİYE MAH. NİSAN SK. NO: 33 İÇ KAPI NO: 16 ÇANKAYA / ANKARA	
JEOFİZİK ETÜD 18.10.2023		GAZİ BOYRACI	41966922276	5283	YENİ BAĞLICA MAH. İŞTURKLAR2 CAD. MANZARA EVLERİ NO: 109 İÇ KAPI NO: 60 ETİMESGUT / ANKARA	
PEYZAJ PROJESİ 23.01.2024		NURCAN ÖNEN	41871068788	447	MEHMET AKİF ERSOY MAH. MEHMET AKİF ERSOY CAD. OBA APT NO: 3 İÇ KAPI NO: 29 YENİMAHALLE / ANKARA	
APLİKASYON PROJESİ 26.12.2023		İSRAFİL ŞAHİN	19394038244	12918	DUDUZ MAH. AKINCILAR CAD. NO: 31A İÇ KAPI NO: 32 YENİMAHALLE / ANKARA	



YAPI RUHSATI
Building Licence

118093038

10.Ruhsatın onay tarihi: 28.03.2024	11.Ruhsat no: 91/D	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bst. tarihi: 9.11.2023	16.İmar durum bst. no: 096/AB	17.Zemin etüdü onay tarihi: 16.10.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı: KONUT		20.Parselin alanı(m2): 24709
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: WEB TAPU	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 20.03.2024		23.Tapu tescil belgesi no
24.ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26.Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 28.03.2029

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: YÜCEL AYŞEN VE ORTAKLARI, 2026200184 4501934[illegible] Furkan Bozan	33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 9039207732 2859 - 04/05/2023 40C-4	43.Adı soyadı, unvanı: FIKRI TIRYAKI, İNŞAAT MÜHENDİSİ
Özel / Kamu / Yabancı	34.Oda sicil no: 26709/KOCAELİTO	44.TC kimlik no: 42365399838
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 40692 Ankara-65 29/04/2022	35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK	45.Oda sicil no: 103214
30.Vergi kimlik no	36.Vergi kimlik no: 9970579720	
31.Adres: BEŞTEPE MAH. 33 CAD. NO: 1C İÇ KAPI NO: 19 YENİMAHALLE / ANKARA	37.Sigorta sicil no: 36211013111362090411 019000 / 38.Sözleşme tarihi: 26.02.2021 / 39.Sözleşme no: 05518/ANK.65.İLTK	46.Sigorta sicil no: 34022041219377 / 47.Sözleşme tarihi: 18.03.2024 / 48.Sözleşme no
32.İmza	40.Yapı müteahhitlik yetki belge no: 9041211680261348	49.Adres: OĞUZLAR MAH. AHİ MERSUD BUL. SELÇUK KENT SİTESİ D BLOK NO: 1190 İÇ KAPI NO: 19 ETİMESGUT / ANKARA
	41.Ünlü esas adres: GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	42.İmza
		50.İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	82		17705.3
1220 - Ofis ve İşyeri	14		1440.04
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			12038.91
Toplam: 1110 - Meskun	96		31100.15

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bloklar yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut (mimarisine) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı (m2)
1	96	82	969.55	31188.15
60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
6	582	460	5817.3	184218.36

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
3	22	25	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
10.8	76.25	86.75	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa üzeri yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen bölüm maliyeti (TL)
V	A	7	21300	604284660	4799366,68	689053361,68	994254665

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler / 2.Bina içi kaloriferler / 3.Kat kaloriferi / 4.Soba / 5.Doğal gaz sobası / 6.Klima / 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür / 2.Fuel-oil / 3.Doğal gaz / 4.LPG / 5.Elektrik / 6.Güneş / 7.Termal / 8.Rüzgar / 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon / 2.Şofben / 3.Güneş kolektörü / 4.Kombi / 5.Müştemlek / 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz / 2.LPG / 3.Fuel-oil / 4.Elektrik / 5.Kat Yakıt / 6.Termal / 7.

85.Isıtma Suyu: 1.Şehir suyu / 2.Kuyu suyu / 3.Pınar suyu / 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon / 2.Foseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör / 2.Baz istasyonu / 3.Doğalgaz / 4.Elektrik / 5.Hidroforlu / 6.Pis su / 7.Temiz su / 8.Hidrofor / 9.Jeneratör / 10.Paratoner / 11.Yangın tesisatı / 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör / 2.Bekçi kulübesi / 3.Açık otopark / 4.Kapalı otopark / 5.Kapıcı dairesi / 6.Kömürlük / 7.Ortak depo / 8.Sığınak / 9.Su deposu / 10.Yangın merdiveni / 11.Yüzme havuzu / 12. JEN. ODASI, ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ ÜNİTESİ, 66 SOT

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) / 1.1.Betonarme / 1.1.1.Çerçeveli sistem / 1.1.2.Perdeli sistem / 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem / 1.2.Ahşap / 1.3.Çelik / 2.Yığma (Kagir) / 3.Prefabrik / 4.Yarı prefabrik / 5.Karma / 6.

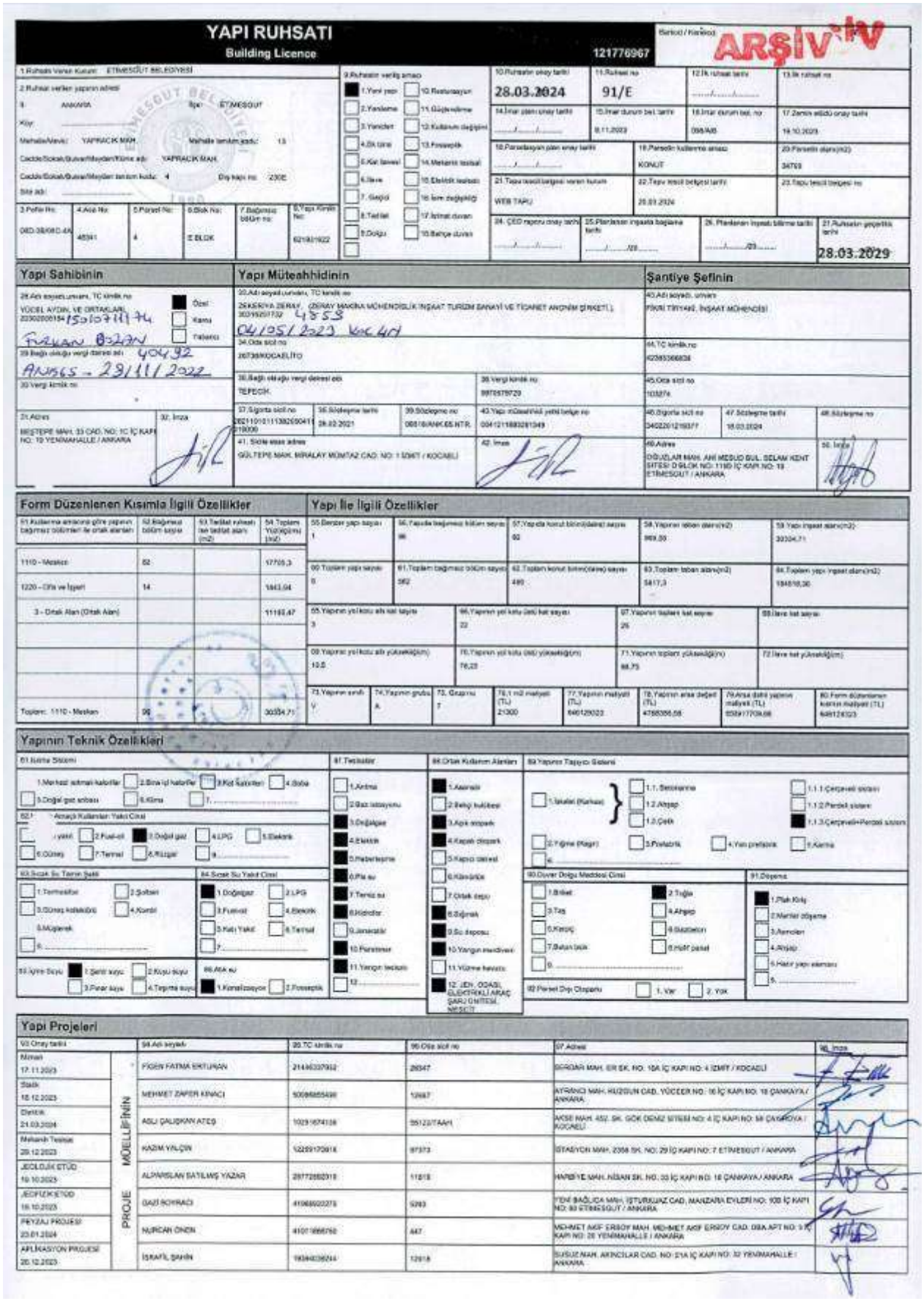
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket / 2.Tuğla / 3.Taş / 4.Ahşap / 5.Kerpiç / 6.Gazbeton / 7.Beton blok / 8.Hafif panel / 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kirş / 2.Mantar döşeme / 3.Asmolen / 4.Ahşap / 5.Hazır yapı elemanı / 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var / 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98.İmza
Mimari 17.11.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİDEN FATMA ERTURAN	21446037932	26347	SERDAR MAH. ER SK. NO: 10A İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 18.12.2023		MEHMET ZAFER KHAKİ	50096855400	12067	AYRANCI MAH. KUZGUN CAD. YÜCEER NO: 16 İÇ KAPI NO: 16 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 21.03.2024		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	16291674136	56122/TARH.	AKSE KAH. 462. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 GAYİROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 20.12.2023		KADİR YALÇIN	13259170810	97373	İSTASYON MAH. 2358 SK. NO: 29 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA	
JEOLOJİK ETÜD 19.10.2023		ALPARSLAN SAYILMIŞ YAZAR	25772592010	11819	HARBİYE MAH. İNSAN SK. NO: 33 İÇ KAPI NO: 10 ÇANKAYA / ANKARA	
JEOFİZİK ETÜD 19.10.2023		GAZİ BOYRACI	41998932270	5203	YENİ BAĞLICA MAH. İSTİKLAL CAD. MANZARA EVLERİ NO: 188 İÇ KAPI NO: 93 ETİMESGUT / ANKARA	
PEYZAJ PROJESİ 23.01.2024		MURCAN ÖNDİN	41071868760	647	MEHMET AKİF ERSOY MAH. MEHMET AKİF ERSOY CAD. OBA APT NO: 3 İÇ KAPI NO: 20 YENİMAHALLE / ANKARA	
APLİKASYON PROJESİ 28.12.2023		İSMAİL ŞAHİN	15394030244	12918	SUSUZ MAH. AKINCILAR CAD. NO: 21/A İÇ KAPI NO: 32 YENİMAHALLE / ANKARA	



YAPI RUHSATI
Building Licence

121776967

ARŞİV

10.Ruhsatın onay tarihi	28.03.2024
11.Ruhsat no	91/E
24. ÇED raporu onay tarihi	
25.Planlanan inşaata başlama tarihi	
26. Planlanan inşaat bitirme tarihi	
27.Ruhsatın geçerlilik tarihi	28.03.2029

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no
YÜCEL AYDIN, VE ORTAKLARI,
2030200184 15910711974
Özel / Kamu / Yabancı
FURKAN BOZAN
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı 404 92
ANKES - 23/11/2022
30.Vergi kimlik no
31.Adres
BEŞTEPE MAH. 33 CAD. NO: 1C İÇ KAPI NO: 19 YENIMAHALLE / ANKARA
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

ZERAY İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
4858
04/05/2023 KOCAELİ
34.Oda sicil no
26736/KOCAELİTO
TEPECİK
9970579729
37.Sigorta sicil no
39.Sözleşme no
0551/BANKES NTR.
41. Şirkte esas adres
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

40.Adı soyadı, unvanı
FİKRİ TİRYAKİ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no
45.Oda sicil no
103274
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi
48.Sözleşme no
49.Adres
DÜZLER MAH. AHİ MESUD BUL. SELAM KENT SİTESİ D BLOK NO: 1195 İÇ KAPI NO: 19 ETİMESGUT / ANKARA
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	82		17705,3
1220 - Ofis ve İşyeri	14		1843,94
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			11183,47
Toplam: 1110 - Meskun	96		30354,71

Yapı İle İlgili Özellikler

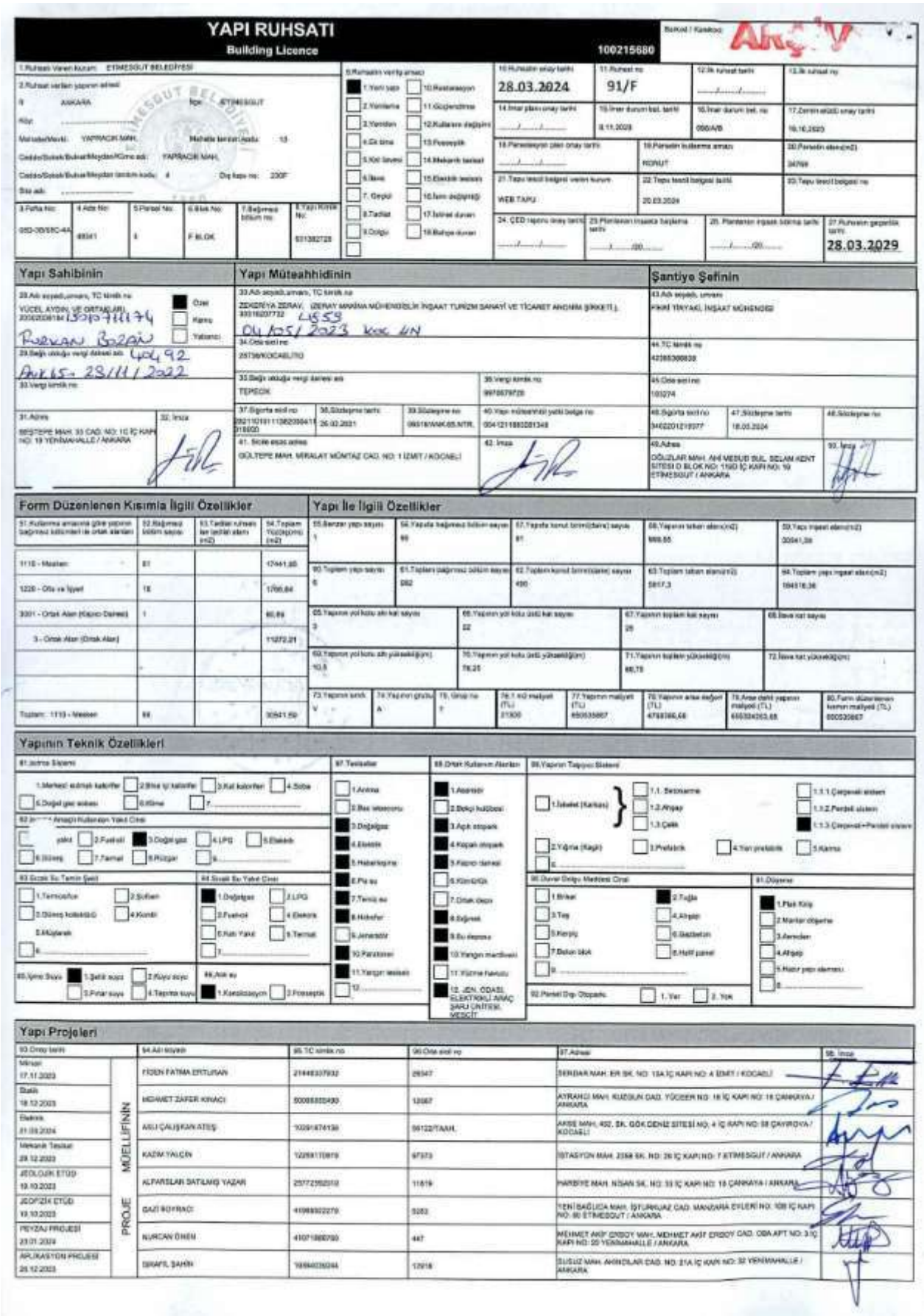
55.Bender yapı sayısı: 1	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 96	57.Yapıda konut birimi(dairesi) sayısı: 82	58.Yapının taban alanı(m2): 969,59	59.Yapı inşaat alanı(m2): 30354,71	
60.Toplam yapı sayısı: 0	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 582	62.Toplam konut birimi(dairesi) sayısı: 490	63.Toplam taban alanı(m2): 5817,3	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 184818,36	
65.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 3	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 22	67.Yapının toplam kat sayısı: 25	68.İlave kat sayısı:		
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 10,5	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 76,23	71.Yapının toplam yüksekliği(m): 86,73	72.İlave kat yüksekliği(m):		
73.Yapının sınıfı: V	74.Yapının grubu: A	75. Grubu no: 7	76.1 m2 maliyeti (TL): 21300	77.Yapının maliyeti (TL): 640129023	78.Yapının arsa değeri (TL): 4758386,58
79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 5584117709,68	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 648128323				

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcak hava 2.Sıcu içi kalorifer 3.Kat soba 4.Soba 5.Doğal gaz sobası 6.Klima 7.
82.Isıtmada Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Fuel-oil 2.Doğal gaz 3.LPG 4.Elektrik 5.Güneş 6.Termal 7.Rüzgar 8.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon 2.Şofben 3.Güneş kolektörü 4.Kombi 5.Müştemilat 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz 2.LPG 3.Fuel-oil 4.Elektrik 5.Katı Yakıt 6.Termal 7.
85.Aydınlatma Şekli: 1.Şehir şebekesi 2.Kuyu suyu 3.Pınar suyu 4.Tesisat suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon 2.Foseptik
87.Tesisatlar: 1.Antena 2.Baz istasyonu 3.Doğalgaz 4.Elektrik 5.Haberleşme 6.Pis su 7.Temiz su 8.Hidrofor 9.Jeneratör 10.Paratoner 11.Yangın tesisatı 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör 2.Bekçi kulübesi 3.Açık otopark 4.Kapalı otopark 5.Kapıcı dairesi 6.Kömürlük 7.Ortak depo 8.Sığınak 9.Su deposu 10.Yangın merdiveni 11.Yüzme havuzu 12. JEN., OSAGL, ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ ÜNİTESİ, MESCİT
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskeletler (Karkas) 1.1.Betonarme 1.1.1.Çerçeveli sistem 1.1.2.Perdeli sistem 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem 1.2.Ahşap 1.3.Çelik 2.Yığma (Mesnet) 3.Prefabrik 4.Yarı prefabrik 5.Karma
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket 2.Tuğla 3.Taş 4.Ahşap 5.Kerpiç 6.Gazbeton 7.Bafralı tuğla 8.Hafif panel
91.Döşeme: 1.Plak Kirişli 2.Mantar döşeme 3.Kemerler 4.Ahşap 5.Hafif yapı elemanı
92.Perset Dışı Otopark: 1. Var 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98. İmza
Mimari 17.11.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26547	SORDAR MAH. ER SK. NO: 10A İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 18.12.2023		MEHMET ZAFER KINACI	50998855498	12667	AYRANCI MAH. KUZGUN CAD. YÜCEER NO: 16 İÇ KAPI NO: 19 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 21.03.2024		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291974108	55123/TAAH	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 DAĞKÖY / KÖCNELİ	
Mekanik Tesisat 28.12.2023		KAZIM YALÇIN	12259172818	97373	İSTASYON MAH. 2058 SK. NO: 29 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA	
JEOLOJİK ETÜD 19.10.2023		ALPARSLAN BAYILMIŞ YAZAR	28772882318	11818	HARBİYE MAH. NİSAN SK. NO: 33 İÇ KAPI NO: 18 ÇANKAYA / ANKARA	
JEOFİZİK ETÜD 19.10.2023		GAZİ BOYRACI	41068022278	5283	YENİ BAĞLICA MAH. İSTİKLAL CAD. MANZARA EVLERİ NO: 90B İÇ KAPI NO: 83 ETİMESGUT / ANKARA	
PEYZAJ PROJESİ 23.01.2024		NURCAN ÖNDİN	41011666750	447	MEHMET AKİF ERSOY MAH. MEHMET AKİF ERSOY CAD. DİBA APT NO: 1 İÇ KAPI NO: 28 YENİMAHALLE / ANKARA	
AFLKASYON PROJESİ 20.12.2023		İSRAFİL ŞAHİN	19344036244	12918	SUSUZ MAH. AKINCILAR CAD. NO: 21A İÇ KAPI NO: 32 YENİMAHALLE / ANKARA	



YAPI RUHSATI
Building Licence

100215680

1.Ruhsatı Veren kurum: ETİMESGUT BELEDİYESİ	10.Ruhsatın onay tarihi: 28.03.2024
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İli: ANKARA İlçe: ETİMESGUT Köy: Mahalle/Mevkii: YAPRACIK MAH. Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Çıkmaz adı: YAPRACIK MAH. Dış kapı no: 230F Site adı:	11.Ruhsat no: 91/F
3.Pafta No: 050-05/05C-4A	4.Ada No: 48041
5.Parsel No: 4	6.Blok No: F BLOK
7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Ruhsat No: 831382728
9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Diğer, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişikliği, 13.Fenomilik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.Isıtma değişikliği, 17.İskânlı durum, 18.Bahçe duvarı	12.İlk ruhsat tarihi: / /
13.İlk ruhsat no:	14.İmar planı onay tarihi: / /
15.İmar durum bel. tarihi: 8.11.2023	16.İmar durum bel. no: 060/A/B
17.Zemin etüdü onay tarihi: 16.10.2023	18.Parselasyon planı onay tarihi: / /
19.Parselin kullanma amacı: KONUT	20.Parselin alanı(m2): 34769
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: WEB TAPU	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 20.03.2024
23.Tapu tescil belgesi no:	24. ÇED raporu onay tarihi: / /
25.Planlanan inşaata başlama tarihi: / /20	26. Planlanın inşaat bitirme tarihi: / /20
27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 28.03.2029	

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: YÜCEL AYDIN VE ORTAKLARI 2030230184 13313711174 RUKVAN BOZAN	Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 4092 ANK 65 - 23/11/2022	
30.Vergi kimlik no:	
31.Adres: BEŞTEPE MAH. 33 CAD. NO: 10 İÇ KAPI NO: 19 YENİMAHALLE / ANKARA	32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ÜZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ). 3331620773 4559 04 KOS/2023 KOÇ UN	
34.Oda sicil no: 25739/KOCAELİTO	
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK	36.Vergi kimlik no: 9970579728
37.Sigorta sicil no: 3021101911138203564151 31802	38.Sözleşme tarihi: 26.02.2021
39.Sözleşme no: 09516/KMK.65.NTR.	40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211880281348
41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MERALAT MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FİKRİ TİRYAKİ, İNŞAAT MÜHENDİSİ	
44.TC kimlik no: 42385308838	
45.Oda sicil no: 103274	
46.Sigorta tarihi no: 3460220121937	47.Sözleşme tarihi: 18.03.2024
48.Sözleşme no:	49.Adres: OĞUZLAR MAH. AHİ MESUDİ SUL. SELAM KENT SİTESİ D BLOK NO: 1150 İÇ KAPI NO: 19 ETİMESGUT / ANKARA
50. İmza	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüz(ölçümü) (m2)
1110 - Mesken	81		17441,65
1220 - Ofis ve İşyeri	18		1766,84
3301 - Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	1		80,69
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			11272,21
Toplam: 1110 - Mesken	99		30641,59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bersrar yapı sayısı: 1	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 99	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 81	58.Yapının taban alanı(m2): 969,65	59.Yapı inşaat alanı(m2): 30641,59
60.Toplam yapı sayısı: 6	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 282	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı: 490	63.Toplam taban alanı(m2): 5817,3	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 184918,56
65.Yapının yer kotu altı kat sayısı: 3	66.Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 22	67.Yapının toplam kat sayısı: 25	68.İlave kat sayısı:	
69.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m): 10,5	70.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m): 76,25	71.Yapının toplam yüksekliği(m): 86,75	72.İlave kat yüksekliği(m):	
73.Yapının sınıfı: V	74.Yapının grubu: A	75. Grup no: 1	76.1 m2 maliyet (TL): 31500	77.Yapının maliyeti (TL): 965535867
78.Yapının artan değişiri (TL): 4758366,68	79.Artan dahil yapının maliyeti (TL): 965535867,68	80.Fenn düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 965535867		

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcaklık kalorifer, 2.Sıcak su kalorifer, 3.Kat kalorifer, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

82.Isıtmada Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Farmal, 8.Rüzgar, 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştarek, 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Tapınta suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Hidrofor, 6.Jeneratör, 7.Paratoner, 8.Telefon, 9.Telsiz ve Anten sistemi, 10.Yangın alarm sistemi, 11.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Soğuk hava deposu, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12. JEN. ODASI ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ ÜNİTESİ, MERSİT

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) { 1.1.Betonarme, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik }, 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem, 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.

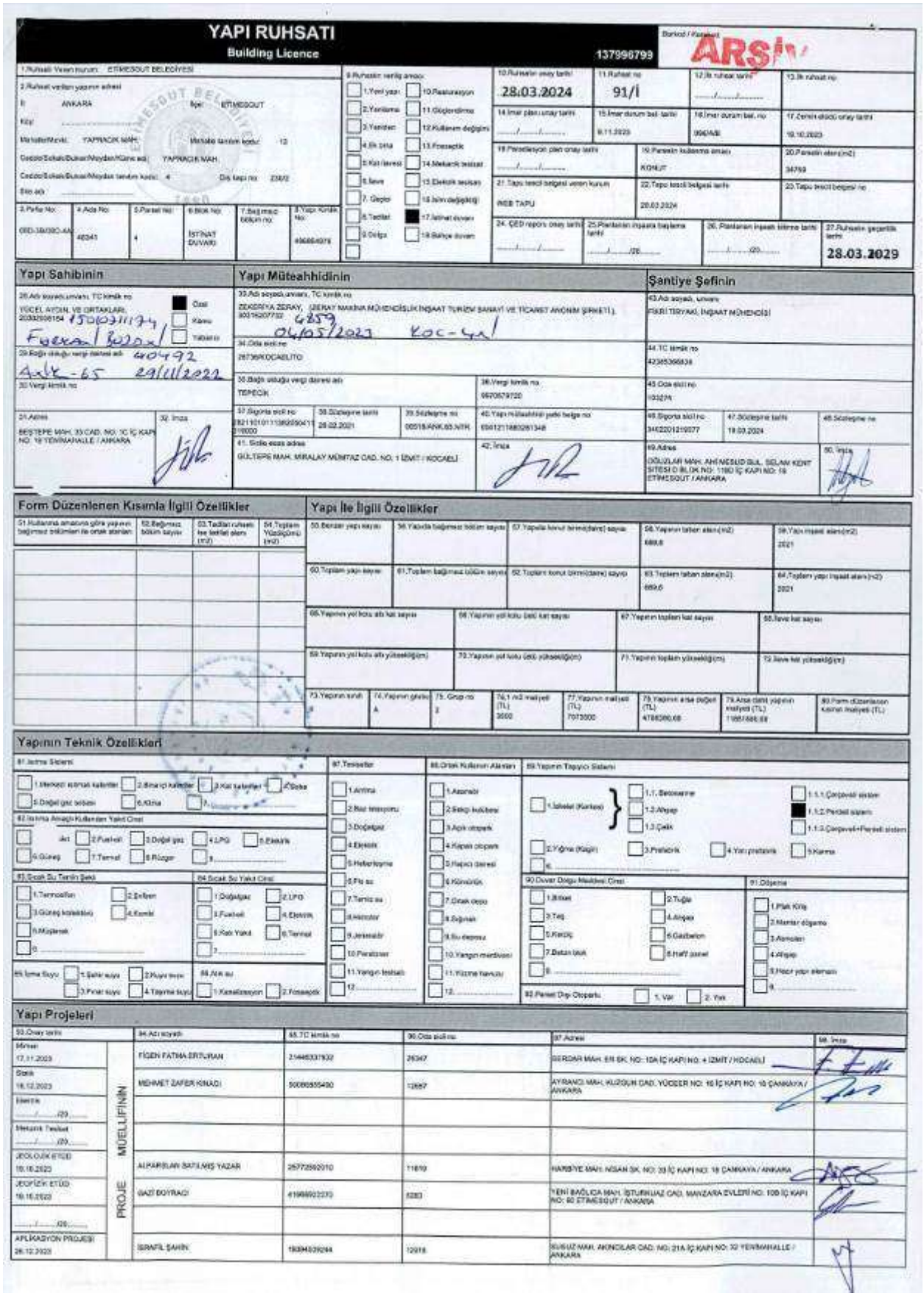
90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kirişli, 2.Mantar döşeme, 3.Ahşap, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

92.Perde Duş Oluşumu: 1.Var, 2.Yok

Yapı Projeleri

		93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
PROJE	MÜELLİFİNİN	Mimari 17.11.2023	FİDEN FATMA ERTURAN	21448337932	28347	DERİDAR MAH. ER SK. NO: 15A İÇ KAPI NO: A İZMİT / KOCAELİ	
		Statik 18.12.2023	MEHMET ZAFER KIVACI	50085555490	12087	AYRANCI MAH. KUZGUN CAD. YÜCEER NO: 18 İÇ KAPI NO: 18 ÇANKAYA / ANKARA	
		Elektrik 21.03.2024	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291474138	56122/TAAH.	AKSE MAH. 492. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
		Mekanik Tesisat 28.12.2023	KAZIM YALÇIN	12258117819	67373	İSTASYON MAH. 2358 SK. NO: 26 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA	
		JEOLOJİK ETÜD 19.10.2023	ALPARSLAN SATILMIŞ YAZAR	25772352010	11619	PARSİYE MAH. NİSAN SK. NO: 33 İÇ KAPI NO: 19 ÇANKAYA / ANKARA	
		JEOFİZİK ETÜD 19.10.2023	GAZİ BOYRACI	41088922279	5253	YENİ BAĞLICA MAH. İŞTURKUAZ CAD. MANDARA EVLERİ NO: 108 İÇ KAPI NO: 86 ETİMESGUT / ANKARA	
		PEYZAJ PROJESİ 23.01.2024	NURCAN ÖNEN	41071880790	447	MEHMET AKİF ERSOY MAH. MEHMET AKİF ERSOY CAD. OBA APT NO: 3 İÇ KAPI NO: 20 YENİMAHALLE / ANKARA	
		APLİKASYON PROJESİ 26.12.2023	ŞİRAFİL ŞAHİN	19894036044	12918	SUSUZ MAH. AKINCILAR CAD. NO: 21A İÇ KAPI NO: 32 YENİMAHALLE / ANKARA	



YAPI RUHSATI
Building Licence
137996799
ARŞİV

1.Ruhsatı Veren Kurum: ETİMESGUT BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: ANKARA İlçesi: ETİMESGUT
Köyü:
Mahalle/Mevkii: YAPRACIK MAH. Mahalle tanıtım kodu: 12
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: YAPRACIK MAH.
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 4 Dış kapı no: 23/02
Bina adı:
3.Pafta No: ORD-38/30C-4A
4.Ada No: 40341
5.Parsel no: 4
6.Blok No: İSTİNAT DUVARI
7.Bağımsız bölüm no:
8.Yapının Kimliği No: 4068640078
9.Ruhsatın verildiği amacın: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek yapı; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İskan değişikliği; 17.İstihkak duvarı; 18.Bahçe duvarı
10.Ruhsatın onay tarihi: 28.03.2024
11.Ruhsat no: 91/İ
12.İlk ruhsat tarihi:
13.İlk ruhsat no:
14.İmar planı onay tarihi:
15.İmar durum bel. tarihi: 8.11.2023
16.İmar durum bel. no: 998/MB
17.Zemin etüdü onay tarihi: 10.10.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi:
19.Parselin kullanma amacı: KONUT
20.Parselin alanı(m2): 34759
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: İKB TAPU
22.Tapu tescil belgesi tarihi: 20.03.2024
23.Tapu tescil belgesi no:
24. ÇED raporu onay tarihi:
25.Plantaların inşaata başlama tarihi:
26. Plantaların inşaatı bitirme tarihi:
27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 28.03.2029

Yapı Sahibinin
28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: YÜCEL AYDIN, VE ORTAKLARI, 2030390154 15003111174 Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 40492 Anık-65 29/11/2022
30.Vergi kimlik no:
31.Adres: BESTEPE MAH. 33 CAD. NO: 1C İÇ KAPI NO: 19 YENİMAHALLE / ANKARA
32. İmza:

Yapı Müteahhidinin
33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MADENİ MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 6859 04/05/2023 Koc-42
34.Oda sicil no: 26736/KOCAELİ/TO
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 0670579720
37.Sigorta sicil no: 38210101113902/00411 2116000
38.Sözleşme tarihi: 28.02.2021
39.Sözleşme no: 0051/BANK.65.NTR
40.Yapı müteahhidi yeterlilik belge no: 6501211880261348
41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza:

Şantiye Şefinin
43.Adı soyadı, unvanı: FİKRİ TİRYAKİ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 42385366838
45.Oda sicil no: 103274
46.Sigorta sicil no: 34622012/0077
47.Sözleşme tarihi: 19.03.2024
48.Sözleşme no:
49.Adres: DÖĞUZLAR MAH. AHMESUD BUL. SELÇUK KENT SİTESİ D BLOK NO: 1180 İÇ KAPI NO: 19 ETİMESGUT / ANKARA
50. İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitişik yapı sayısı	56.Yalnızca bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			669,6	2021

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			669,6	2021

65.Yapının yer kotu altı kat sayısı	66.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı

69.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)

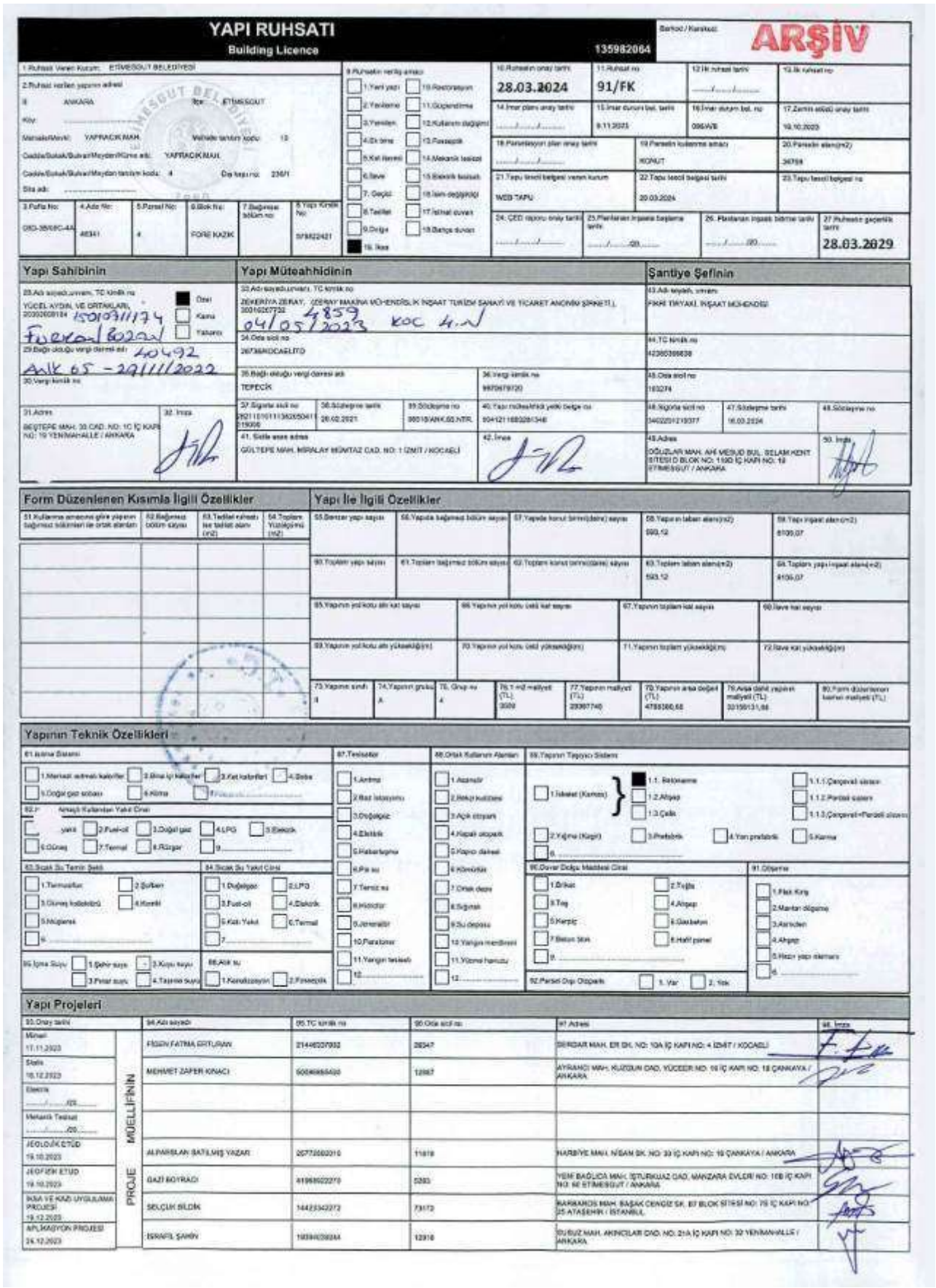
73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa üzeri yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
4	A	2	3000	7073000	4788300,68	11861688,68	

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sistem kalorifer; 2.Bina içi kalorifer; 3.Kat kalorifer; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Akt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemilat; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
85.Isıtma Sayısı: 1.Şahıs sayısı; 2.Pişirme sayısı; 3.Fırın sayısı; 4.Tüpleme sayısı
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik
87.Tesisatlar: 1.Arıtma; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elevatör; 5.Hidrofor/pompa; 6.Fiş su; 7.Tanklı su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Rejeneratör; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskeletler (Karkas): 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.
90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.
92.Perde Dışı Otoparkı: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 17.11.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	26347	SERDAR MAH. ER SK. NO: 10A İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 16.12.2023		MEHMET ZAFER KINACI	50080855490	12667	AYRANCI MAH. KUZGUN CAD. YÜCEER NO: 16 İÇ KAPI NO: 16 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik ../../..(20..)						
Mekanik Tesisat ../../..(20..)						
JEOLOJİK ETÜD 10.10.2023		ALPARSLAN BATUHAN YAZAR	26772592010	11810	HARBİYE MAH. NİSAN SK. NO: 33 İÇ KAPI NO: 18 ÇANKAYA / ANKARA	
JEOFİZİK ETÜD 10.10.2023		GAZİ BOYRACI	41998902370	6283	YENİ BAĞLICA MAH. İSTİKLAL CAD. MANZARA EVLERİ NO: 108 İÇ KAPI NO: 60 ETİMESGUT / ANKARA	
../../..(20..)						
APLİKASYON PROJESİ 26.12.2023		İSRAFİL ŞAHİN	19394329244	12918	KUŞUÖZ MAH. AKINCILAR CAD. NO: 21A İÇ KAPI NO: 32 YENİMAHALLE / ANKARA	



YAPI RUHSATI
Building Licence

135982064

ARŞİV

10.Ruhsatın onay tarihi: 28.03.2024	11.Ruhsat no: 91/FK	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi: 9.11.2023	16.İmar durum bel. no: 096/AB	17.Zemin etüdü onay tarihi: 19.10.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı: KONUT		20.Parselin alanı(m2): 34758
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: WEB TAPU	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 20.03.2024		23.Tapu tescil belgesi no
24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaat bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 28.03.2029

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ÇERNY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ L. 4859 04/05/2023 KOC 4.N

34.Oda sicil no: 26738/KOCAELİTO

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TOPEÇİK

36.Vergi kimlik no: 9870679720

37.Sigorta sicil no: 29211010113026504110 19006

38.Sözleşme tarihi: 26.02.2021

39.Sözleşme no: 9001S/ANK.60.NTR.

40.Yapı ruhsatı/tadilat yetki belge no: 9041211602261348

41.Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FIKRİ TAYAKİ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 42360396838

45.Oda sicil no: 183274

46.Sigorta sicil no: 34022012103/7

47.Sözleşme tarihi: 16.03.2024

48.Sözleşme no

49.Adres: DOĞUŞLAR MAH. AHİ MESUD BUL. SELAMİ KENT SİTESİ D BLOK NO: 115/D İÇ KAPI NO: 19 ETİMESGUT / ANKARA

50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat sonucu ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitmiş yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2): 593,12	59.Yapı inşaat alanı(m2): 8109,07
60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2): 593,12	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 8109,07

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyet (TL): 3089	77.Yapının maliyeti (TL): 25997740	78.Yapının arsa değeri (TL): 4788360,68	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 30158131,68	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
4	A	4					

Yapının Teknik Özellikleri

81.İşlerin Dağılımı: 1.Mekanik tesisat kalorifer, 2.Elektrik İç Tesisatı, 3.Kat kalorifer, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

82.Isınmada Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştemilat, 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Tanker suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Foseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Rekreasyon, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Kemik), 1.1.Betonarme, 1.1.1.Çerçeve sistem, 1.1.2.Perde sistem, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik, 1.1.3.Çerçeve+Perdeli sistem, 2.Yığma (Kargir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.

90.Dıştan Doğal Malzeme Cinsi: 1.Briket, 2.Taş, 3.Kerpiç, 4.Ahşap, 5.Beton blok, 6.Gazbeton, 7.Hafif panel, 8.

91.Diğerleri: 1.Fiber Kırlı, 2.Mantarı döşeme, 3.Karkılden, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 17.11.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446207932	26547	DERDAR MAH. ER SK. NO: 10A İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 16.12.2023		MEHMET ZAFER KINACI	50849655400	12987	AYRANCI MAH. KÜZGUN CAD. YÜCEER NO: 16 İÇ KAPI NO: 18 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik /20						
Mekanik Tesisat /20						
JEOLOJİK ETÜD 19.10.2023		ALPARSLAN BATILMIŞ YAZAR	20772002010	11619	HARBİYE MAH. NİSAM SK. NO: 33 İÇ KAPI NO: 10 ÇANKAYA / ANKARA	
JEOFİZİK ETÜD 19.10.2023		GAZİ BOYRACI	41966022270	0283	YENİ BAĞLICA MAH. İSTİKRUAZ CAD. MANZARA EVLERİ NO: 16B İÇ KAPI NO: 66 ETİMESGUT / ANKARA	
İNŞA VE KAZI UYGULAMA PROJESİ 19.12.2023		SELÇUK BİLDİK	14423342272	73172	KARAKAROS MAH. BAŞAK CENGİZ SK. B7 BLOK SİTESİ NO: 75 İÇ KAPI NO: 25 ATAŞEHİR / İSTANBUL	
APLİKASYON PROJESİ 26.12.2023		İSRAFİL ŞAHİN	19394639694	12316	SU BUZ MAH. AKINCILAR CAD. NO: 21/A İÇ KAPI NO: 32 YENİMAHALLE / ANKARA	


Türkiye Cumhuriyeti

DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

No 42566

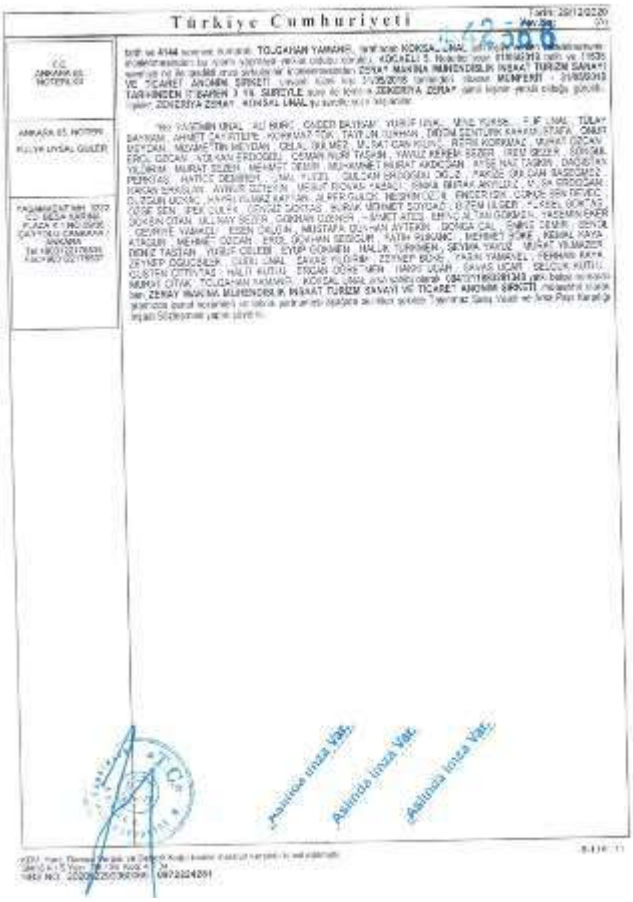

Türkiye Cumhuriyeti

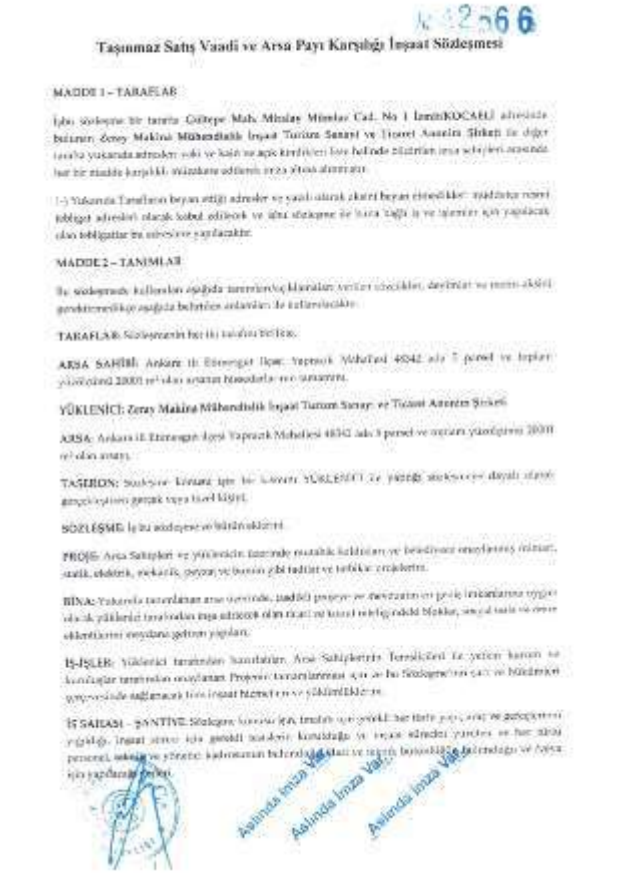
No 42566


Türkiye Cumhuriyeti


Türkiye Cumhuriyeti


Türkiye Cumhuriyeti


Türkiye Cumhuriyeti


Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

MADDE 1 – TARAFLAR

MADDE 2 – TANIMLAR


ARSA SAHİPLERİNİN TEMSİLCİLERİ:

YÜKLENİCİ TEMSİLCİSİ:

TEKNİK VE İDARİ ŞARTNAME:

İŞ PROGRAMI:

EKİP – EKİPMAN:

İŞİN SÜRESİ:

GÜN:

DEĞİL ALAN:

İSTE BEYANI:

BAĞIMSIZ BÖLÜM:

İŞYERİ:

İNŞAAT SÜRESİ:

1-SÖZLEŞMENİN KONUSU VE TÜRÜ

№ 42566

4-BAĞIMSIZ BÖLÜM PAYLAŞIMLARI VE ORTAK ALANLAR

№ 42566

T.C. KİMLİK NUMARASI	ADI SOYADI	ALACAĞI DAİRE SAYISI
11912176074	SELÇUK KUTLU	10
11128266948	HAKKI UÇAR	3
11129266802	SAVAŞ UÇAR	3
11595094790	ERCAN ÖĞRETMEN	1
21986133660	ZEYNEP HÖKE	1
32675450794	YASİN YAMANEL	1
59420337458	SAVAŞ YILDIRIM	1
10445789616	GÜLSEN ÇETİNTAŞ	1
61599535436	ZEYNEP ÖĞÜCBİLEK	1
11146228110	FERHAN KAYA	2
11790176784	HALİT KUTLU	3
16720123982	DUDU ÜNAL	1
53686196836	DENİZ TAŞTAN	1
40417322502	KEMAL KAYA	1
36166578576	MURAT YILMAZGİL	1
21695533374	MEHMET BÖKE	1
13351189474	ŞENOL ATAGÜN	1
36424324996	EMİNE DEMİR	1
13197134300	CEVRİYE YAMAÇLI	1
21653365742	ERDİL GÖKHAN SESİGÜR	1
13980819450	YASEMİN EKER	1
16455019032	MEHMET ÖZCAN	1
54303441342	MUSTAFA GÜNHAN AYTEKİN	1
29699834576	GÖNÇA ÇAL	1
56985101132	FATİH BUKANCI	1
42807949600	ESEN DALGIN	1
37259047210	HAYRİ YILMAZ KAPTAN	1
10702162962	ENDER IŞIK	1
10128186446	GÖKÇE SEN DEVECİ	1
10170196850	ÖZGE ŞEN	1
51470122560	İPEK GÜLER	1
52012121190	ALPER GÜLER	1
13520059040	NESRİN ÖZDİL	1
12700236278	CENGİZ ÇOKTAŞ	1
19850783124	GÖKSEN OTAN	1
45615735573	EZGİM ÜLGER	1
11264241362	YÜKSEL GÖKTAŞ	1
33020467674	SEYMA YAVUZ	1
20134370964	ERİNÇ ALTAN GÖKMEN	1
14527792086	MESUT RIDVAN YARACI	1
64030225494	İSMAİL BURAK AKTELİNİZ	1
41303066598	MUSA ERDOĞAN	1
23027867130	AYMUR ÖZTEKİN	2
32398148494	HAKAN ERASLAN	3
13254979798	HİMMET ATEŞ	1
99946039620	PAKİZE GÜLCAN BAHÇEMLİ	1
30172498930	YUSUF ÇAKTİR	1
21056068832	GÖKHAN ÖZÜNER	1
14449791132	UĞURAY SEZER	2

№ 42566

11085197402	KÜRŞAT ÜNAL	1
13867868858	DİLEKGİN UÇKAN	1
11975169860	MEHMET DEMİR	1
17811723483	AYŞE NAZ TAŞKIN	19
12230059622	MUHAMMET MURAT ARDOĞAN	1
14827184388	DAĞISTAN PERKTAŞ	1
51705539318	HACİCE DEMİRER	1
43477486930	BURAK MEHMET BOYCAZI	4
18307210310	SONGÜL YILDIRIM	1
13065086280	OSMAN NURİ TAŞKIN	5
23074662632	VULKAN ERDOĞDU	1
21258878440	ERDİL ÇİÇCAN	1
23124874178	MURAT ÇAÇAN	1
16940567116	CELAL GÜLMEZ	2
26512088578	BEFİK KORKMAZ	1
32980867860	ÜNAL YÜCEL	3
19472430852	NİZAMETTİN MEYDAN	1
19886430108	ÖMÜR MEYDAN	1
16257432348	GÜLCAN ERDOĞDU OĞUZ	1
18032537270	TAYFUN TURHAN	1
10465088840	DİDEM ŞENTÜRK KARAMUSTAFA	1
19431500132	KORKMAZ TOS	1
22225369162	ELİF ÜNAL	2
14611174914	YASEMİN ÜNAL	1
31077198370	YUSUF ÜNAL	3
13085190249	MİNE YÜKSEL	1
21898675599	ALİ İLHAN	1
48211430166	UĞUR BAYRAM	2
46178431448	ÖNDER BAYRAM	1
23514666574	MURAT CAN KILINÇ	1
24102268948	AHMET CAVİDİLEK	1
59577109858	DOĞAŞAN YAMANPI	2
17020582466	MURAT ÇIÇAK	1
57667117400	HALUK TÜRKMEN	0,5
23720945182	EYÜP GÖKMEN	1,5
22940340239	İREM SEZER	0,75
18866050448	YAVUZ KEREM SEZER	0,75
27199543096	MURAT SEZER	0,50

№ 42566

№ 42566

№ 42566

g) Her binanın ilk/ön doğrulamasının noterliğe tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan bağımsız bölümlerin %9 hissesi ve ticari bağımsız bölümlerin %9 hissesi,

h) Her binanın iskân sertifikasının ibraz tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan bağımsız bölümlerin %9 hissesi ve ticari bağımsız bölümlerin %9 hissesi,

i) Her binanın asansör, mobilya ve aksesuarları tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan bağımsız bölümlerin %9 hissesi ve ticari bağımsız bölümlerin %9 hissesi,

j) Her binanın boya işleri ile parke ve pelek montajları tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan bağımsız bölümlerin %9 hissesi ve ticari bağımsız bölümlerin %9 hissesi,

k) Her binanın dış cephe ve peyzaj işlerinin ile projesine uygun tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan bağımsız bölümlerin %9 hissesi ve ticari bağımsız bölümlerin %9 hissesi,

l) Her binanın Yapı Kullanım İzin Belgesi'nin alınmış olduğunda o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan bağımsız bölümlerin %5 hissesi ve ticari bağımsız bölümlerin %5 hissesi devredilecektir.

Yukarıda belirtilen oranlar binaların 21 kat olacağı varsayılarak hesaplanmış olup, nihai Mimari Proje ile kesinleşecek kat sayısı 21 kat yerine ilerleyen süreçlerde artırılır/azaltılır ise bu oranlar

4708 sayılı kanun gereği denetime yapısı yetkili yapı denetim firmasının hazırlamış olduğu hakediş oranı esasına tabi olarak ödemeye göre yükleniciye devir ve teslim edilecektir. Yüklenici, aşağıdaki şekilde belirtilen oranlarda arsa hakkı tesis olunan yıllık rapor hazırlayacaktır. Arsa Sahiplerinin onaylarından sonra yükleniciye devir hakkı doğacak bir ilerleme kaydedildiği ve yüklenicinin de bu hususta bir talebi olması halinde, yüklenici kendi adına tesis ve/veya 3. şahıslar adına icra gereği işlemler yapabilecektir. Yapı denetim firmasının seviye tespitinde ki hesaplamada kesinti denizi olması durumunda inş. sırasından kesinti kesilir. Kesinti denizi yapılmayacak ve sonraki denizi aşamasına aktarılacaktır. Yüklenicinin müteahhit sıfatıyla yaptığı denizi ödemeye ilişkin talebi üzerine, yüklenici ile ilgili denizi ve hesaplamanın 10 iş günü içinde Arsa Sahipleri tarafından yerine getirilecektir. Söz konusu ve hesaplama süresi sonu itibarıyla 10 iş günü içerisinde yerine getirilmemesi durumunda ise denizi ödenik olarak ve bunu izleyen ay ödemesi bakımından hesaplanacak olup, hesaplamada ilgili Arsa Sahibi tarafından herhangi bir itiraz

8-YEDİCİL ŞERHİ

Yüklenici tarafından kendisine ait olarak tesis ve iş bu sözleşmeyi tek taraflı olarak fesheye yetkili olmayacaktır.

9-TARAFLAR

9.1-MÜTEAHHİTE AİT MASRAFLAR

a) Bu sözleşmenin akdi için gerekli her nevi bu, vergiler, masraflar, her türlü proje giderleri ve tarifeler gerekli kadığı her türlü harç, noter ve giderler, imar durumu, ruhsatlı inşaat, yol tarifeleri ödenmiş, mimarî, kalorifer ve statik hesap ve onayların hesaplanması ve ödenmiş ödemeleri, bilumum evraklara bedel, ilgili kurumlar ve şirketler, ve kanunlardan doğacak her türlü bedeli ve resmi mükellefiyetleri, vergi, damga, belediye ve ilgili diğer tüm kanunlardan her türlü bir

№ 42566

c) Yüklenici tarafından iskan ruhsatı alındıktan sonra doğabilecek ilanlarlık hasarı masraflar Arsa Sahiplerine aittir.

d) İnşaatın başlangıcından arsaların tesliri tarihine kadar Arsa Sahiplerinin yukarıda belirtilenlerden başka her türlü, vergi veya gider yükümlülüğü yoktur.

e) Yüklenici'ye ait deniz ve hesaplardaki tüm masraflar yüklenici'ye ait olacaktır.

10- PROJE VE İNŞAAT SÜRESİ

İnşaat süresi işbu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren başlayıp inşaatın sözleşme ve eklerine uygun şekilde tamamen ile bitirilip yapı kullanma izin belgesi alınıncı şekilde teslim süresi 60 (altmış) aydır. Doğal afetler, yangın, seferberlik, salgın hastalıklar, işin durdurulabilmesini için gerekli mal ve hizmetlerin piyasadan kaldığı tamamen ortadan kalkması durumu hâller ve gibi kanunun zaruri sebep saydığı durumlarda meydana gelebilecek gecikmeler ile mücbir sebep hususu ve sudeni diğerleri sebeplere bağlı olarak oluşacak gecikmeler yukarıda yazılı inşaat süresine ilave edilecektir ve Arsa Sahiplerine sebliğ edilecektir. Sözleşme tarihi olan 20/12/2020 tarihinden başlamak üzere 12 ay içerisinde inşaat ruhsatı alınacaktır. 48 aylık ilâmeni inş inşaatı yapımı için öngörülmüştür. Süreler takvim günü ayı olarak hesaplanır. İnşaat ruhsatı için gerekli tüm sözleşme imzalanmasından itibaren 12 ayden önce alınması halinde ise yine toplam 48 aylık inşaat süresi geçerlidir. Herhangi bir süre uzatımı gerektirmek bir sebep bulunmamasına rağmen, sözleşmenin imzalandığı 12 ay içinde mücbir yüklenicinin kusuru nedeniyle inşaat ruhsatının alınmaması durumunda ayrıca herhangi bir bildirime gerek olmaksızın Arsa Sahipleri tarafından sözleşme tek taraflı fesih olunabilecektir. Sözleşmenin fesih nedeniyle Yüklenici tarafından herhangi bir hak veya alacak talebinde bulunmayacaktır. Belirtilen süre içerisinde Yüklenicinin kendisinden kaynaklanmayan bir nedenle ruhsatın alınmaması durumunda yüklenicinin sorumluluğu bulunmayacaktır. İnşaat Yapı Ruhsatının ve Yapı Kullanım İzin Belgesinin alınmasında, kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılacak değişiklikleri kapsamaktadır. Yüklenici, gecikmelerin olması durumunda gecikme süre iş bu madde gereği Yüklenici'ye verilecektir. Bu durumda kesinlikle gecikilen süre kadar süre Arsa Sahiplerinin onaylarına hizmetlerinden Yüklenici'ye verilecektir. İş bu maddenin işlemesi için Yüklenicinin kesinlikle kusuru olmaması gerekmektedir. Bu maddede 3. Şahıslara deniz olan bağımsız bölümlerde de geçerlidir. Yüklenici iş bu sözleşmenin imzalanmasından itibaren sözleşme konusu iş bu sözleşmede öngörülen süre içerisinde tamamlayıp, iskan ruhsatını alacak ve anahtar teslimi şeklinde teslim edecektir.

Arsa Sahipleri ile Yüklenici arasında yazılı mutabakat sağlanarak mevcut projede bir değişiklik yapılması halinde sözleşme uygun şekilde tespiti yapılarak, değişikliğin gerektirdiği kadar ek süre verilecektir.

11- DEVİR VE CİRO YASAĞI

Yüklenici işbu sözleşmeyi Arsa sahiplerinin yazılı onayı olmaksızın 3. Gerçek veya tüzel kişilere devir veya ciro edemez, ortak alamaz. Bu yönde bir işlem tahkil edilmesi halinde arsa sahipleri tek taraflı olarak sözleşmeyi fesih etme hakkına sahiptir. Yüklenici sözleşmeden doğan sorumlulukları devam etmek kaydıyla projeler daha hızlı ve daha kaliteli yürütebilmesi amacıyla Arsa Sahiplerinin yazılı onaylarını almak kaydıyla ortak alabilecektir. Arsa Sahiplerinin, Yüklenicinin bu amaçla imzalığı sözleşmeyi Yüklenicinin ortağı sayılmadır. Arsa Sahiplerinin Yüklenicinin yazılı onaylarını bu

№ 42566

ortaç ve ticari münasebetler için ödenecek harçlar, tüm belediye masrafları, vadesi ve ithar tarihlerine, SGK primleri, inşaat süresinde muhafaza ve kira bedelleri, elektrik, su ve benzeri giderleri, cezalardan, her türlü, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak ve sözleşmeyle tanımlanmadan yapı ruhsatına kadar geçen sürede ayakta ve sözleşmeden ve tadilatlardan yükleniciye tarafından karşılanmasını gerektiren Bilumum masraflarını tamamı Yüklenici'ye aittir. Söz konusu alıcılardan sonra Arsa Sahiplerinin ellerinde kalacak tapu masrafının her türlü vergi ve harçları arsa sahiplerine aittir.

b) Sözleşme, imar uygulama harçları, ifraz, tevhid, tescil ve projelendirme ve onama değişiklerek harç, resmi, vergi kalemleri ve/veya ilave tüm proje masrafı yüklenici'ye aittir.

c) Projelendirme ve proje tadilat esnasında gerekli evrakın tanzimi, oranlar, proje tadilat harcı, eksik evrakın tadilat harcı, proje vize harçları ve ilgili ruhsatı alınması ile ilgili masraflar, ruhsat ve ilgililer harçları Yüklenici'ye aittir.

d) İnşaatın kat irtifakı sırasında doğacak harç ve masraflar yükleniciye aittir. 4708 sayılı denetim hakkında kanun gereği Arsa Sahiplerinin tamamdan bağımsız ve müteşeye müşteriye yapı denetim firmasına ödenecek ücret ve bedellerde tamamı yüklenici tarafından karşılanacaktır.

e) İşçi sağlık, kıdem bedeli her türlü ekip, sağlık, mahkeme, icra vesaire alınması ve ödenmesine mütedair masrafları Yüklenici'ye aittir.

f) İnşa yapılması için gerekli inşaat malzemeleri ile inşaatın devamı sırasında inşaat yıldırımı nedeniyle doğan zararlar ile gerekli hasarların ve bunlara ait masrafları Yüklenicidir aittir.

g) Yüklenici adına çalışan personel ve işçinin her türlü ücretleriyle iş kazası olması durumunda bunlara ait tedavi ve hastanesi gibi masraflar Yüklenici'ye aittir.

h) İş verilmiş olmasına karşında ve enerjinin bağlanmasının gerekliliği masraflar yüklenici'ye aittir.

i) Bağımsız bölümlere yapı kullanma izni alınmasından belediyeye, odalara, sektörlü kuruluşlara ödenecek ile ilgili tüm vergi ve harçlar Yüklenici'ye aittir.

j) İnşaat sırasında sonra parsellere, yola, elektrik, su, telefon, kanalizasyon, doğalgaz hattı vesaire tesislere verilecek zararlar Yüklenici'ye aittir.

(Yüklenicinin sorumluluğuna göre kısmında Taşıtlara gerçek ve tüzel kişiler tarafından Arsa Sahiplerinin aleyhine açılabilecek davalarda, dava esnasında Arsa Sahiplerine yüklenmesine hiç tarih tanınmaz, tüm dava masrafları ile Arsa Sahiplerinin tazminat ödemeleri cezalar Yüklenici'ye aittir.

k) İşbu sözleşme tarihinden iskan ruhsatı (Yapı Kullanma İzin Belgesi) alınmasına kadar doğacak vergisel kanunlara ait vergiler Yüklenici'ye aittir.

9.2- ARSA SAHİPLERİNE AİT MASRAFLAR

a) İşbu sözleşmenin imzalanmasından önceden tanzim ilanlarak yürürlük ve şerh verme bunların kaldırılması ile ilgili masraflar Arsa Sahiplerine aittir.

İnşaata başlanmasından sonra Arsa Sahiplerinin Sahalara yapacağı denetimden doğacak her türlü ücret ve masraflar Arsa Sahiplerine aittir.

№ 42566

alınan ortak yüklenici ile birlikte arsa sahiplerine karşı müştereken ve müteselsilen sorumlu olacak ve bu yönde sözleşme akdedilecektir. **Taşınız kullanımı devir ve cira yasağı kapsamına girmemektedir.**

12- VEKALETNAME VERİLMESİ

İşbu sözleşme kapsamında yapılacak inşaat için, taşınmazın tapuda cins tashihi yaptırılmaya, belediyeden imar durumu almaya, arsa ve inşaatlarla ilgili olarak belediye, valiyet ve diğer kamu kurumları nezdinde arsa sahipleri adına gerekli her türlü girişim ve talepte bulunmaya, plan değişikliği yaptırmaya, inşaat plan ve projeleri onaylatmaya, inşaata yönelen planı sunmaya, inşaat ve temel kazı ruhsatlarını almaya, her türlü resmi işlemlerin takibi ve ertesi ve için Arsa Sahipleri tarafından Yüklenici'ye gerekli vekaletnameler verilecektir. Gerek bu vekaletnamelerin gerekse yüklenici tarafından ihtiyaç duyulan ve yazılı olarak talep edilecek iş ve muamele ilgili vekaletnamelerin tanzim ve verilmesi ile ilgili tüm Arsa Sahiplerine ve Temsilcilerine tebliğinden itibaren 30 iş günü içerisinde yerine getirilecektir. Vekaletnamelerin geç verilmesi nedeniyle oluşabilecek zararlardan Arsa Sahiplerinin sorumlu olacak, bu konuda yüklenicinin herhangi bir sorumluluğu bulunmayacaktır. İşbu vekaletnamelerin yenilenmesine ihtiyaç duyulması halinde bu yenisi tanzim olunacaktır.

13- İŞ PROGRAMI

Yüklenici inşaat ruhsat tarihinden itibaren 45 iş günü içerisinde sözleşmede belirtilen nitelikte ayrıntılı şekilde inşaat sürecini başlayacak ve Arsa Sahiplerine veya Temsilcilerinin onaylayacağı temsilcilerine vermek mecburiyetindedir.

14-FİYAT FARKI VE FAZLAYA DAİR TALEPLER

14.1- Yüklenici gerek sözleşme süresi gerekse uzatılan süre içinde, sözleşmenin imzalandığı tarihe kadar, vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlülükler ile artışa uğrarsa veya yeni mali yükümlülüklerin ihdası gibi nedenlerle ilave bedel verilmesi talebinde bulunamaz.

14.2- Sözleşmede yer alan ilave bedel verilmemesine ilişkin arsa ve zeminde sözleşme imzalandıktan sonra değişiklik yapılamaz.

15- YÜKLENİCİNİN GENEL SORUMLULUKLARI

15.1- Yol, elektrik, su, kanalizasyon, telefon, doğalgaz, itfaiyen ve benzeri teknik altyapı hizmetleriyle ilgili tüm düzenlemeler, işlem ve bedelleri gerektiriyorsa gerekli, konu ilgili tüm kamu kurum ve kuruluşları tarafından öngörülen tüm denetimlerin ve kontrollerin yapılmasından yükleniciye aittir.

15.2- Yüklenici, inşaatın devam etmesinde işçi sağlığı ve iş güvenliği mevzuatında belirtilen ve işin niteliğini gereği alınacak yükümlü olduğu her türlü tedbirleri almak, gerekli kontrolleri yaptırmak veya yaptırmakla yükümlüdür.

15.3- İnşaat ruhsatı, temel ve temel üstü vaziyet ruhsatları olarak, her türlü plan ve projeleri tasdik ettirmek, arsa sınırlarını tespit ettirmek, yol ve inşaat ile ilgili olarak yasalar, yönetmelikler,

№ 42566

№ 42566

№ 42566

№ 42566

№ 42566

23.3.4708 sayılı yapı denetim Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde, sözleşme eki teknik ve idari şartnamelerde belirtildiği üzere iş programına göre gerekeni adet ve sayıda Teknik personeli işçilerle bulundurmak zorundadır.

23.4- Yüklenici, sözleşme şartlarına, plan ve projeye, teknik hususa aykırı bir durum varsa bu düzeltmeleri yapmayı kabul ve taahhüt eder.

23.5- Yüklenici inşaatın başlamasından bitirilme kadar inşaat alanında sözleşme ve ekleri için gerekli olan tedbirleri zamanında yapmak ve işin sözleşmeye uygun olan için gerekli her türlü tedbirleri zamanında almakla yükümlüdür.

24-GECİKME CEZALARI VE TAZMİNATLAR

Yüklenici tarafından hazırlanıp Arsa Sahiplerinin Temsilcilerine sunulacak olan iş programında, işin gecikmesine sebebiyet verecek olan kritik faaliyetler ve aşamaları açıkça tanımlanacaktır.

24.1- Bekleme Tazminatı

Taahhütün devamı esnasında Yüklenici işbu sözleşme ve eklerinde belirtilen yükümlülüklerden herhangi birine uygun davranmadığı veya yerine getirmediği takdirde, Arsa Sahipleri veya Temsilcileri tarafından kendisine ihtarname yazılarak 15 (onbeş) takvim günlük bir süre verilir. Bu süre içinde Yüklenici ihtarname hükümlerini yerine getirmediği takdirde bekleme tazminatı almaktan bekleneceği ihtarda belirtilir.

Yukarıda belirtilmiş bulunan ilk 15(onbeş) Takvim günlük süreyi izleyen ihtarnamenin ihtarın, ihtarnamede belirtilenlerin yerine getirilmesi başlayıncaya kadar geçen süresini her günü için Arsa Sahiplerine ödenek ve idare şartnamede belirlenmiş bekleme tazminatını ödeyecektir. **Bekleme tazminatı her gün için bir dairenin bölge rayiç değeri üzerinden 1 aylık kira bedelidir.**

24.1.1-Bahsat İşlerine Başlamama Cezası

Bu süre vadet sözleşmesi tarihinden itibaren başlar ve daha önce belirtilen aşamaları (vadet süresi) geçirmesi, Arsa payı tescillerinin yapılmasına kadar geçen süreyi her günü için Arsa Sahiplerine gecikme halinde (vadet verilmemesi ve yer teslimi hariç) Arsa Sahiplerinin tercihi halinde Gecikilen her gün için sözleşmede belirtilen bedelsiz tazminatı arsa sahiplerine ödeyecektir.

24.2- Nihai işin, varsa verilmiş ilave süreler de dahil edilmek suretiyle tamamlanması halinde bekleme tazminatları Yüklenici'ye iade edilecektir. Nihai işin, varsa verilmiş ilave sürelerde dahil edildiği halde süresinde tamamlanmaması durumunda ise, bekleme tazminatları Yüklenici'ye iade edilmek olup, Yüklenici sadece teknik ve idari şartnamede belirlenmiş olan nihai gecikme cezasını ödeyecektir. **Nihai gecikme cezası bekleme cezası ile aynıdır.**

24.3-Arsa Sahipleri veya Temsilcileri tarafından verilen süreler için bekleme tazminatı cezası ve nihai süredeki tarihten sonra gecikme cezası uygulanmayacaktır. **Gecikme cezası bekleme cezası ile aynıdır.**

24.4- İşe gecikme cezalarının yüklenicinin müteahhitlik teminatından mahsup edilmesi mümkün.

Aşağıda imza Yok

№ 42566

Yüklenici müteahhit sıfatıyla olarak görevi yükümlülüklerini yerine getirmediği ve/veya geciktirdiği durumda ve ihtarname yazılarak bunu derhal Arsa Sahiplerine Temsilcilerine ihtar edecek bir yazılan da müteahhitlik hizmetiyle yükümlülüklerini durdurmak için gayret edecektir. Ayrıca uygulamalar için resmi yetkililerden de işlemek şekilde kredi finanslerini de Arsa Sahiplerine veya Temsilcilerine bildirecektir.

25.3- Arsa Sahiplerinin Sorumluluğu

Arsa Sahipleri ile müteahhit sıfatıyla olarak görevi yükümlülüklerini yerine getirmediği ve/veya geciktirdiği durumda ve ihtarname yazılarak bunu derhal yüklenicine bildirecektir. Ayrıca uygulamalar için resmi yetkililerden de işlemek şekilde kredi finanslerini de Arsa Sahiplerine veya Temsilcilerine bildirecektir.

25.4- Müteahhit sıfatıyla Yükümlülükleri

Sözleşme konusu işlerde meydana gelecek bir müteahhit sıfatıyla Yüklenicinin yerine getirmediği her türlü sözleşme ile ilgili ve arsa sahipleri veya Yüklenici hususlarında

NO 42566

İşbu a ve b bentlerinde sayılan sözleşmeye aykırılıkların garanti süresi süre kabul tarihinde gözlemlenmiş olduğu Arsa Sahipleri tarafından tespit edilene garanti süresi sona kabul tutanağına yazmakla birlikte tespit etmiş olduğu hata ve kusurların ayrıntılarını gösterir bir beyan ile ayrı olarak ve aksinde düzeltme bu düzenleme içinde ayrıca tespit edilen hata ve kusurların giderilmesi için gerekli olan makul sürelerde tespit edilir.

Garanti süresi sona kabul işlemlerde tespit edilen kusurlar, bunların giderilmesi için sözleşmeye uymak Yüklenici tarafından giderilene bu işlerin tamamlandığı tarihte, söz konusu kusurların giderildiğine ilişkin bir tutanak düzenlenir. İş bu tutanak düzenlendiği tarihte garanti süresi sona olarak kabul edilmiş olur.

İşbu a ve b bentlerinde sayılan sözleşmede aykırılıklar Garanti Süresi Sonu Kabul tarihine kadar Yüklenici tarafından giderilmemiş ise veya Yüklenici tarafından yapılan iş bu sözleşmeye uygun olarak tamamlanmış ise bu durum tarafların Garanti Süresi Sonu Kabul tutanağına yazılır. Bu tutanakta ayrıca tarafların yada taraf sıfatlarının imzası ve bilirkişi düzenleme tarihi bulunur. Bu tutanağın düzenlenmesi ile birlikte tutanakta belirtilen iş, Garanti Süresi sonu olarak Arsa Sahiplerine teslim edilmiş sayılır. Arsa Sahipleri bu şekilde garanti süresi sonu kabulünü yapılan sözleşmeye Yüklenicinin iş bu sözleşme ve eklerinden kaynaklanan tüm yükümlülükleri sonrasında Yüklenicinin iş bu sözleşme ve eklerinden kaynaklanan tüm yükümlülükleri sonrasında artık cinsi sayılır. Arsa Sahipleri yasal mevzuattan kaynaklanan hakları saklı kalmak kaydıyla bu aşamadan sonra Yüklenicileri herhangi bir talepte bulunamaz.

16.3- Garanti Belgeleri, Süresi

16.3.1- Yasal düzenlemeler ve fiiliyat düzeni daha sonra bir süreyi on görmediği sürece sözleşme kapsamında Yüklenici tarafından gerçekleştirilen her türlü iş için garanti düzeni düzenlenecek formatına muhasebe verdiği tarihinden itibaren geçerli olan garanti süreleri kabul edilir. Yüklenici bu süre boyunca, yapılan işin ve bu işle ye dö. için bir kusru ile ilgili olarak alınan tüm önlemler ve değişiklikleri, her türlü kusurdan arî olduğunu ve sözleşme ve işçilikten türü, kalitesi işlevselliğine ve fiziksel özelliklerine yönelik şartnamelerine uygun işler gösterdiğini taahhüt eder.

16.3.2- Yüklenicinin, taşeron veya üreticilerden sağladığı Garanti süresinin yukarıda anılan iki yıllık Garanti süresinden daha uzun olması halinde Yüklenici, Arsa Sahiplerine işbu sözleşme ile hesaplarına tahsil ettiği Garanti süresinden daha uzun bir güvenli süresinden yararlanılmak için gerekli faydayarsa sahiplerine sağlayacaktır.

Bu süre yani 2 yıl içinde Yüklenici, hesaplarından, tamamen veya kısmen yetersiz koşullarına uygun olarak ve sarsıntılara yönelerini yerine getirmeyecek şekilde çalışmayan iş kısımlarının ve malzemelerini sözleşme koşullarına uygun hale getirmesinden sorumlu olacaktır.

Bütün malzeme, teçhizat ve malzemelerin Garanti belgeleri teslim ile birlikte Arsa sahiplerine teslim edilecektir. 2 yıldan fazla Garanti türlerine ilişkin garantiler sahipleri tarafından kullanılabilecektir.

16.3.3- Garanti kapsamı, Arsa Sahipleri tarafından seçilmiş malzeme ve sözleşme ekinde yazılı plan, proje, mahal listesi ve teknik şartnameler ile tanımlanmış olan imalatların onaylanmış projelere uygun kullanımı ile gösterilir. Yüklenici, Arsa Sahiplerinin seçmiş olduğu malzeme, ürün, proje ve teknik şartnamelerde ile varsa değişmezlikler imalatlarının ürün yazılı olarak olumsuzluğu Sahiplerine bildirmekle yükümlüdür. Sözleşme kapsamında olan tüm malzeme, teçhizat ve ürünler için Yüklenici tarafından sunulan Garanti süresi şartlarının Arsa Sahipleri lehine geçerliği Yüklenici

Aslında İmza Var. Aslında İmza Var. Aslında İmza Var.

NO 42566

tarafından sunulan edilecek ve gerekli bilgi ve belgeler Arsa Sahiplerine bağımsız Sülüsünün tedbiri sırasında teslim edilecektir.

16.3.4-Teslim sonrası ihbariyeler

Yüklenici Garanti süresince Arsa Sahiplerine bildirilen ihbarları gidermek maksadıyla, 4 ay boyunca yeterli kadrosu olan yetkili ve veya mühendis veya yetkilendirilen temsilcisi ve veya ekipleri ve cihazları ihbarı müşteri şikayetleri servisi bulundurmakla yükümlüdür. Yüklenici cihazsız bulundan kaynaklanmayan Arsa Sahipleri tarafından bildirilecek şikayetleri gidermek üzere bir yetkili hizmetini yazılı olarak ilan eder. Arsa Sahipleri tarafından yapılacak ihbarlara ve bu Temsilcisine kadar cihazsız yükümlüdür. Aksi takdirde, bu işler Arsa Sahipleri tarafından yaptırılacak ve yapılacak olan bedeli de dahil olmak üzere Yüklenici firmaya ters yüklenir.

Malzeme garantisi: Yüklenici kendisinin temin ettiği malzemelerin tamamı sertifikalı olup (TSE, ISO, CE) imalat ve montaj talimatına katı bir şekilde uyulması ile 10 yıl süreyle garanti etmektedir.

16.3.5- Bu süre içerisinde (hesabı tamamında kullanıcı kaynaklı olduğu belirlenen kusurlar hariç) ortaya çıkan kusurlu malzeme veya montajın Arsa Sahiplerinin tarafa ilgilendirmeden 7 iş günü içerisinde, garanti belgesi şartlarına göre gereğini yapacaktır. Malzemenin değişimi için gerekli her türlü malzemeyi ve montaj işleri içinde bir bedel ödenmeyecektir. Yüklenicinin malzeme Garanti şartlarını yerine getirmemesi durumunda, kusurun giderilmesi için Arsa Sahipleri tarafından yapılacak olan harcamalar yüklenicinin alacaklarından mahsup edilecektir. Kusurlu malzemenin sebep olduğu her türlü yaşmal ve ikincil hasarlar Yüklenicinin sorumluluğundadır. Yüklenici bu hususu malzeme ile ilgili garanti belgelerini bir nüshası olarak Arsa Sahipleriyle teslim edilmiştir.

16.3.6- Garanti belgesinde yazan garanti süreleri verilen süreye, yüklenicinin 2 yıllık Garanti sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

16.3.7-İşçilik garantisi. Yüklenici işçilik hatalarına karşı imalatların teslim kabul tarihinden itibaren 2(iki) yıl süreyle Garanti etmektedir.

16.3.8- Yüklenici yasal bildirim yapıldığı tarihten itibaren kapalı sağlıma müdahale programı Yüklenmediği müdahale programına uymadığı takdirde Arsa Sahipleri bu işleri işçi Yüklenici adına ödediği bedel ve şartlarda yaptırmaya ve bedelini Yüklenicinden tahsil etmeye yetkilidir.

16.3.9- Garanti süresi içinde yapılacak işler için (hesap sonucunda kullanıcı kaynaklı olduğu belirlenen kusurlar hariç) malzemelerin işçilikten ve ilgili ihbarlar Yükleniciye ait. Bu gibi hasarlar Arsa Sahiplerine ait değildir.

16.3.10- Yüklenici tarafından 3 (iki) yıllık garanti süresi verilmesi Yüklenicinin ilgili yasa ve mevzuatta belirtilmiş bulunan sorumluluklarının ortadan kalktığı anlamına gelmeyecek, mevcut yasalar çerçevesinde gerek ve özel düzenlemelerdeki sorumluluklarını devam edecektir.

17-SÖZLEŞMENİN FESHİ

17.1-İşbu sözleşmenin diğer maddelerinde yazılı fesih nedeni ve maddeleri düzenlenmiş olması halinde söz konusu madde hükümleri bakı olarak uygulanacaktır.

Aslında İmza Var. Aslında İmza Var. Aslında İmza Var.

NO 42566

17.2- Bunların haller Yüklenici, sözleşme ve eklerinin tayin edilen yükümlülük ve sorumluluklardan herhangi birine zamanında uymuş olmadığını veya tamamen uymuştuğu takdirde, özel sözleşme ve genel şeb şekil gösterildiği takdirde Arsa Sahipleri bu hususu muhasa bir ihtarname ile sözleşmeden sonra gelmesine için kendisinin uygun görecek bir süre verir. Bu süre sözleşme süresine eklenmeyecektir. Yüklenici, Arsa Sahiplerinin uygun gördüğü süre içinde, ihtar, şeşe ve teknik şartnamelerde ile varsa değişmezlikler imalatlarının ürün yazılı olarak olumsuzluğu Sahiplerine bildirmekle yükümlüdür. Sözleşme kapsamında olan tüm malzeme, teçhizat ve ürünler için Yüklenici tarafından sunulan Garanti süresi şartlarının Arsa Sahipleri lehine geçerliği Yüklenici tarafından sunulan edilecek ve gerekli bilgi ve belgeler Arsa Sahiplerine bağımsız Sülüsünün tedbiri sırasında teslim edilecektir.

17.3-Yüklenicinin iflası, borçlarına ödemeden aciz durumu ilanının, konkordato ilan etmesi fesih nedenidir.

17.4- Sözleşmenin feshi halinde, Yüklenici veya Arsa Sahipleri sağlamış olduğu bütün teminatları sonuçlarda olarak iade edebilir. Bu kapsamda Arsa Sahipleri mahallinde Yüklenici tarafından yaptırılmış işi başka bir yüklenicine ettirmek suretiyle işin tamamlanmasını sağlayabilir. Eğer işin o anki durumu muhtemel ve bulduğu tarihinden tespit edilmiş yüklenicinin yapmış olduğu fazladan her nevi yapı maliyeti söz konusu ise Arsa Sahipleri bu tamamlatış giderlerini 6 ay içerisinde Yüklenici, veya belirtiği keşfetsin tam tazahhuz ettirir.

17.5-Yüklenici fesih ihbarını tebliğ olduğu gün takip eden 10 iş günü içerisinde, sahip teçhizat makine ve ekipmanlarını olarak gönderir ve işçi ve ekipmanlarını her türlü hukuki ve fiili bloketlerden arındırılmış bir halde Arsa Sahiplerine teslim edecektir. Aksi halde Arsa Sahipleri sonuçta değildir. Yüklenici fesih halinde inşaat sahasında kalan hakkı uygulanacaktır yapamaz.

18- İHTİLAFLARIN HALLİ

İşbu sözleşmenin uygulanmasından doğacak ihtilafların halli için ANKARA mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

19-DİĞER HUSUSLAR

19.1- Mevzuat Değişiklikleri

Yüklenici yürürlükteki ve değişecek mevzuata aynen uymayı aksaklık ve herhangi bir ek ücret ödeme taahhüt eder.

19.2-Başlıklar

Bu sözleşmedeki başlıklar yalnızca bayanlarda da kolaylık amaçlı hazırlanmıştır ve herhangi bir şekilde bu sözleşmenin yorumunu etkilememektedir.

19.3-Yazı dışılık

Bu sözleşmenin herhangi bir hükmünün yazılışı, geçersiz yada uygulanamaz olması durumunda, geri kalan hükümlerin geçerliliği, yazılışı ve da uygulanabilirliği etkilenmeyecek ve da aksaklanmayacaktır. Bununla birlikte ilgili tarafın önemli bir hükmün ihlal, taraflar bu hükmü, tarafla mümkün mertebe ihlalin olay ve yakın etkine sahip mümkün geçerli ve uygulanabilir bir yükümlülük ile değiştirmek için mümkün mertebe gerçekçi bir çözüm bulacaklardır.

19.4- Yüklenicinin İlişkiler ve İlişkiler

Aslında İmza Var. Aslında İmza Var. Aslında İmza Var.

NO 42566

Yüklenicinin ölümü, iflası, ağır hastalığı, hastalığın veya özgürlüğü kısıtlanması bir sonuç mahkemesinin hallerinde aşağıdaki hükümler uygulanır:

a) Yüklenicinin ölümü halinde sözleşme fesih edilmek suretiyle hesabı genel hükümlere göre mahye edilecek alacakları varsalarına verilir ancak, aynı şartları taşıyan ve talepte bulunan varisleri Arsa Sahiplerinin uygun görmesi halinde, ölüm tarihini izleyen 30 gün içinde inşaatın tamamlanması için gerekli teminatları vermeleri şartıyla sözleşme devam edebilir.

b) Yüklenicinin iflas etmesi halinde, sözleşme kendiliğinden işbu sözleşme hükümleri çerçevesinde sona erer.

c)Ağır hastalık hastalığın veya özgürlüğü kısıtlanan bir sonuca mahkemeyeti nedeniyle yüklenicinin kabiliyetini yerine getirmemesi halinde, bu durumun oluşmasından 30 gün içinde yüklenicinin eski görevi ve ilgili Arsa Sahiplerinin/kabul edeceği üçüncü vekil sayın celbinsiz kısıtlarla sözleşme konusu devam edebilir. Aynek yüklenicinin kendi serbest iradesiyle vekil sayın edilmek durumda olmaması halinde yerine ilgililerce aynı süre içerisinde genel hükümlere göre bir vasıl temsilci tayin edilmesi zorunludur. Bu hükümlerin uygulanmaması halinde sözleşme fesh edilmek üzere bu sözleşmedeki hükümler çerçevesi içinde tasfiye yapılır.

20.5- Konsept Proje ve Blokların Adı

Proje adı ile ana üzerine konulacak ibareler ve blokların adları Yüklenici tarafından belirlenecek. Yüklenici belediyenin imar paftasını almak ile yükümlüdür. Fikir ve imar hakkından doğabilecek yasal sorumluluklar Yüklenici firmaya aittir.

20.6- Sözleşme ve eklerinde çelişki tarkibihalesonucu

Sözleşme ve ekleri bir birini olup birbirlerini tamamlar bunlar arasında çıkarmasına olduğu takdirde uyuşmazlığın çözümünde taraflar ortak bir karar vermelidir.

21- YÖNETİM PLANI

Yüklenici sözleşmenin sonuna ile birlikte Yapı kullanım şartları ile ilgili kanunlarından bir yönetim planını Arsa Sahiplerine kabul ve onaylı etkinmeyi kendisine ile bağımsız bölümlerinde bireylere için ibraz kabul ve imza etmeyi beyan ve taahhüt eder.

Yönetim planının bir örneği tüm sayılı ve kat mülkiyeti kurulmadan 20 (yirmi) takdirinin son ikinci gününe kat mülkiyeti, kat/arsa belgeleri aşamada Tapu dairesinde kat mülkiyeti kütüğünde tescilini Yönetim planında 10 yıl süreyle yönetim şirketi seçme esasına ve giderlerin alınara karar verme yetkisi Yüklenicinin önerisiyle Arsa Sahiplerinin Temsilcilerinin onayı ve site yönetiminin temsilci karar ile bağlıdır.

YEKNİK VE İDARİ ŞARTNAME

1-1 ŞARTNAMENİN KONUSU VE KAPSAMI

Ankara İli Etimesgut ilçesi Yapıracık Mahallesi 40362 ada 5 parsel 28811 m2 arsanın imar durumu ve plan notları çerçevesinde projeleri düzenlenecek ve inşaatları kapsayan elektrik, mekanik tesisat işleri, elektrik, mekanik tesisat, altyapı, peyzaj, ve projeleri uygun olarak gayrimenkul

Aslında İmza Var. Aslında İmza Var. Aslında İmza Var.

42566

Ticarethane yapılacak sosyalleşmeli, sosyal donatı alanları, çevre sağlığı ve halkça dinlenilen, site girişi ve çıkış düzenleyen, açık ve kapalı otopark alanları ile tüm ortak alanlarının Yüklenici tarafından inşa edilmesi ve Arsa Sahipleri ile Yüklenici arasında hüküm ve yayınlanmış işbu sözleşme eklerinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesidir.

Yüklenici iş bu sözleşme kapsamındaki işleri "Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Projesi" esas fonksiyonlu projeye ve ekleriniz, projeler ve teknik şartnamelere uygun olarak yapmayı kabul etmiş ve taahhüt etmiştir.

2-1 PROJE İLAVE İŞ KALEMLERİ

Hazırlanacak ve onaylanacak ruhsat projelerinde onaylanacak tüm projeler (vaziyet planı, mimari proje ve detaylar statik proje ve raporlar, Ada içi altyapı ve Peyzaj projeleri, sondaj ve Sondaj etütleri, Zayıf akımlı projeleri, elektrik, makina, tesisat, sıhhi tesisat, sıcak ve soğuk sularına, yangın, mimari ve betonarme inşaat için gerekli tüm projeler kesit ve profiller) Yüklenici sorumluluğundadır. Yüklenici bu proje hazırlanırken onaylanırken ve beraber sahada herhangi bir bedel talep etmeyecektir.

3-1 İŞE BAŞLAMA VE İŞ PROGRAMI

İnşaat ruhsat için sözleşmenin imzalanması, tarihinden itibaren inşaat ruhsatları alınır ile başlayıp, inşaatın sözleşme ve eklerine uygun şekilde tamamlanmasına kadar geçecek süredir. Ancak mücbir sebep halleri sözleşmenin süresini bir uzatır. Mücbir sebep halleri yazı konusu süreye ilave olunacaktır. Herhangi bir süre uzatımını gerektirecek sebep bulunmamasına rağmen mücbir sebep halleri sebebiyle kaybolan süre sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 12 ay içinde inşaat ruhsatının alınmaması durumunda arsa sahipleri tarafından sözleşme tek taraflı olarak feshedilebilecektir. Yüklenici, bu sebeplerden dolayı arsa sahiplerinden herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunmayacaktır. Yüklenici iş bu sözleşmenin imzalanmasından itibaren sözleşme konusu işi öngörülen süre içinde tamamlayıp arsa sahiplerine teslim edecektir. Bu süre sözleşmenin ekinde belirtilecektir.

4-İŞ PROGRAMI

Yüklenici inşaat ruhsatı alındığı tarihten itibaren 30 takvim günü içinde Mimari iş programını hazırlayarak ilk onaya kaydederek ve yerinde gerekli değişiklikleri imzalanmış olarak onaylanmak üzere Arsa Sahiplerinin Temsilcilerine teslim edecektir. Onaylanan iş programı iş bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır ve sözleşmeye ekli olacaktır. İş programında belirtilen tarihlerde bitirilmeyen bloklar 4 de iki sebebe bağlı her iş için ayrı ayrı Taşkadaki sözleşmeye Ceza uygulanacaktır. Arsa Sahiplerinden kaynaklanan ve yüklenicinin sorumluluğunda olmayan bir nedenle gecikme yaşanması halinde yukarıda yer alan cezalar bu maddeye uygulanmayacaktır.

5-YÜKLENİCİNİN ŞANTİYE KURULUM SORUMLULUKLARI

Şantiye işe başlar, aşık alanlar depolar, işçilerin konaklayabilecekleri kulüpler ve çevreyle ilgili tüm gerekli yerlerinin tamamıyla İşçi iş sağlık tedbirleri, çevre güvenliği yürütülmesi hakkında yer değişimi ve şantiye işe başlama tarihinden önce Arsa Sahiplerinin onayına sunacaktır. Şantiye açılış işlemleriyle ilgili gerekli belgeleri temin etmek yükümlülüğündedir.

6- MALZEME ONAYLARI

42566

Yüklenici sözleşme kapsamına giren işlerde kullanacak tüm malzemeler önceden yetkililere sunacaktır.

7-İŞ GÜVENLİĞİ VE ŞANTİYE GÜVENLİĞİ İLE İLGİLİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Yüklenici şantiye giriş çıkışlarını şantiye için emniyete almak zorunda olup bu konuya ilgili Arsa Sahipleri Arsa Sahiplerinin temsilcisi tarafından yetkili görülecek kişi ve kuruluşlar tekip kararını uygulayacağı taahhüt. Özel güvenlik görevlileri çalıştırmak zorundadır. Yüklenici faaliyetlerinden kaynaklanacak malzemelerin, atık toplama kodu çalışma veya herhangi bir nedenle hasara uğratmamaya azami özen göstermeye yükümlüdür. Yüklenici, kendi yaptığı inşaatlar ile komşuluk için gerekli önlemleri almakla yükümlüdür.

Yüklenici, işçi sağlığı ve iş güvenliği konuları kapsamında ilgili tüm mevzuatlara tamamıyla uymakla yükümlüdür. Yüklenici, şantiye ile ilgili "ALL RISC" sigortası yaptırmakla mükellefdir. İş ve işçi kazalarından Arsa Sahipleri sorumlu değildir. Yüklenici şantiye ve çevresine gerekli ve gözlü kontrolü sağlamakla yükümlüdür.

8-PLANLAMA VE RAPORLAMA

Yüklenici ve yetkilileri/müteahhit ve Arsa Sahibi arasındaki yazışmaların düzenlenmesi hususunda sorumlu olacaktır. Yüklenici sözleşme konusu inşaat ile ilgili temsil ruhsatından iskan aşamasına kadar geçen süre zarfında yazılacak tutanakları planlamasını Arsa Sahiplerine sunmakla yükümlüdür. Bu süre her üç ve 1 yıl olarak belirlenmiştir.

TEKNİK ŞARTNAME

1- Yapılacak inşaat ana sözleşmeye uygulanış, Bürokratlar düzeyleri için ve Sahiplik Müdürlüğünce teknik eşitsiz mevzuat, belediye, kalorifer, sıhhi tesisat ve sair uygulama talimatı ekleri ve TSE'ti Binaci sanat mahkeme inşaat ve işçilik ile. İnşa olunacak aşağıdaki teknik şart ve niteliklere haiz olacaktır.

2- Binanın projesi (Ticaret (200 m2 emsali)) en az dört oda bir salon, mutfak, çamaşır odası, genel banyo-wc, klâsr, antrasit odası, asansör odası,ebeveyn odası,ebeveyn soyunma odası, balkonlu ve en az üç asansörlü olarak yapılacaktır. Asansörlerin her biri en az 1Ton kişi (800kg) taşıyabilen nitelikte olacaktır. Asansörlerden bir tanesi sedye ve yük taşımaya elverişli olacaktır. Asansör mevzuatına uygun olarak ve son katta durabilir çift kat güç sistemi kullanılacaktır. Asansörler binanın tamamına, düşme ve kaza riski ölçüsünde devam edecek inşaatın kapsamı için durmaksızın işler olacaktır. Asansörde kullanılacak malzeme ve ekipmanlar Asansörler CE standardında TSE onaylı Kone, Schindler Mitsubishi, veya Otis markaları arasından Arsa Sahiplerinin Temsilcileri ile yüklenici birlikte seçeceklerdir. Elektrik kontrolcüleri kaza durumuna göre, bilgisayarlı kontrolcüler ve ortak alanlara, otomatik sensörlü kontrol, bahçe ve güvenlik aydınlatmaları. Elektriklerin çalıştırılabilecek güçte TSE onaylı kapasitesi elektrik projesinde belirtilen ve onaylanmış olacaktır. Asansörlerin her biri kapalı otoparka ulaşık şekilde konulacaktır. Durucu çelikli giriş en az 3,00 metre olacaktır.

3- Bodrum katlar otoparklar ve sığınaklar hariç tüm katlar iki adedi olacaktır ve her girişi bulunan yüksekte ve merdivenlerde asansörlere ayrılır / merdivenler ve asansörler dahil en az 12,50m yüksekliğe sahip ayrı merdivenlerle ayrılmış düşeyeydeki bodrum katlar olacaktır ve aşağıdaki hariç tüm katlarda olacaktır. Her katta çevresine giriş yapılacak şekilde ayrılmış ve ayrılmış olacaktır.

42566

4- Binanın dış cephe duvarları ısı yalıtım projesine uygun taş giydirme malzemesi / malzemesi cephe kaplarına yapılacaktır. Mekanik cephe seçimi yetkilidir alınır. Daire arasını çift tuğla duvar arasına EPS yalıtımlı ısı yalıtımı kullanılacaktır.

5- Bina ana giriş hol/ garaj (ışıklı giriş) ve lavabo kullanışlı olacaktır. Ana giriş kapısı ısı yalıtımlı çift cam ve fotosel/Elektrik kapısı yapılacaktır. Farklı sayıdan binanın bodrum katının elektrik sağlayacak olacaktır. Binaya giriş yolu asfaltlı ısı kaplama ve 2 yan yaya yolu olacaktır. Kilçeşme anahtarı vana musluğu olacaktır.

6- Binanın ve dairelere telefon bağlantısı görüntülü interkom sistemi konulacaktır.Site girişinde bulunacak güvenlik kulübesiyle irtibatlı Apartman içi aydınlatma ve havuzlu bulunacaktır.

7- Çatı: mimariye göre kiremit çatı veya düz betonarme olacaktır. Çatı katına ahşap veya çelik konstrüksiyon ve buna uygun yükleri ve Arsa Sahiplerinin Temsilcileri tarafından onaylanacaktır. Yüklenici dönüşe çarpmalarına karşı gerekli tedbirleri alacaktır.

8- Bina bodrumuna bağımsız bölümler için müstakil mahallerden oluşacaktır. Bodrum katlarda depolar ve otopark alanları olacaktır. Bodrum katlarda yeterli sayıda ve ölçüde havalandırma ve aydınlatma olacaktır. Bodrum katlarda yeterli sayıda ve ölçüde havalandırma ve aydınlatma olacaktır. Bodrum katlarda yeterli sayıda ve ölçüde havalandırma ve aydınlatma olacaktır.

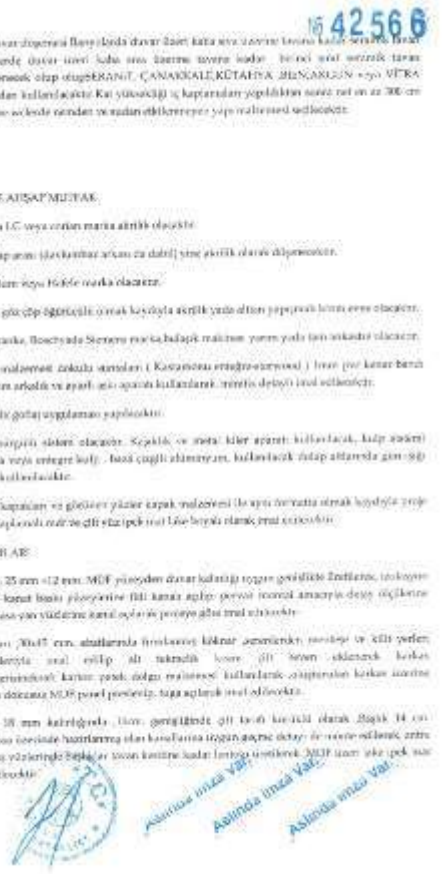
9- Bina merkezi kaloriferi sistemi ve sıcak su merkezi sistem olacaktır. Her daire girişine yüz Ölçer ve sayaçlar sistemi yapılacak olup radyatör panelleri alüminyum/çelik olacaktır.

10- Konutlarda her bağımsız bölüme için minimum 2 m2 olarak klima dış ünitesi balkonu yapılacak bu balkondan salonda bölünen ve ilgili odaya gerekli kapasiteye uygun klima iç ünitesi konacak ve enerji kablosu için elektrik yetkilisidir.

11- Çevre düzenlemesi peyzaj projesine uygun olacaktır. Bahçe sulaması için su tesisatı yapılacak ve donanıma kimse ve yetkisi sağlanacaktır. Bina da sulama kadar projesine uygun tesisatı yapılacaktır. Binanın genel dışından tesisat kanalından bir başlık ünitesi yönlendirilecektir. Binanın genel dışından tesisat kanalından bir başlık ünitesi yönlendirilecektir. Bahçede ve bir başlık ünitesi yönlendirilecektir. Bahçede ve bir başlık ünitesi yönlendirilecektir.

Bahçe duvarları içeri ve dışları arsa tarafı mevcut yapılıp üzeri beyaz düz sıvalı boyalı ve beyaz olacaktır. Bahçe duvarları zeminden taş kaplamaya yapılacaktır. Bahçe sulama otomatik sistemi olacaktır.

12- Her dairenin en az 1 adet ısıç soğuk şekilde kapalı olarak yapılacaktır. Yüklenici kazılarını alt bağlama bölümler için 2 veya daha fazla yapılır. Ayrıca içeridemektedir, ve kapalı olarak yıl alt üst bir yığınak yapılacaktır. Sığınağın yer döşemesi, deseni kare taşı olarak olacak duvar ve tavan kaplamaları beton ince sıva üzerine plastik boya olacak. Kapı kasaları temel üzeri perçinli taş kare yağlı tesisatı kapı kasaları birinci sınıf olacaktır. Sığınak kapısı ve diğer aydınlatmaları. Havalı kapı kasaları ısıcak kaplamalı olacaktır. Çatılı ve ısıcak aydınlatmaları. Havalı kapı kasaları ısıcak kaplamalı olacaktır. Sığınağın yer döşemesi, deseni kare taşı olarak olacak duvar ve tavan kaplamaları beton ince sıva üzerine plastik boya olacak. Kapı kasaları temel üzeri perçinli taş kare yağlı tesisatı kapı kasaları birinci sınıf olacaktır. Sığınak kapısı ve diğer


42566
Aslında imza Var.
Aslında imza Var.


42566
Aslında imza Var.
Aslında imza Var.


42566
Aslında imza Var.
Aslında imza Var.


42566
Aslında imza Var.
Aslında imza Var.
Aslında imza Var.


Türkiye Cumhuriyeti

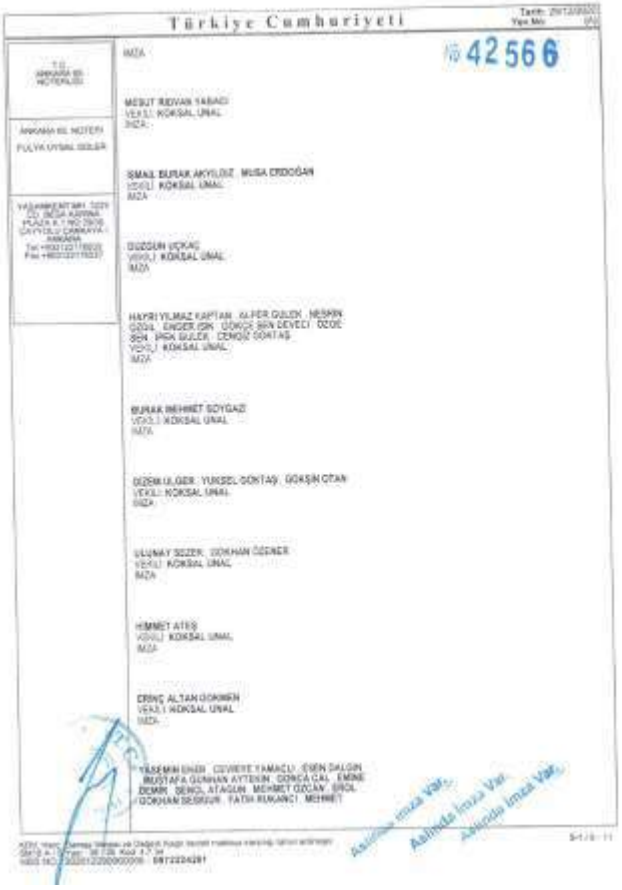
42566

Aslında imza Var. Aslında İmza Var. Aslında İmza Var.


Türkiye Cumhuriyeti

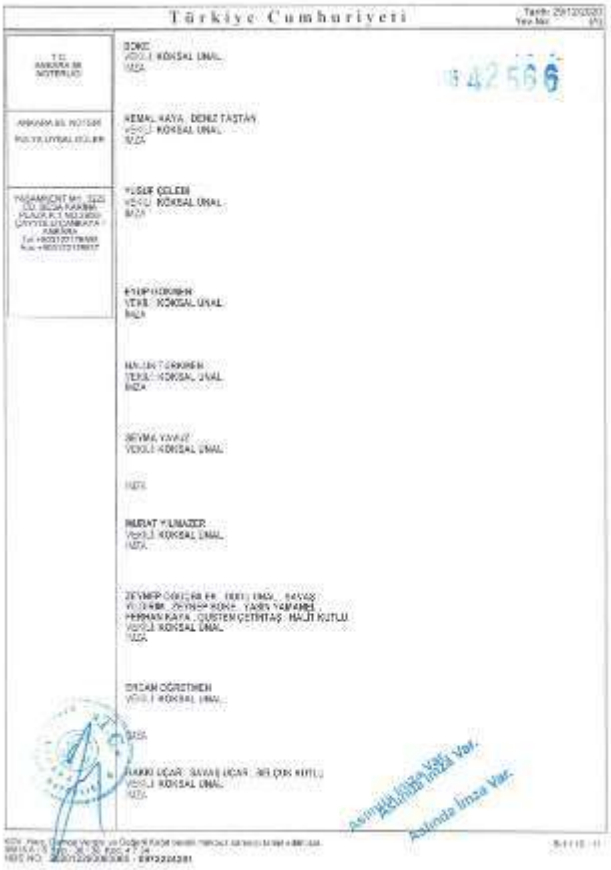
42566

Aslında imza Var. Aslında İmza Var. Aslında İmza Var.


Türkiye Cumhuriyeti

42566

Aslında imza Var. Aslında İmza Var. Aslında İmza Var.


Türkiye Cumhuriyeti

42566

Aslında imza Var. Aslında İmza Var. Aslında İmza Var.


Türkiye Cumhuriyeti


Türkiye Cumhuriyeti


Türkiye Cumhuriyeti


Türkiye Cumhuriyeti


Türkiye Cumhuriyeti


Türkiye Cumhuriyeti





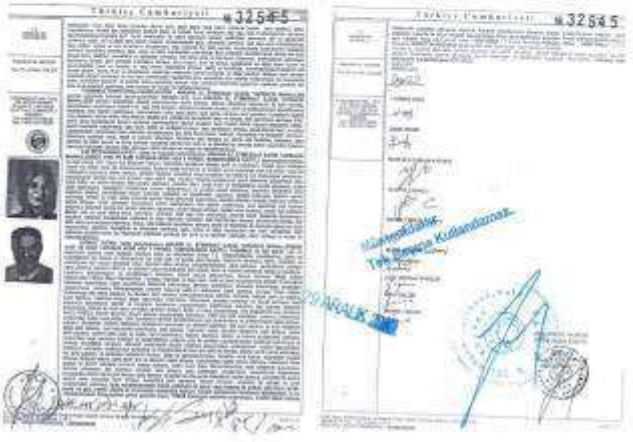


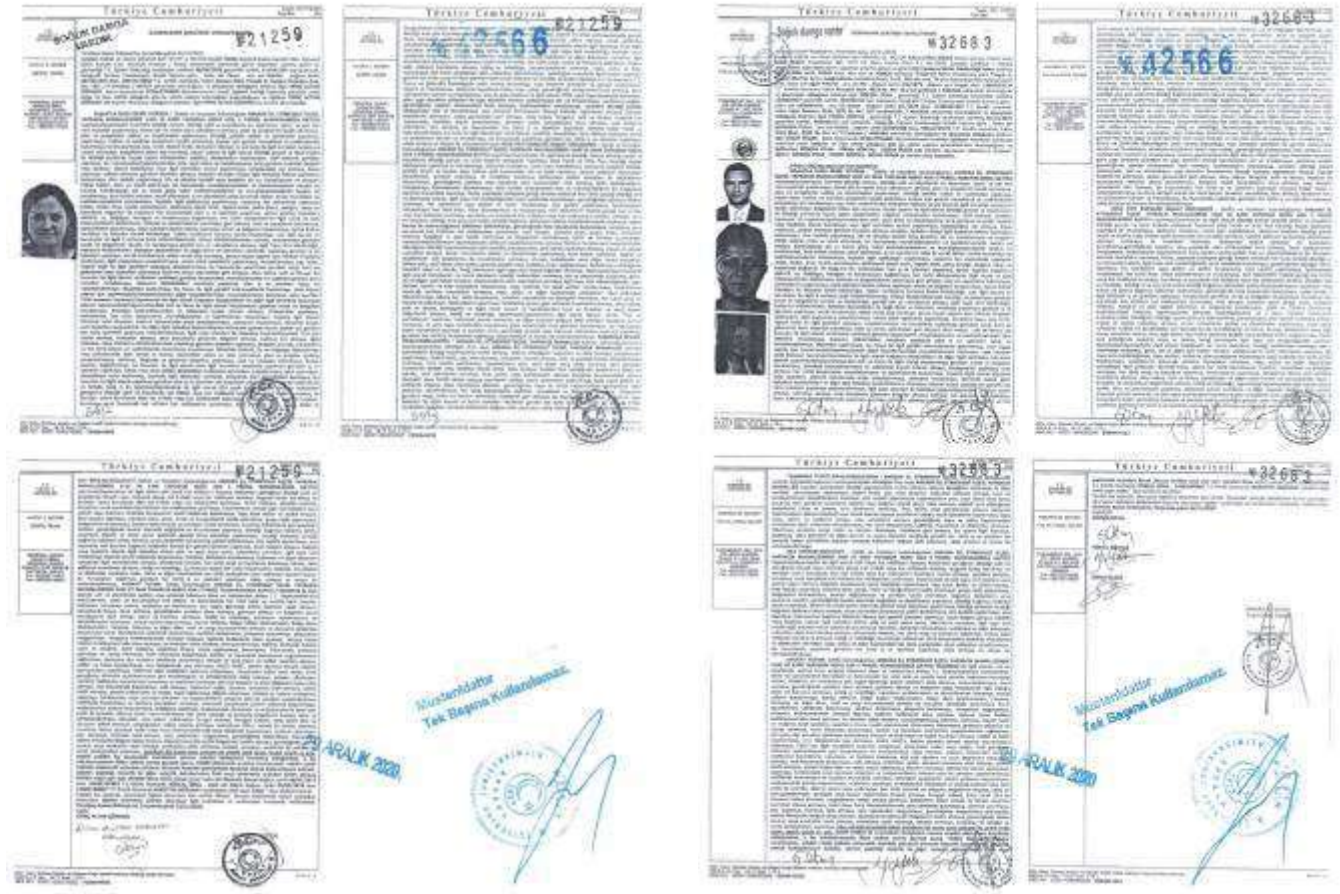
















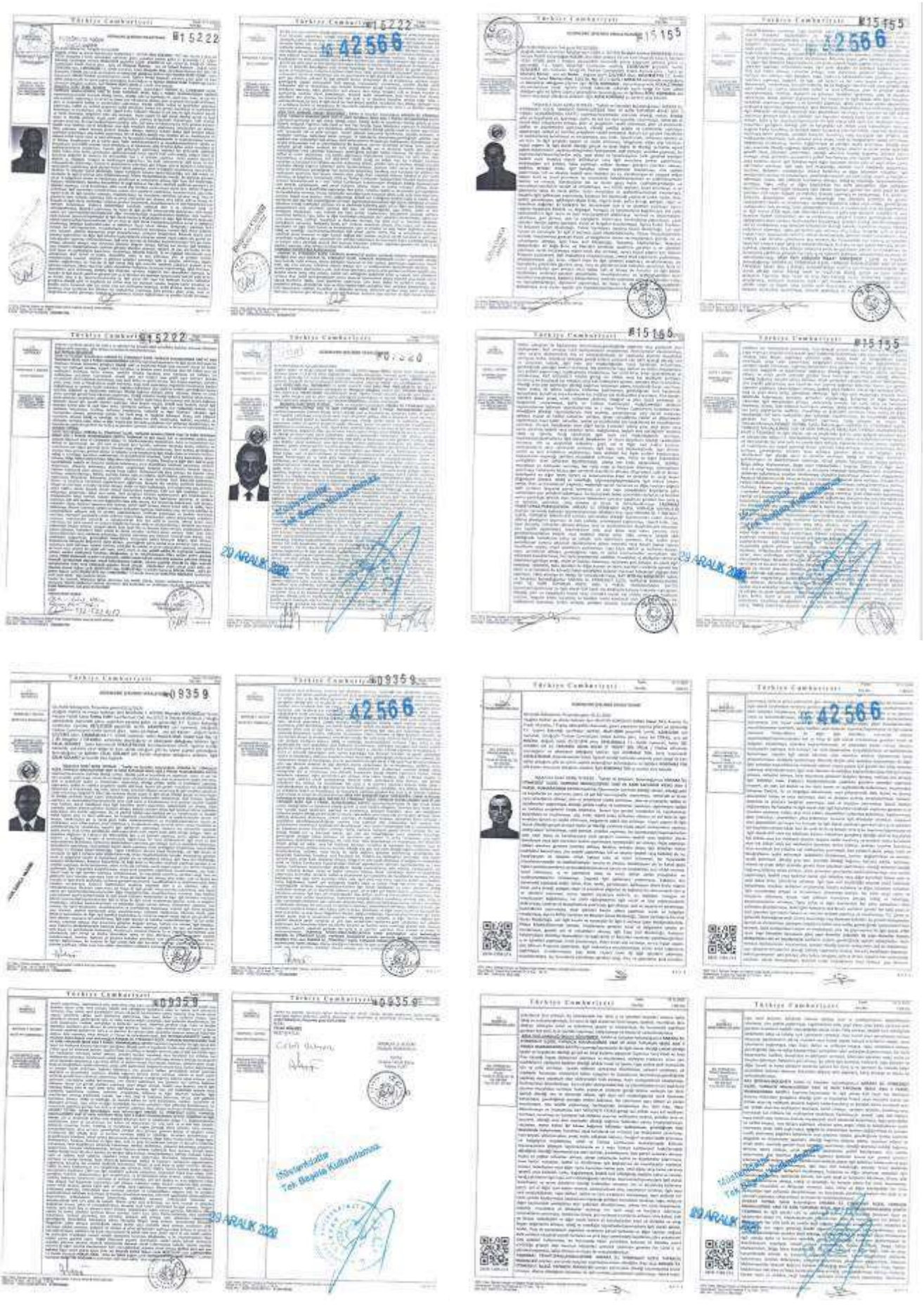

Müsteridatur
Tek Başına Kullanılamaz.
29 ARALIK 2020

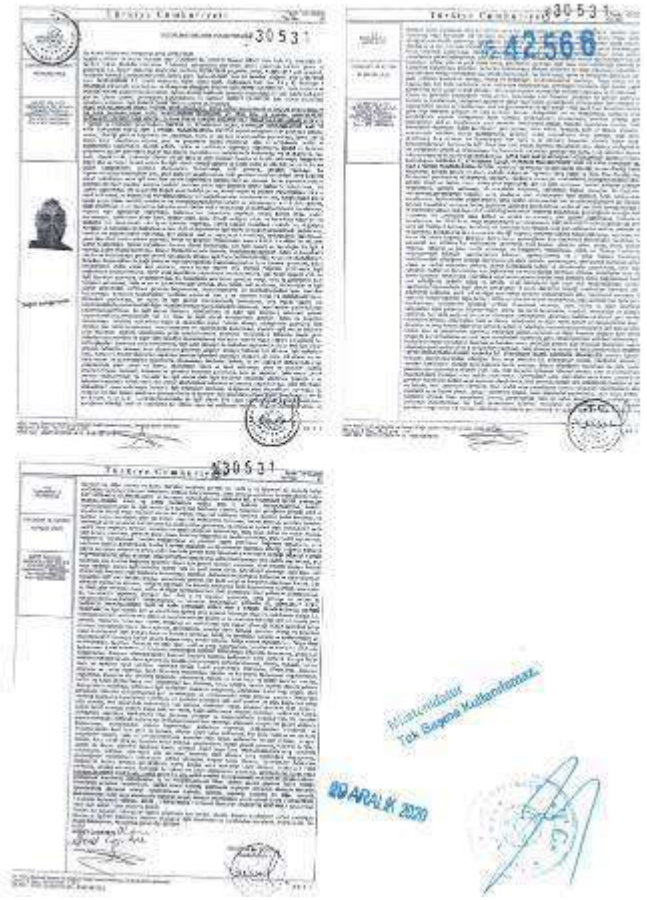
Müsteridatur
Tek Başına Kullanılamaz.
29 ARALIK 2020



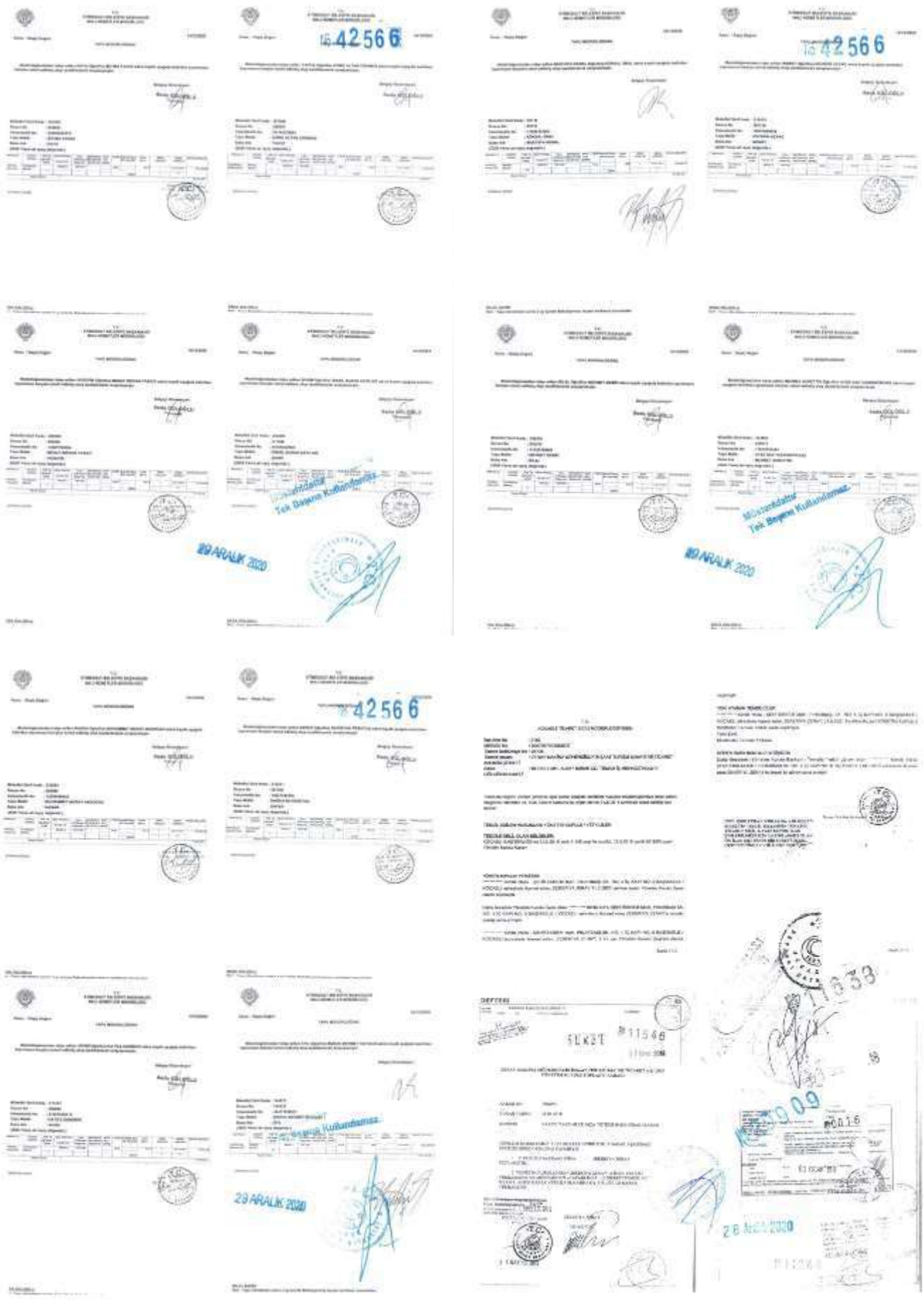
Müsteridatur
Tek Başına Kullanılamaz.
29 ARALIK 2020

Müsteridatur
Tek Başına Kullanılamaz.
29 ARALIK 2020





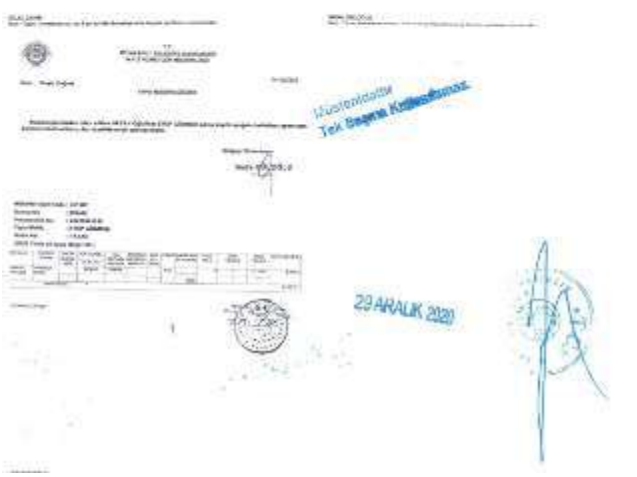



42566
29 ARALIK 2020




Müstehsildir
Tek Başına Kullanılamaz
29 ARALIK 2020

Müstehsildir
Tek Başına Kullanılamaz
29 ARALIK 2020



Müstehsildir
Tek Başına Kullanılamaz
29 ARALIK 2020

Müstehsildir
Tek Başına Kullanılamaz






16 42566
16 42566
29 ARALIK 2020
29 ARALIK 2020


Türkiye Cumhuriyeti

DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT TADİL SÖZLEŞMESİ

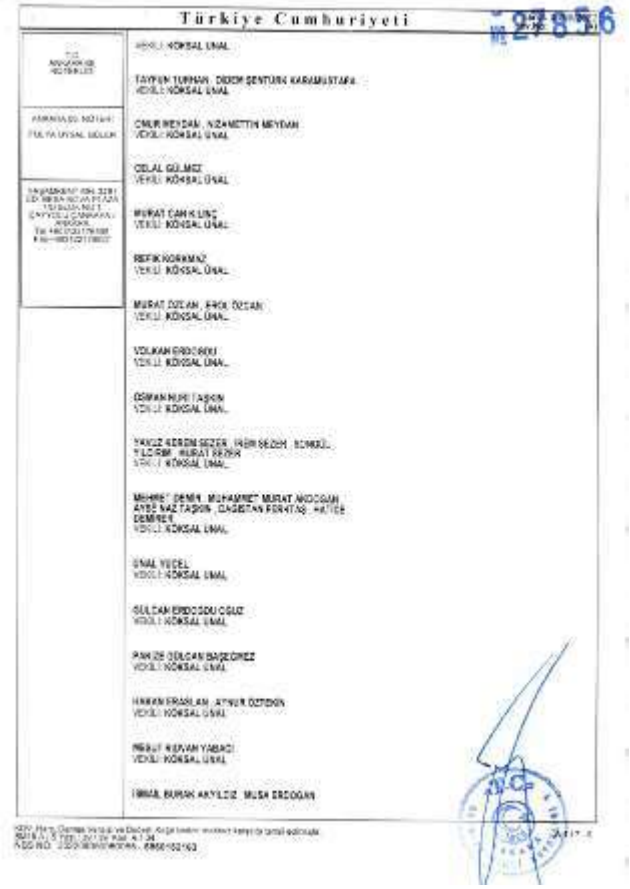

Türkiye Cumhuriyeti

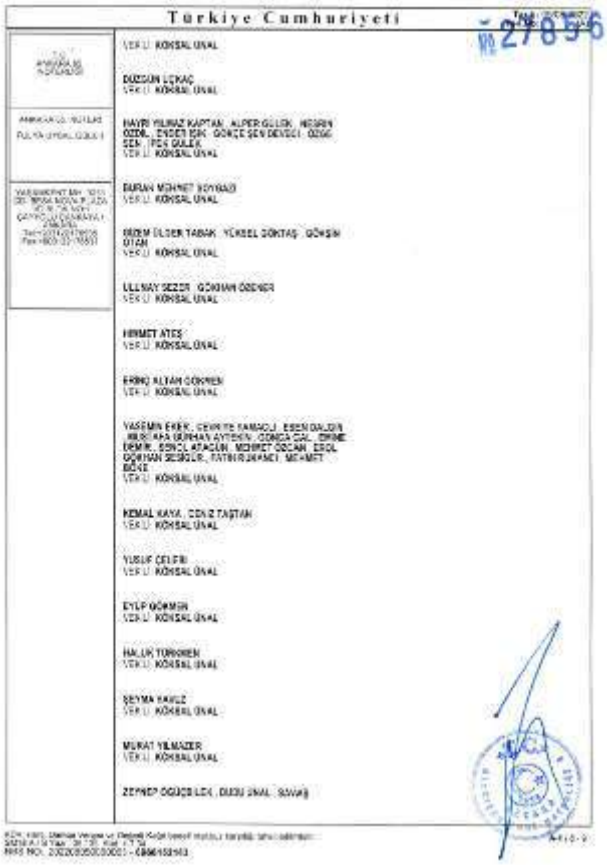

Türkiye Cumhuriyeti


Türkiye Cumhuriyeti

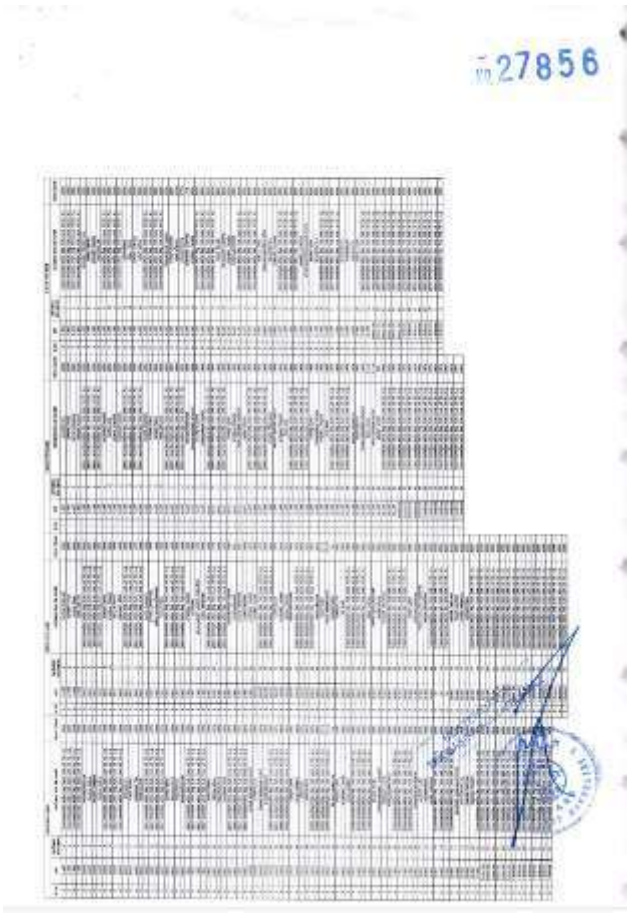

Türkiye Cumhuriyeti
27856


Türkiye Cumhuriyeti
27856


Türkiye Cumhuriyeti
27856


Türkiye Cumhuriyeti
27856


Türkiye Cumhuriyeti
27856


27856

EDİM YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN DEVRİ SÖZLEŞMESİ

1. **TARAFLAR:**

İşbu Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi ("**Devir Sözleşmesi**"):

a. Bir tarafta, Kocaeli Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde 26736 sicil numarası ile kayıtlı, şirket merkezi Gültepe Mahallesi Mirsalay Müntaz Caddesi No:1 İzmit/KOCAELİ adresinde bulunan Kocaeli Pilotaj Vergi Dairesi'ne 9970679720 vergi numarası ile kayıtlı **Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi,**
*(bundan böyle "**Devreden**" olarak anılacaktır)*

b. Diğer taraftan, Kocaeli Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde 35613 sicil numarası ile kayıtlı, şirket merkezi Gültepe Mahallesi Mirsalay Müntaz Caddesi No:1 İzmit/KOCAELİ adresinde bulunan Kocaeli Tepecik Vergi Dairesi'ne 9971870065 vergi numarası ile kayıtlı **Zeray Gayrimenkul Anonim Şirketi,**
*(bundan böyle "**Devralan**" olarak anılacaktır)*

arasında, aşağıda belirtilen şartlarda düzenlenmiş imzalanmıştır.

2. **KONU VE KAPSAM:**

İşbu Devir Sözleşmesi, Devredenin işbu sözleşmenin 4. Maddesinde belirtilen ve yapımı devam eden projelerden doğmuş ve doğacak her türlü nam altında olursa olsun her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülüklerinin Devralan'a devredilmesine ilişkin karşılıklı hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesi amacı ile tarafların karşılıklı mutabakatı ile imzalanmıştır.

3. **TARAFLARIN KARŞILIKLI HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ:**

3.1. Devreden, 4. maddede belirtilen yapımı devam eden davre konu projelerde, 30.09.2023 tarihine kadar akdettiği Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerine konu bağımsız bölümler de dahil olmak üzere, her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülüklerini Devralan'a devrettiğini, yapımı devam eden projelerdeki her türlü hakların devir tarihi itibarıyla Devralan'a ait olduğunu, Devralan'ın işbu devir sözleşmesini gerek duyulması halinde ilgili özel ve resmi kurum ve kuruluşlara ibrazla davre konu yapım devam eden projeleri ve projelerdeki bağımsız bölümleri kendi adına kayıt ve tescil ettirmesine rıza ve muvafakatinin bulunduğunu, tapu müdürlüğünde devir işlemine onay vereceğini, Devralan'ın işbu devir sözleşmesi kapsamında devir sözleşmesine konu hak ve alacaklarının dilediği gibi tasarrufa yetkili olduğunu, davre konu projelere ve projelerdeki bağımsız bölümlere ilişkin şimdi veya ileride her ne nam altında olursa olsun hiçbir talebi olmadığını kabul, beyan, ikrar ve taahhüt eder.

3.2. Devralan, 4. Maddede belirtilen ve yapımı devam eden davre konu projelerde, 30.09.2023 tarihine kadar Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerine konu bağımsız bölümler de dahil olmak üzere, her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülüklerini devraldığını işbu devir sözleşmesi ile birlikte ve işbu devir sözleşmesinin imza tarihinden itibaren Devir Sözleşmesi tarihine kadar akdettiği Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerine konu bağımsız bölümler de

dahil olmak üzere davre konu projelere ve projelerdeki bağımsız bölümlere ilişkin kendisine yüklenen her türlü yükümlülüğü ve sorumluluğu tayitsiz şartsız şeritsiz geri alınmaz, bu hususlarda herhangi bir itirazı olmadığını ve olmayacağını, işbu devir sözleşmesinin imza tarihi itibariyle davre konu projelerin ve projelerdeki bağımsız bölümlerin devrinden kaynaklı doğan tüm hak ve borçlarının halefi ve hukuki ve cezai açılardan tüm sorumluluğu halinde geldiğini, işbu devir sözleşmesinin gerek duyulması halinde ilgili özel ve resmi kurum ve kuruluşlara ibrazla davre konu yapımı devam eden projeleri ve projelerdeki bağımsız bölümleri kendi adına kayıt ve tescil ettirmeğini ve tescil için gerekli tüm işlemleri yerine getireceğini, aksi halde yerine getirilmesine muvafakat ettiğini, tapu müdürlüğünde devir işlemine onay vereceğini, tapu müdürlüğü nezdinde yapılacak devir işlemi sırasında tarafımızdan edilecek, alınır, satım ve diğer yasal harç ve vergilerin tamamının ödeyeceğini kabul, beyan, ikrar ve taahhüt eder.

3.3. Devreden, işbu devir sözleşmesinin imzalanmasını takiben;

- Ticaret Sicil'i nezdinde olduğunuz tadil ilişkisi işbu devir sözleşmesiyle birlikte davre konu projelerle ilgili olarak sermiş olduğu sermaye ilişkin tahsilatların Devralan'a ait tahsilatı edilmesi hususunda gerekli bilgilendirmeyi yapacağını;
- İşbu devir sözleşmesi tarihine kadar akdettiği olduğu Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerine konu, ödemeleri devam eden bağımsız bölümlere ilişkin olarak, sözleşme taraflarına işbu devir sözleşmesiyle birlikte Devralan'a ait banka hesap bilgilerini iletmek suretiyle devir tarihi itibariyle yapacakları ödemeleri Devralan'a ait banka hesabına yapmaları hususunda gerekli bilgilendirmeyi yapacağını;
- İşbu devir sözleşmesi tarihine kadar akdettiği olduğu Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerine taraf olan Alıcılar tarafından, sehven Devreden hesabına yapılan ödemeleri herhangi bir kesinti yapmaksızın, derhal Devralan hesabına aktaracağını

yerine getirmeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.

3.4. Devralan, Devreden tarafından, işbu devir sözleşmesi tarihine kadar davre konu projeleri ve projelerdeki bağımsız bölümlere ilişkin üçüncü kişilerle yapmış olduğu tüm ticari iş ve işlemlerden doğan her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülüklerini kayıtsız şartsız üstlenmeyi ve Devredenin tarafından üçüncü kişilere verilen tüm taahhütleri aynı koşullarla yerine getirmeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.

4. **ÖZEL HÜKÜMLER**

4.1. Davre konu edilen projeler aşağıdaki tabloda belirtildiği şekildedir:

Proje Adı
Mahal Kartepe
Sarıcaşar, 41250 Kartepe/Kocaeli
Future Deluxe
Topçuçal Mahallesi, Karamürsel, 0524123, Sitesiçgöl, ANKARA
Next Capital
Topçuçal Mahallesi, Karamürsel, 0524124, Sitesiçgöl, ANKARA
Country Akasya
Esentepe Mahallesi, Kartepe, Yolu, 41080, İzmit, Kocaeli

4.2. İşbu devir sözleşmesine konu ve yapımı devam eden projeler ile ilgili olarak Devreden ile üçüncü kişiler arasında akdedilen her türlü sözleşmede Devredene yapılmış olan bütün ödemeler, işbu devir sözleşmesinin imza tarihi itibariyle başkaca bir işleme gerek kalmaksızın Devralan adına yapılmış sayılacaktır.

4.3. Taraflar, işbu devir sözleşmesinin yerine getirilmesinden doğacak her türlü uyuşmazlık halinde, her iki tarafın tutmuş olduğu her türlü kayıt, rapor, belge, doküman ve bilgisayar kayıtlarının HMK'nın 193. maddesi uyarınca kesin ve münhasır delil olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

4.4. Devir işlemleri sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 10 gün içinde tamamlanacaktır.

4.5. İşbu sözleşmenin farklı maddelerin arasında anlam değişikliği veya çelişki olması hâlinde maddeyi geçersiz kılmayacaktır.

5. **YETKİ**

İşbu devir sözleşmesi ile ilgili doğabilecek tüm ihtilaflarda Kocaeli Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olur.

3 (üç) sayfa ve 5 (beş) ana maddeden oluşan işbu Devir Sözleşmesi, tarafların karşılıklı mutabakatları ile 01/10/2023 tarihinde 2 (iki) nüsha olarak imzalanmış olup, belirtilen tarihi müteakip yürürlüğe girer.

DEVREDEN
Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Tic. A.Ş.

DEVRALAN
Zeray Gayrimenkul A.Ş.



İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ



İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ









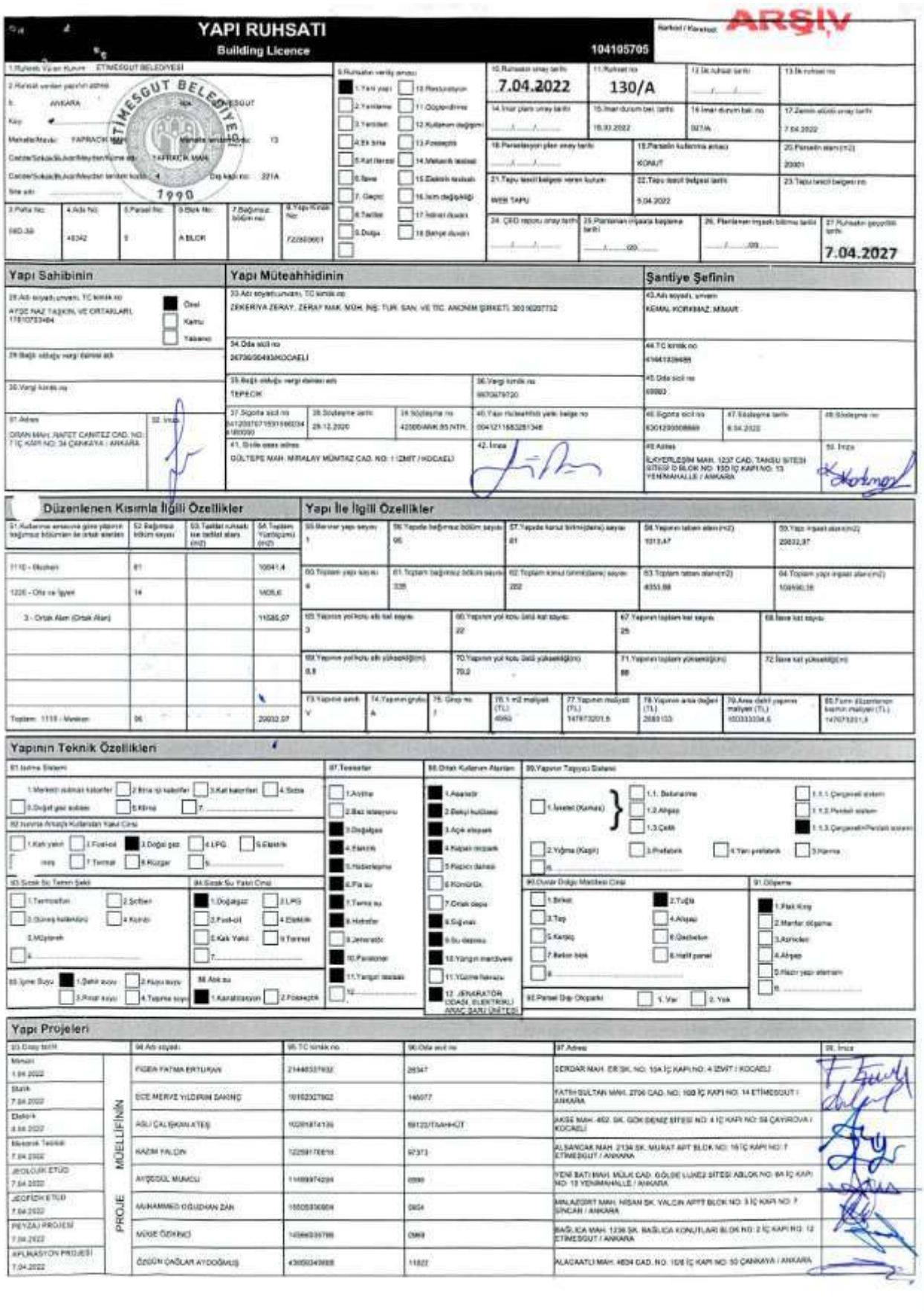


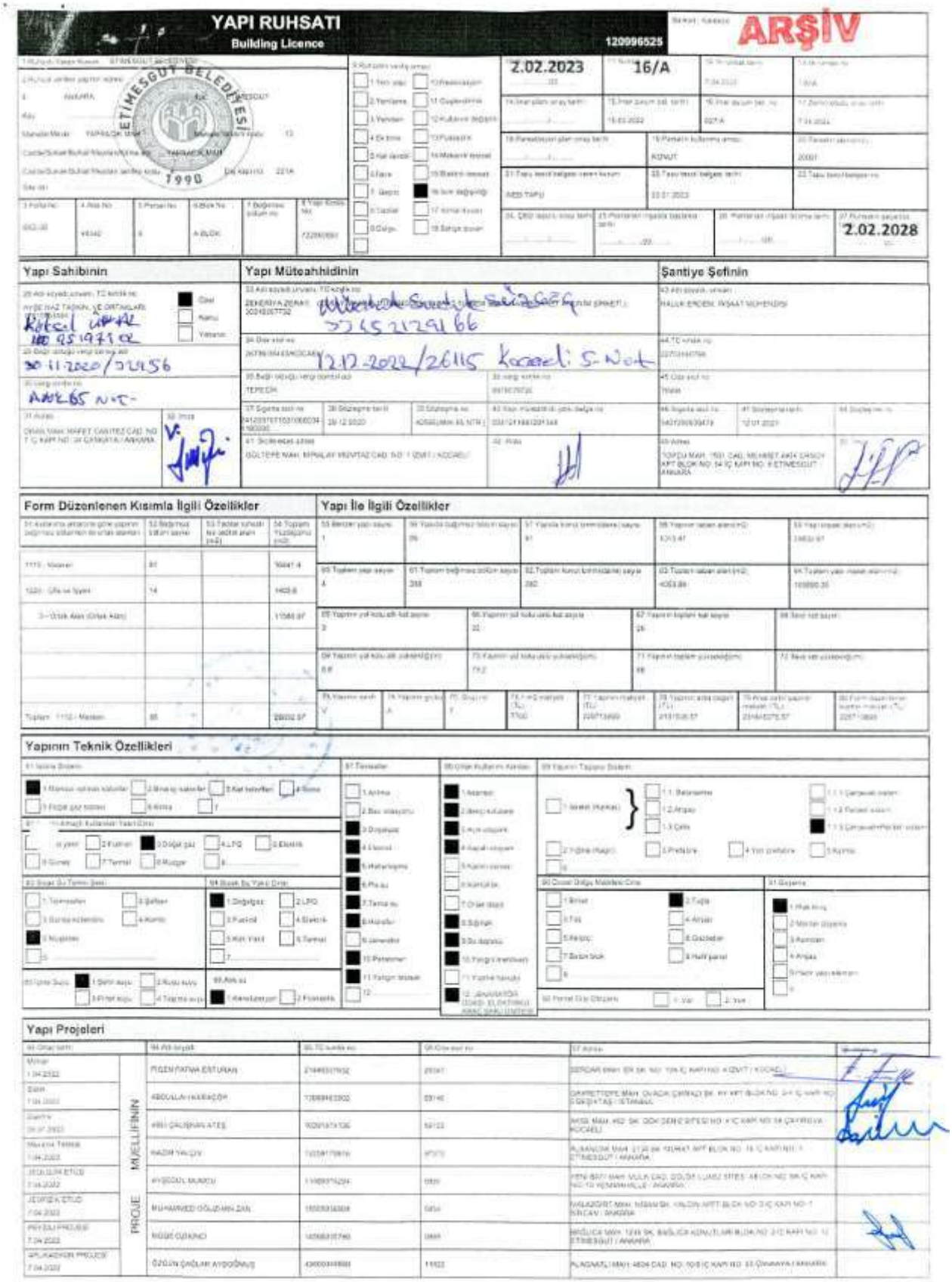






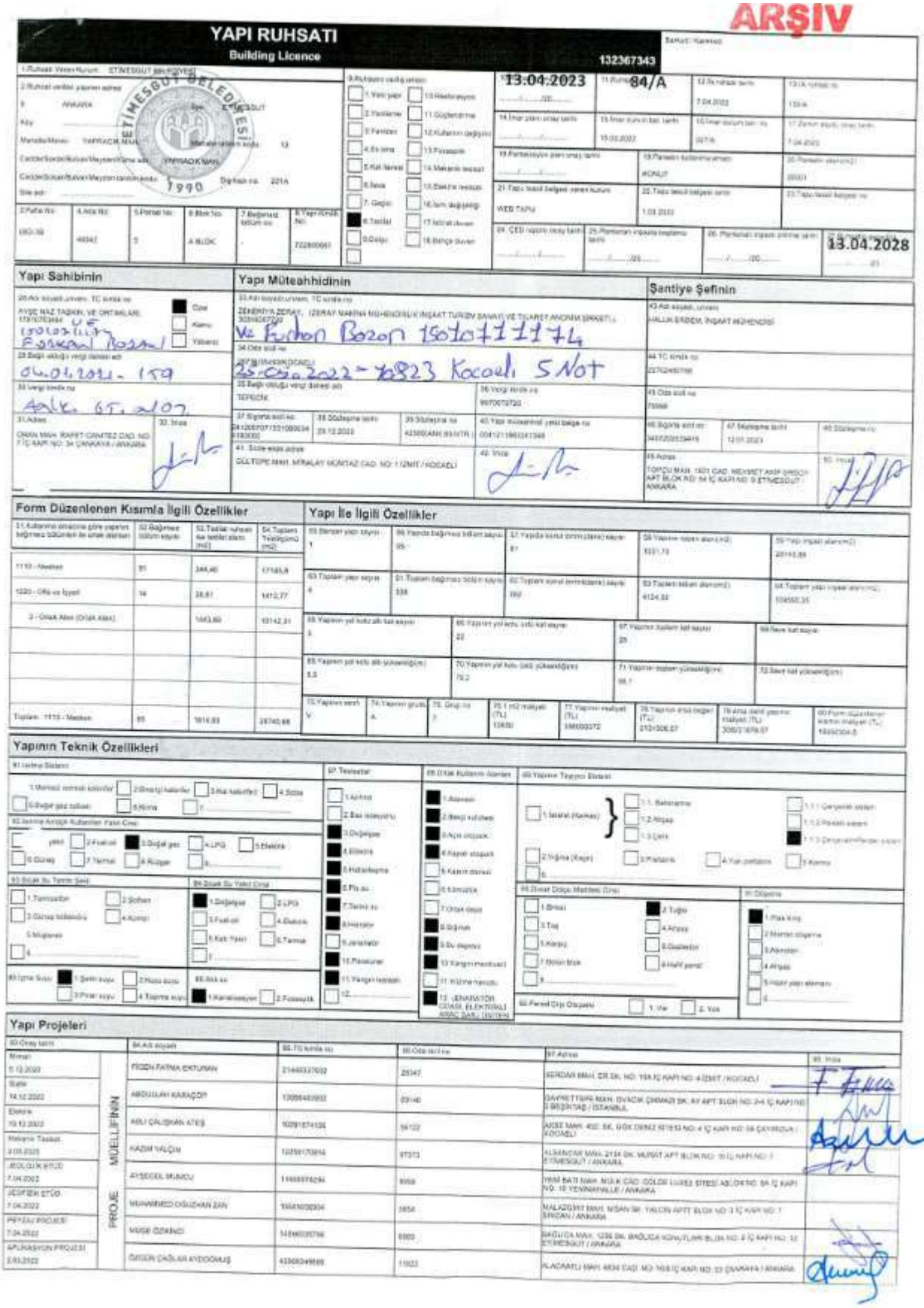




YAPI RUHSATI
Building Licence
104105705
ARŞİV
ETİMESGUT BELEDİYESİ
7.04.2022
130/A
7.04.2027
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
ZERKİRİYA ZERAY, ZERAY MAK. MÜH. İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. ANONİM ŞİRKETİ
KEMAL KORKMAZ, MİMAR
Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapı Projeleri
MÜELLİFİNİN PROJE



YAPI RUHSATI
Building Licence
120996525
ARŞİV
ETİMESGUT BELEDİYESİ 1990
2.02.2023
16/A
2.02.2028
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapı Projeleri
PROJE MÜELLİFİNİN

ARŞİV



YAPI RUHSATI
Building Licence
132367343

13.04.2023
84/A
13.04.2028

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

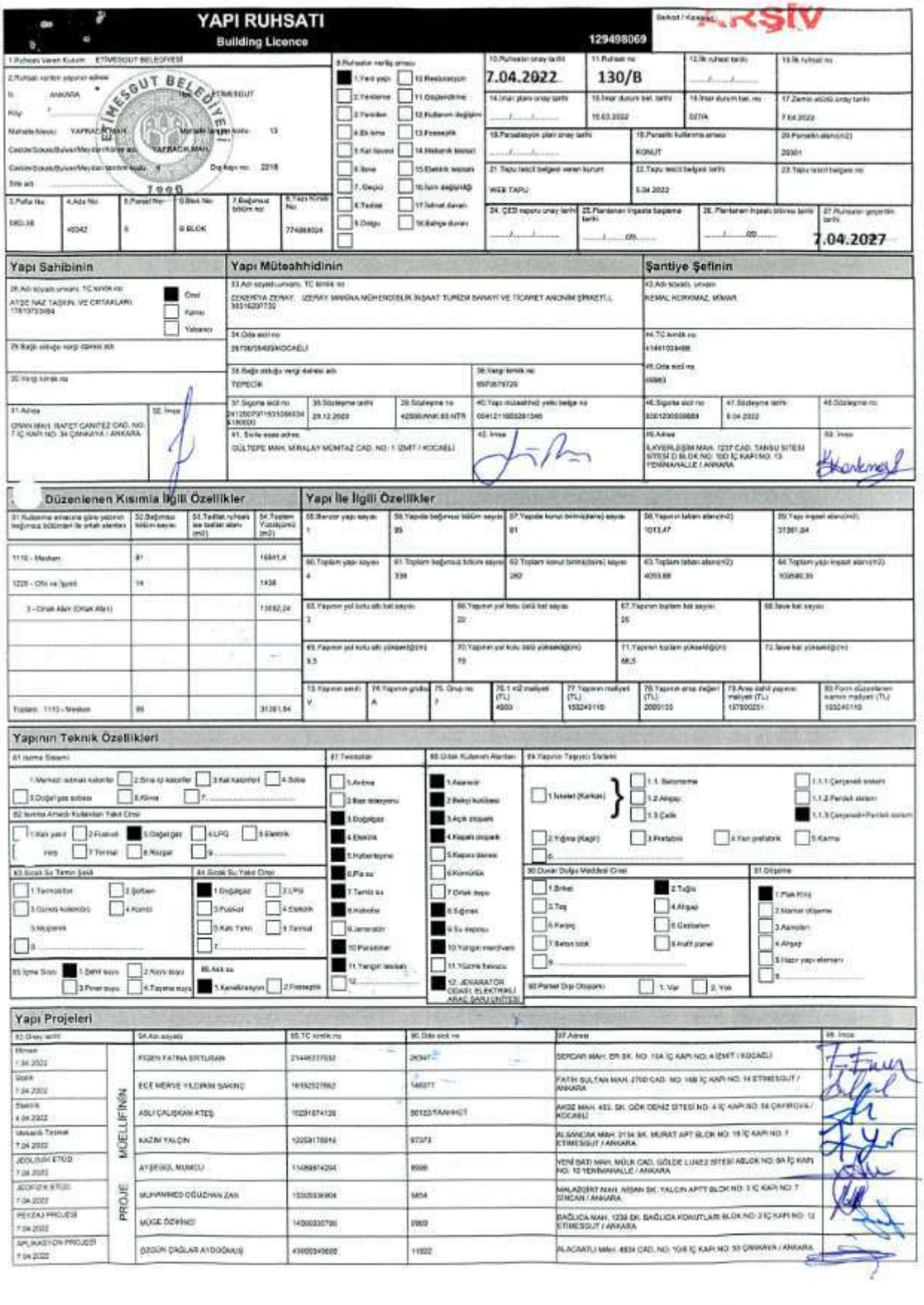
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

FİGEN FATMA EKTURAN	21440327032	29347	SERDARİ MAH. 228 SK. NO: 15/A İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ	
ABDULLAH KARAÇOR	13099483002	03140	DAYRETTÜRK MAH. ÜVACIK ÇIKMAZI SK. AY APT. BLOK NO: 2+4 İÇ KAPI NO: 3 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
ABLİ ÇALIŞKAN ATEŞ	10291674106	34122	AKSE MAH. 402. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
KAZIM YALÇIN	10259173814	47373	KUSKUNCAK MAH. 2134 SK. MURAT APT. BLOK NO: 15 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA	
AYŞEGÜL MUMCU	11455574294	8058	YENİ BATI MAH. NİLÜFER CAD. GÖLDE LÜKS SİTESİ A BLOK NO: 9A İÇ KAPI NO: 10 YENİMAHALLE / ANKARA	
MUHAMMED OĞUZHAN ZAN	35616038304	5856	MALAZGİRT MAH. NİSAN SK. YALÇIN APT. BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 1 SİNCAN / ANKARA	
MUSE ÖZKINCI	14246030756	6003	BAĞLICA MAH. 1236 SK. BAĞLICA KONUTLARI B BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 10 ETİMESGUT / ANKARA	
GÖKSEN DAĞLAR AYDOGMUŞ	43368349888	11822	ALACAATLI MAH. 4836 CAD. NO: 16/B İÇ KAPI NO: 33 ÇANKAYA / ANKARA	



YAPI RUHSATI
Building Licence
129498069
ARŞİV

İZMİT BELEDİYESİ 1990

10.Ruhsatın onay tarihi	7.04.2022
11.Ruhsat no	130/B
27.Ruhsatın geçerlilik tarihi	7.04.2027

Yapı Sahibinin

39.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: AYŞE NAZ TAŞKIN, VE ORTAKLARI, 17613733484 — Özel

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

30.Vergi kimlik no: 6970679729

31.Adresi: ORHAN MAH. RAFET CANİTEZ CAD. NO: 7 İÇ KAPI NO: 34 ÇANKAYA / ANKARA

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZERAY MARİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3931620732

34.Oda sicil no: 29736/3/4609/KOCAELİ

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 6970679729

37.Sigorta sicil no: 29125007101/1066334 /1/80000

38.Sözleşme tarihi: 29.12.2020

39.Sözleşme no: 42588/ANK.65.NTR

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211603281340

41.Şirkete esas adres: GÜLTEPE MAH. MERALAY MENTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: KEMAL KORKMAZ, MİMAR

44.TC kimlik no: 61461034488

45.Oda sicil no: 60963

46.Sigorta sicil no: 83012300008683

47.Sözleşme tarihi: 8.04.2022

48.Sözleşme no:

49.Adresi: İLKYERLEŞİM MAH. 1237 CAD. TANSU SİTESİ SİTESİ D BLOK NO: 100 İÇ KAPI NO: 13 YENİMAHALLE / ANKARA

50.İmza

Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Taşıtlar ruhsatına taşıtlar alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	81		16841,4
1220 - Ofis ve İşyeri	14		1438
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			13882,24
Toplam: 1110 - Mesken	95		31381,64

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitişik yapı sayısı: 1	56.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 95	57.Yapıda konut birim(daire) sayısı: 81	58.Yapının taban alanı(m2): 1013,47	59.Yapı inşaat alanı(m2): 31381,64	
60.Toplam yük sayısı: 4	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 339	62.Toplam konut birim(daire) sayısı: 282	63.Toplam taban alanı(m2): 4055,88	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 125560,39	
65.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 3	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 22	67.Yapının bodrum kat sayısı: 25	68.Sığınak kat sayısı:		
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 9,5	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 70	71.Yapının kuleler yüksekliği(m): 66,5	72.Sığınak kat yüksekliği(m):		
73.Yapının sınıfı: V	74.Yapının grubu: A	75.Grup no: 7	76.1 m2 maliyeti (TL): 4000	77.Yapının maliyeti (TL): 155240110	78.Yapının arsa değeri (TL): 2000100	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 157000251	80.Fenn düzenlenen sanayi maliyeti (TL): 155240110

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sobalı kalorifer; 2.Sıra iç kaloriferi; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

82.Isıtmada Almaklı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 5.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; Hiç; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemlek; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

85.Isıtma Sistemi: 1.Şehir suyu; 2.Nohut suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınır suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapalı otopark; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.JENARATÖR ODASI, ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ ÜNİTESİ

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İstatik (Karkas); 1.1.Betonarme; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

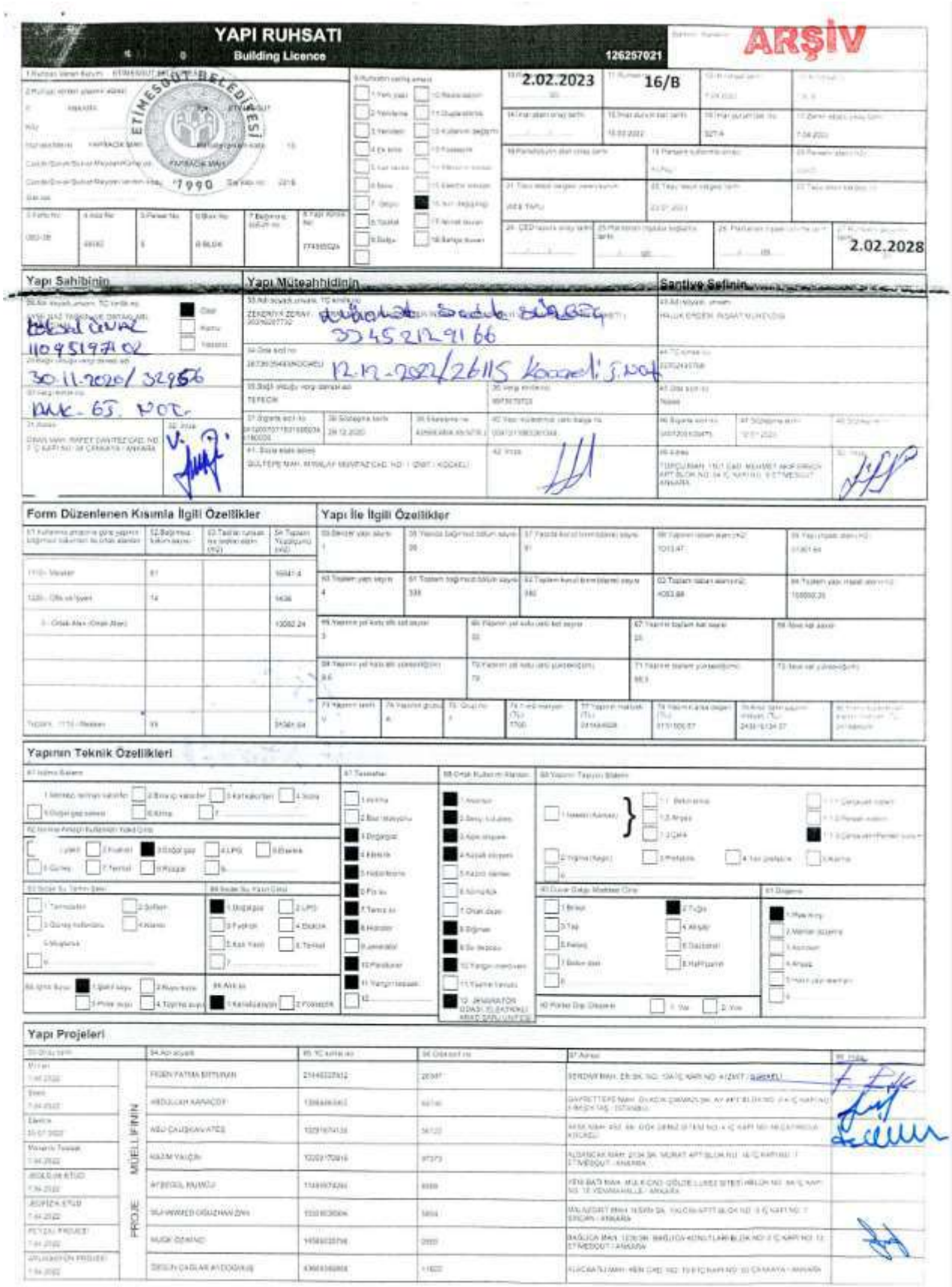
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gaziantep; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

91.Ölçüsüne: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar ölçüsü; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Perlet Dışı Ölçüleri: 1.Var; 2.Yok

Yapı Projeleri

92.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98.İmza
Mimari 1.04.2022	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337032	26347	SERDARİ MAH. 6/A SK. NO: 19A İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 7.04.2022		ECE MERİYE YILDIRIM SAKINÇ	16152327862	14637T	FATİH SULTAN MAH. 2700 CAD. NO: 16B İÇ KAPI NO: 14 ETİMESGUT / ANKARA	
Elektrik 4.04.2022		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10231074128	50122/TANIMSIZ	AKGE MAH. 453. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 7.04.2022		KAZIM YALÇIN	12058178816	97373	ALSANCAK MBH. 2134 SK. MURAT APT BLOK NO: 19 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA	
JEOLOJİK ETÜD 7.04.2022		AYŞEGÜL MUMCU	11498974204	8998	YENİ BATI MAH. MİLİL CAD. GÖLDE LUXE2 SİTESİ A BLOK NO: 9A İÇ KAPI NO: 10 YENİMAHALLE / ANKARA	
JEOFİZİK ETÜD 7.04.2022		MUHAMMED OĞUZHAN ZAN	15505338804	9854	MALAZGİRT MAH. NİSAN SK. YALÇIN APTT BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 7 SİNCAN / ANKARA	
PEYZAJ PROJESİ 7.04.2022		MÜGE ÖZPİNCİ	14066330700	9969	BAĞLICA MAH. 1239 SK. BAĞLICA KONUTLARI BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 12 ETİMESGUT / ANKARA	
APLİKASYON PROJESİ 7.04.2022		ÖZGÜN ÇAĞLAR AYDOĞMUŞ	43665349668	11922	ALACAATLI MAH. 4934 CAD. NO: 10/8 İÇ KAPI NO: 53 ÇANKAYA / ANKARA	



YAPI RUHSATI
Building Licence
126257021
ARŞİV
ETİMESGUT BELEDİYESİ
2.02.2023
16/B
2.02.2028
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Sertifika Sahibinin
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapı Projeleri
MÜELLİFİNİN PROJE

ARŞİV

YAPI RUHSATI
Building Licence

137696357

13.04.2023 | 84/B | 13.04.2028

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
AYŞE NAZ TAŞKIN VE ORTAKLARI	ZEHİRİYA ZERAY (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)	HALUK ERDEM İNŞAAT MÜHENDİSİ
ORAN MAH. RAFET CANİTEZ CAD. NO: 7 İÇ KAPI NO: 34 ÇANKAYA / ANKARA	DELTEPE MAH. M RALAY MONTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	TORGUT MAH. 1561 CAD. MEHMET AKİF ERSOY APT. BLOK NO: 66 İÇ KAPI NO: 9 ETİMESGUT / ANKARA

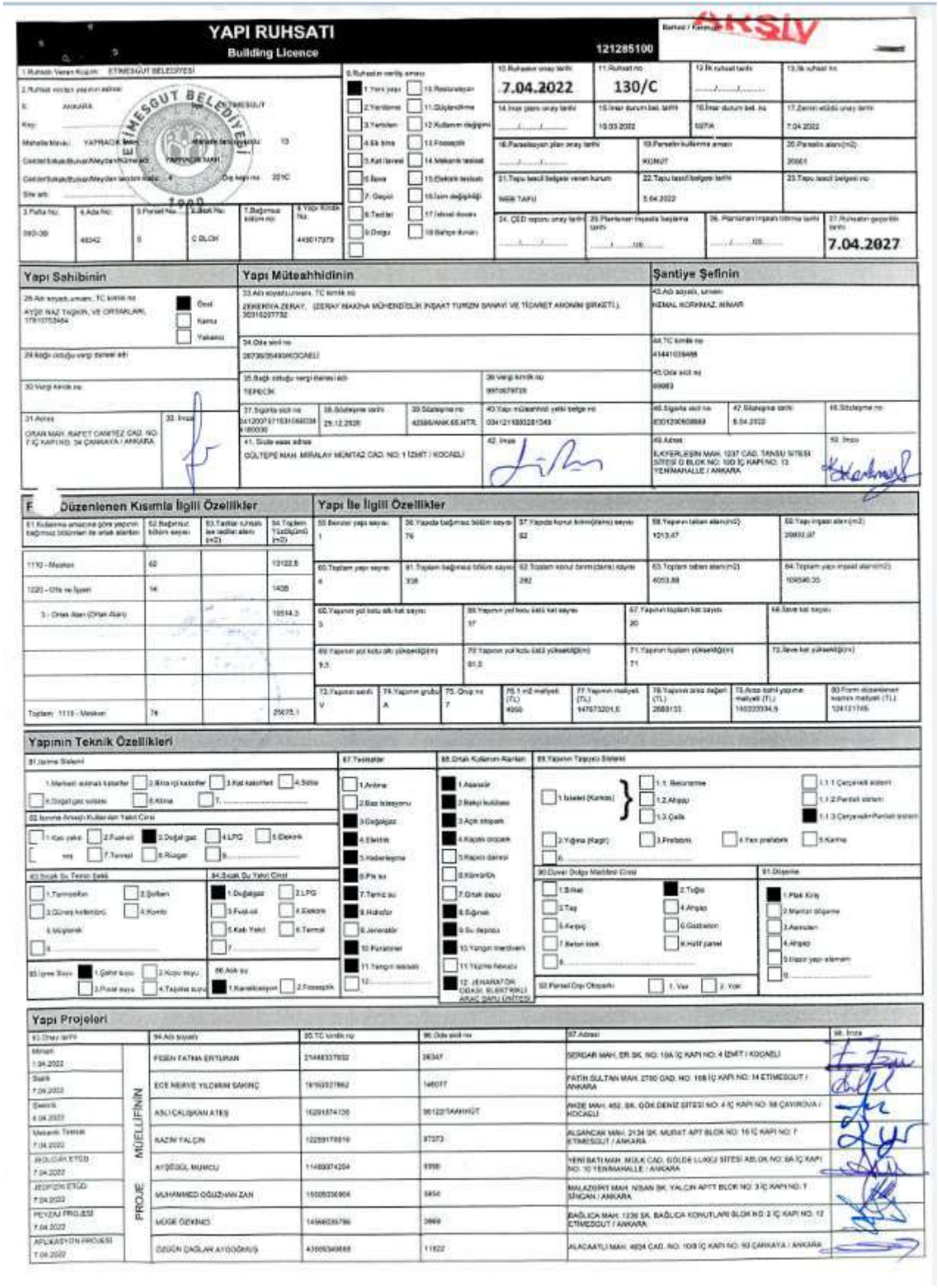
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	ŞERDAR MAH. ER SK. NO: 15A İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ
	ABDULLAH KARAÇÖP	GAYRETTEPE MAH. OVACIK ÇIKMAZI SK. AY APT BLOK NO: 2/4 İÇ KAPI NO: 1 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	AKSE MAH. KIZ. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 10 ÇAYIROVA / KOCAELİ
	KAZIM YALÇIN	KUSAKÇAK MAH. 2134 SK. MURAT APT. BLOK NO: 16 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA
	AYŞEGÜL MUMCU	YENİ BATI MAH. NİLÜFER CAD. NİLÜFER LÜKS SİTESİ A BLOK NO: 6A İÇ KAPI NO: 16 YENİMAHALLE / ANKARA
	MUHAMMED OĞUZHAN ZAN	HALKÖDİST MAH. NİSAN SK. YALÇIN APTI. BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 7 SİNCAN / ANKARA
	MUSTAFA ÖZMENCİ	BAĞLICA MAH. 1230 SK. BAĞLICA KONUTLARI BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 12 ETİMESGUT / ANKARA
	ÖZGÜN ÇAĞLAR AYDOĞMUŞ	ALACAATLI MAH. 4824 CAD. NO: 15 B1C KAPI NO: 33 ÇANKAYA / ANKARA



YAPI RUHSATI
Building Licence

121285100

İMESGUT BELEDİYESİ

1. Ruhsatı Veren Kuruluş:	İMESGUT BELEDİYESİ
10. Ruhsatın onay tarihi	7.04.2022
11. Ruhsat no	130/C
17. Zemin etüdü onay tarihi	7.04.2022
23. Tapu tescil belgesi no	7.04.2022
37. Ruhsatın geçerlilik tarihi	7.04.2027

Yapı Sahibinin

AYŞE NAZ TAŞKIN, VE ORTAKLARI,

Yapı Müteahhidinin

ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ),

Şantiye Şefinin

KEMAL KORKMAZ, MİMAR

F Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

1110 - Meskun	62		13122.8
1220 - Ofis ve İşyeri	14		1408
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			10514.3
Toplam: 1110 - Meskun	76		25075.1

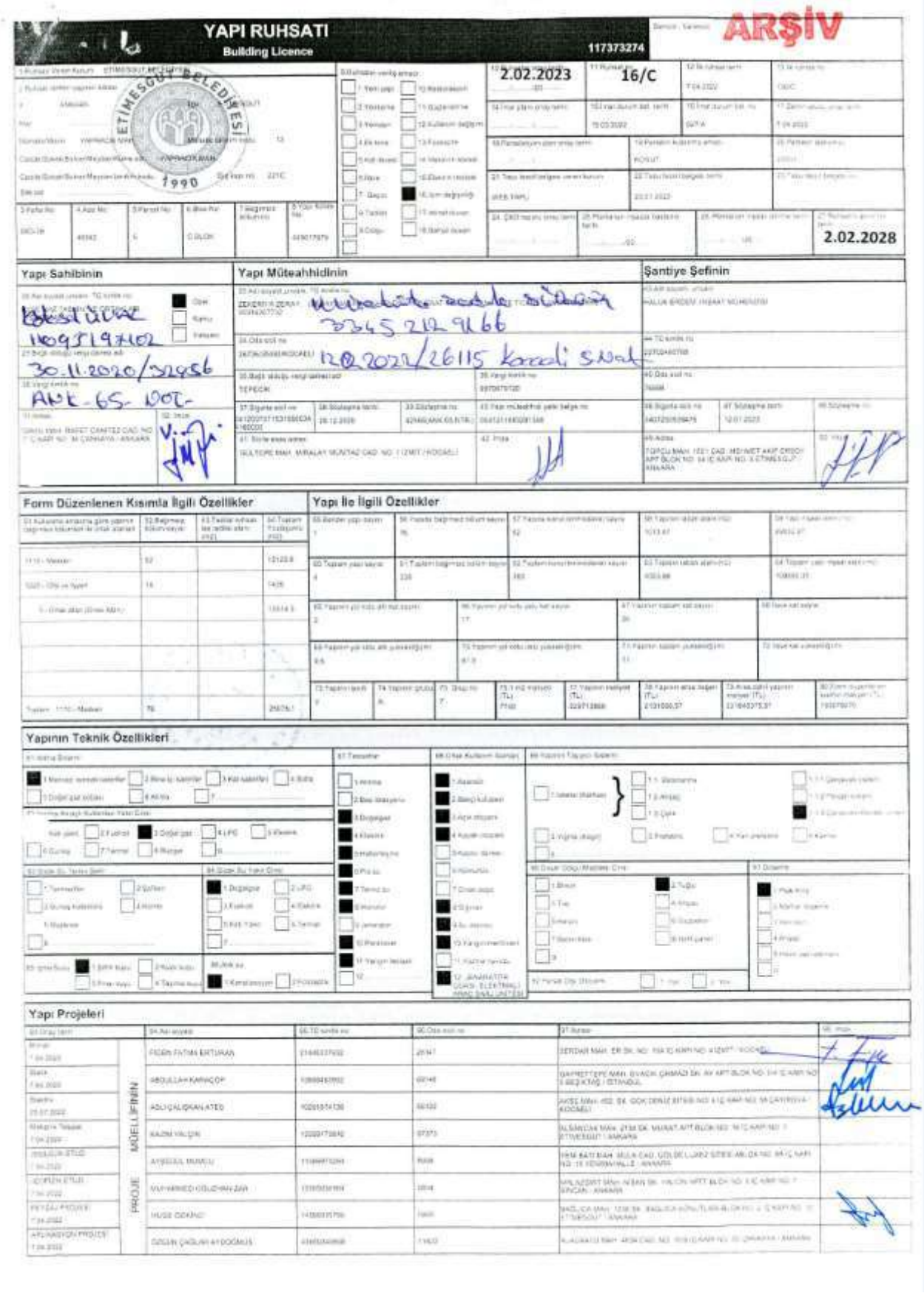
Yapı İle İlgili Özellikler

35. Benzer yapı sayısı: 1	36. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 76	37. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 62	58. Yapının taban alanı(m2): 1213.47	59. Yapı inşaat alanı(m2): 29893.97	
60. Toplam yapı sayısı: 4	61. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 338	62. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 282	63. Toplam taban alanı(m2): 4053.88	64. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 109540.35	
66. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 3	69. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 17	67. Yapının toplam kat sayısı: 20	68. İlave kat sayısı:		
69. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 9.5	70. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 51.2	71. Yapının toplam yüksekliği(m): 71	72. İlave kat yüksekliği(m):		
73. Yapının sınıfı: V	74. Yapının grubu: A	75. Grup no: 7	76. 1 m2 maliyet (TL): 4950	77. Yapının maliyeti (TL): 147973201.5	78. Yapının arsa değeri (TL): 2888133

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Mimari 7.04.2022	PROJE MÜELLİFİNİN	FESİN FATMA ERTURAN	21448337802	SERDAR MAH. ER SK. NO: 10A İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ
Statik 7.04.2022		ECE NEHİVE YILDIRIM SAKINÇ	19193327862	FATİH SULTAN MAH. 2700 CAD. NO: 168 İÇ KAPI NO: 14 ETİMESGUT / ANKARA
Elektrik 4.04.2022		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	16291874106	AKDE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ
Mekanik Tesisat 7.04.2022		KAZIM YALÇIN	10259176810	ALGANCAK MAH. 2134 SK. MURAT APT BLOK NO: 16 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA
[illegible] 7.04.2022		AYŞEGÜL MUMCU	11489974204	YENİ BATI MAH. MİLLİK CAD. GÜLDE LÜKS2 SİTESİ A5.0K NO: 8A İÇ KAPI NO: 10 YENİMAHALLE / ANKARA
[illegible] 7.04.2022		MUHAMMED OĞUZHAN ZAN	15505336904	MALAZGİRT MAH. NİSAN SK. YALÇIN APTT BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 7 SİNCAN / ANKARA
PEYZAJ PROJESİ 7.04.2022		MÜGE ÖZKİNCİ	14948035786	BAĞLICA MAH. 1236 SK. BAĞLICA KONUTLARI BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 12 ETİMESGUT / ANKARA
APLİKASYON PROJESİ 7.04.2022		ÖZGÜN ÇAĞLAR AYDOĞMUŞ	43565636868	ALACAATLI MAH. 4834 CAD. NO: 108 İÇ KAPI NO: 93 ÇANKAYA / ANKARA



YAPI RUHSATI
Building Licence
117373274
ARŞİV
ETİMESGUT BELEDİYESİ
1990
2.02.2023
16/C
2.02.2028

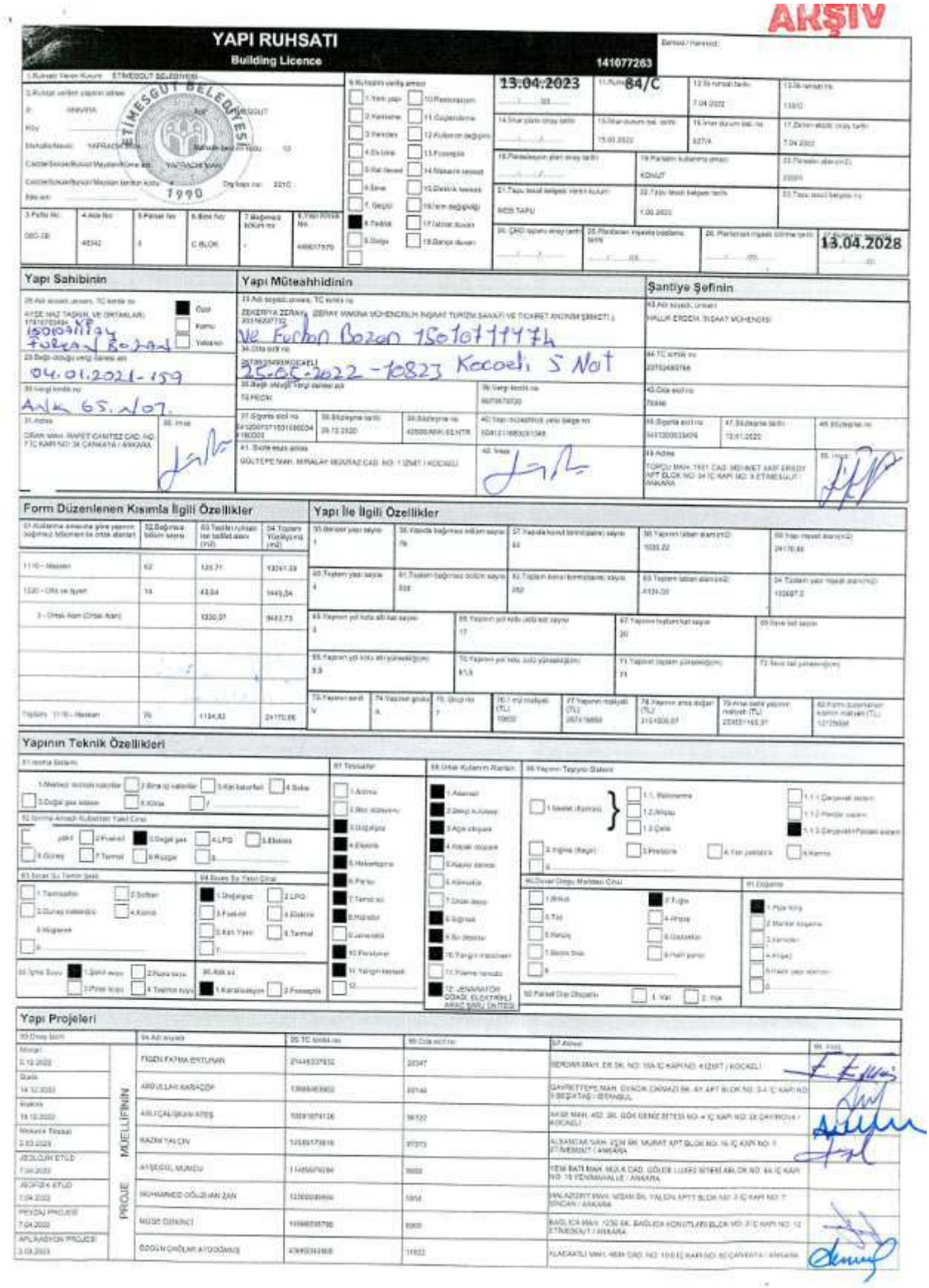
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
30-11.2020/32456
12.02.2021/26115 kredi sözl.

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler

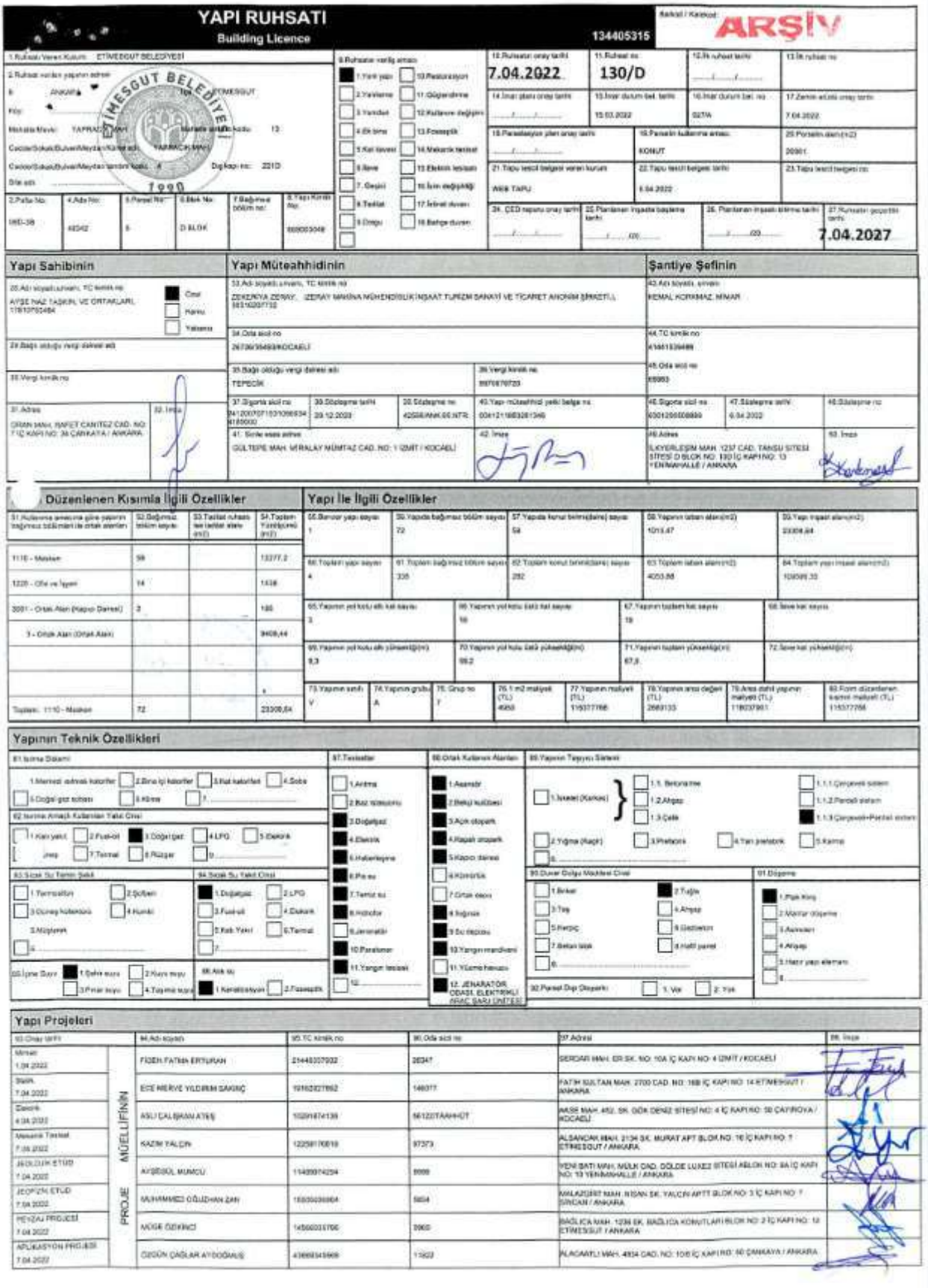
Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri
MÜELLİFİNİN PROJE

AKŞİV



YAPI RUHSATI
Building Licence
141077263
13.04.2023
84/C
13.04.2028
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapı Projeleri
PROJE MÜELLİFİNİN



YAPI RUHSATI
Building Licence
134405315
ARŞİV

1. Ruhsat Veren Kurum: ETİMESGUT BELEDİYESİ
ETİMESGUT BELEDİYESİ 1990

12. Ruhsatın onay tarihi	11. Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
7.04.2022	130/D		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
	15.03.2022	0274	7.04.2022

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT	20001

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
AKK TAPU	6.04.2022	

24. CED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
			7.04.2027

2.Pafta No.	4.Ada No.	5.Parsel No.	6.Blok No.	7.Bağımsız bölüm no.	8.Yapı Kimlik No.
H60-3B	40342	6	D BLOK		8000003048

8.Ruhsatın verildiği amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.İlâve; 5.Kat ilavesi; 6.Tadilat; 7.Geçici; 8.Değişiklik; 9.Ortaklı; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fonksiyon değişikliği; 14.Mekanik temizlik; 15.Elektrik tesisatı; 16.İskân değişikliği; 17.İkmal duvarı; 18.Bahçe duvarı

Yapı Sahibinin

35.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: AYŞE NAZ TAŞKIN, VE ORTAKLARI, 17810705484 — Gerçek / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

30.Vergi kimlik no:

31.Adres: ORAN MAH. İNFİET CANTEZ CAD. NO: 7 İÇ KAPI NO: 36 ÇANKAYA / ANKARA

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TUREZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3631029077 32

34.Oda sicil no: 26736/954/69/KOCAELİ

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 8970870723

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhidi yetki belge no
0412007071031096834 4185000	29.12.2020	4258/ANK.66.NTR.	03612116B328134B

41.Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MERALAY NÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: KEMAL KORKMAZ, MİMAR

44.TC kimlik no: 41661539488

45.Oda sicil no: 69993

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no
0301205008899	6.04.2022	

49.Adres: İLKYERLEŞİM MAH. 1237 CAD. TANSU SİTESİ SİTESİ D BLOK NO: 180 İÇ KAPI NO: 13 YENİMAHALLE / ANKARA

50.İmza

Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Ruhsata ameliyata göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Taşıtlar ruhsatı ise taşıtlar alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	58		13277,2
1220 - Ofis ve İşyeri	14		1438
3001 - Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	2		180
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			8408,44
Toplam: 1110 - Mesken	72		23308,64

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bahçeyi yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut bırakılabilen sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	72	64	1013,47	23308,64

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut bırakılabilen sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
4	336	282	4053,88	109099,33

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İskele kat sayısı
3	16	19	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İskele kat yüksekliği(m)
9,3	56,2	67,5	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Fiziki düzenlenen kentsel maliyeti (TL)
V	A	7	4958	115577766	2668133	118037961	115577766

Yapının Teknik Özellikleri

81.İskina Dikamı: 1.Merkezi otomatik hidrofor; 2.Bina içi hidrofor; 3.Hat hidrofor; 4.Sobe; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kalorifer yakıtı; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Rüzgar; 7.Termal; 8.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemilat; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Kat Yakıtı; 6.Termal; 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Tatlısu suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik

87.Tesisatlar: 1.Antenna; 2.Baz istasyonu; 2.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Konsolos; 7.Ortak alanı; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12. JENARATÖR ODASI, ELEKTRİKLİ HAVUÇ BARU ÜNİTESİ

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas); 1.1. Betonarme; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma

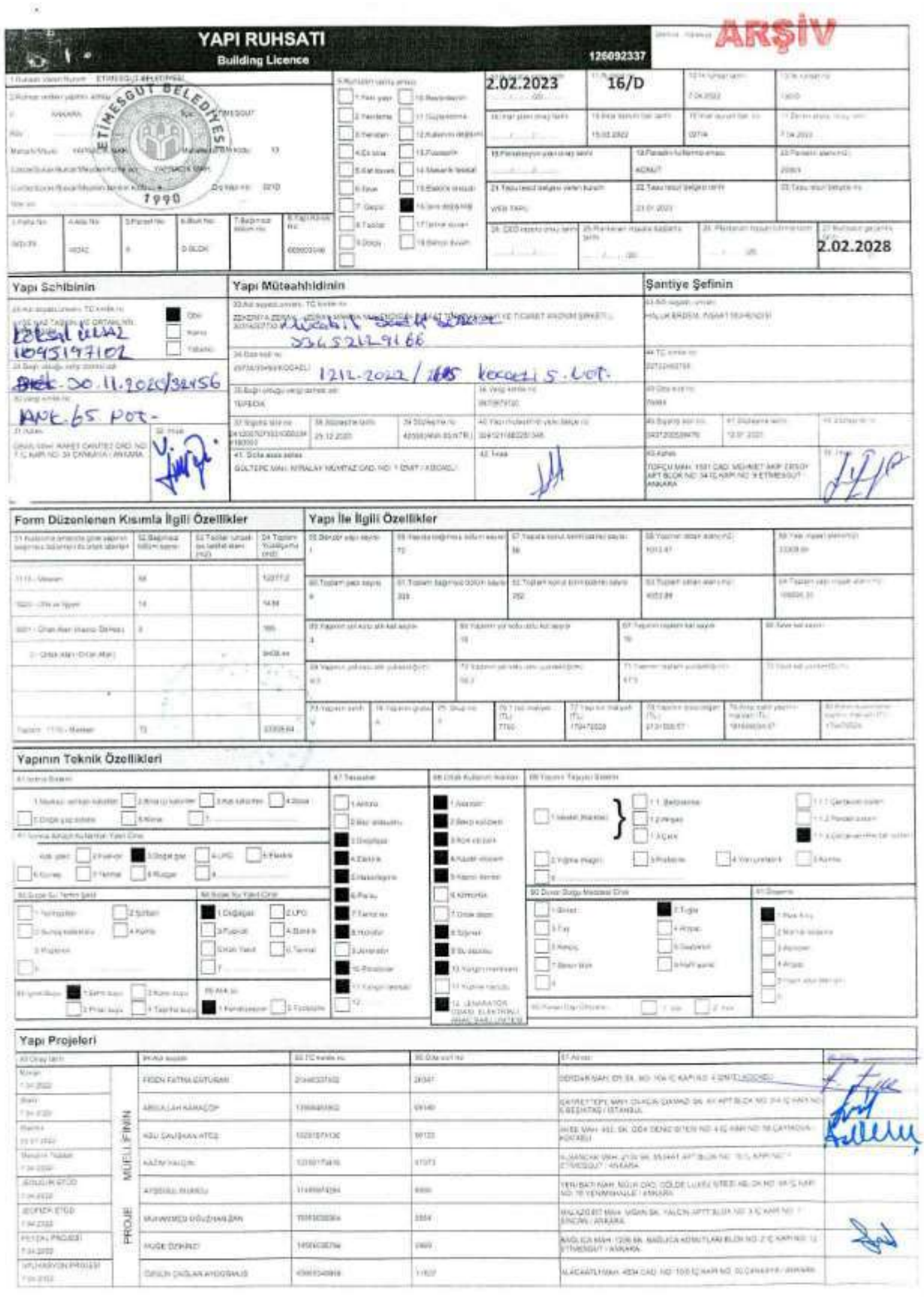
90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Tas; 4.Ahşap; 5.Pleksi; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı

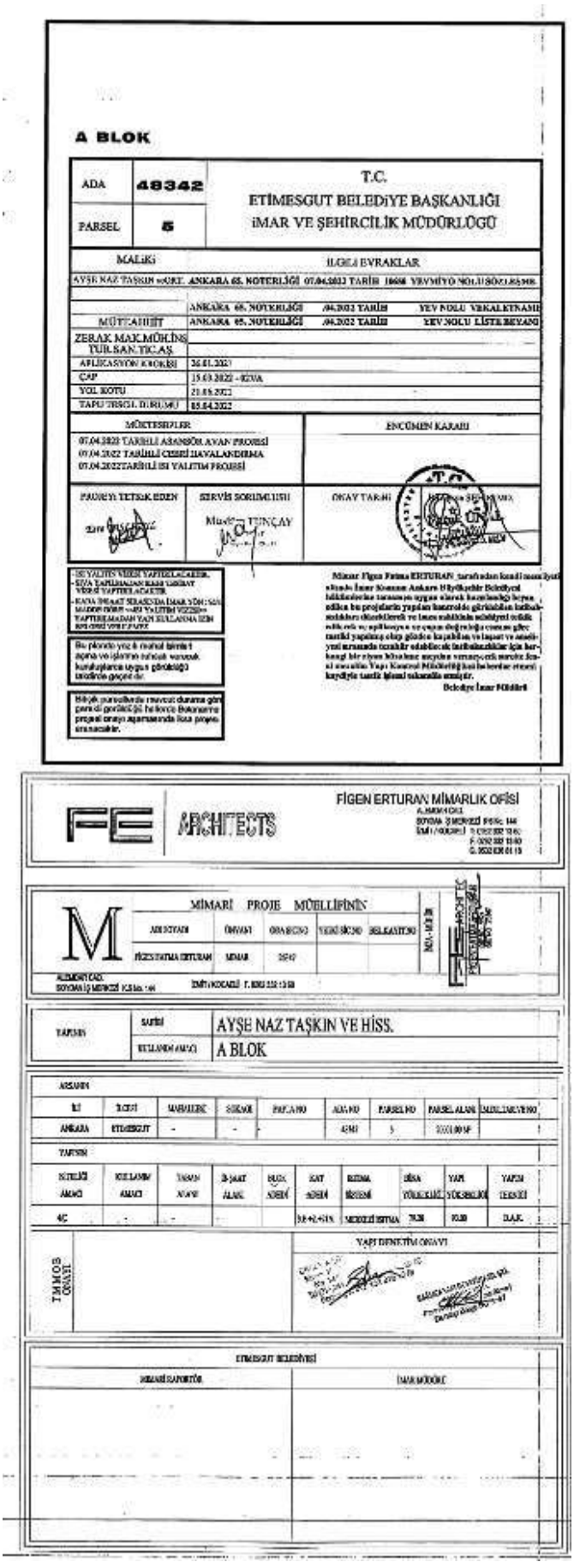
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 7.04.2022	PROJE MÜELLİFİNİN	FİDEN FATMA ERTURAN	21448007932	28347	SERDARİ MAH. ER SK. NO: 10A İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 7.04.2022		ESE MERİVE YILDIRIM SAKINÇ	10162027862	148077	FATİH SULTAN MAH. 2700 CAD. NO: 168 İÇ KAPI NO: 14 KİTİMESGUT / ANKARA	
Elektrik 4.04.2022		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874139	M122OTAHH+OT	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 7.04.2022		KAZIM YALÇIN	12259170819	97373	ALSANCAK MAH. 2134 SK. MURAT APT BLOK NO: 16 İÇ KAPI NO: 1 ETİMESGUT / ANKARA	
JEOLOJİK ETÜD 7.04.2022		AYŞEGÜL MUMCU	11430974254	9999	YENİ BATI MAH. MÜLK CAD. GÖLDE LUXEZ SİTESİ A BLOK NO: 9A İÇ KAPI NO: 13 YENİMAHALLE / ANKARA	
JEOFİZİK ETÜD 7.04.2022		MUHAMMED OĞUZHAN ŞAN	15930936964	9654	MALAZGİRT MAH. NİSAN SK. YALÇIN APTT BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 1 SİNCAN / ANKARA	
PEYZAJ PROJESİ 7.04.2022		MÜGE ÖZKİNCİ	14560031706	3960	BAĞLICA MAH. 1236 SK. BAĞLICA KONUTLARI BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 12 ETİMESGUT / ANKARA	
APLİKASYON PROJESİ 7.04.2022		ÖZGÜN ÇAĞLAR AYDOĞMUŞ	43666945668	11603	ALAGAATLI MAH. 4934 CAD. NO: 10B İÇ KAPI NO: 50 ÇANKAYA / ANKARA	



YAPI RUHSATI
Building Licence
126092337
ARŞİV
2.02.2023
16/D
2.02.2028
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapı Projeleri



A BLOK

ADA	48342	T.C. ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜGÜ
PARSEL	5	

MALİK	İLGİLİ EVRAKLAR
AYŞE NAZ TAŞKIN veORT.	ANKARA 65. NOTERLİĞİ 07.04.2022 TARİH 18658 YEVMİYO NOLU SÖZLEŞME
	ANKARA 65. NOTERLİĞİ /04.2022 TARİH YEV NOLU VEKALETNAME
MÜTTEAHHİT	ANKARA 65. NOTERLİĞİ /04.2022 TARİH YEV NOLU LİSTE BEYANI
ZERAK MAK.MÜH.İNŞ TUR.SAN.TİC.AŞ.	
APLİKASYON KROKİSİ	26.01.2021
ÇAP	15.03.2022 - 02VA
YOL KOTU	21.06.2021
TAPU TESCİL DURUMU	05.04.2022

MÜKTESEPLER	ENCÜMEN KARARI
07.04.2022 TARİHLİ ASANSÖR AVAN PROJESİ 07.04.2022 TARİHLİ CEBRİ HAVALANDIRMA 07.04.2022TARİHLİ ISI YALITIM PROJESİ	

PROJEYİ TETKİK EDEN	SERVİS SORUMLUSU	ONAY TARİHİ
	Mustafa TUNÇAY	

- ISI YALITIM VİZESİ YAPTIRILACAKTIR.
- SIVA YAPILMADAN ELEKTRİK TESİSAT VİZESİ YAPTIRILACAKTIR.
- KAT-A İSKAN SIRASINDA İMAR YÖN. 99/1 MADDE GÖRE "ISI YALITIM VİZESİ" YAPTIRILMADAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLEMEZ.

Bu planda yazılı mahal isimleri açma ve çalışma ruhsatı verecek kuruluşlarca uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.

Bitişik parsellerde mevcut duruma göre genelde görüldüğü halde Belediyemiz projeyi onayı aşamasında ilave projeyi arayacaklar.

Mimar Figen Fatma ERTURAN tarafından hazırlanan ve kendisi tarafından İmar Kanunu Ankara Büyükşehir Belediyesi bölümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projelerin yapılan kontrolde görülebilen aykırılıkları düzeltilerek ve onun sorumluluğu altında değişiklik ve uygulamaya ve yapım değişikliğe esnasında göre tamiki yapılmış olup gösterilen kapalıdan ve taşıyıcı ve sessizyeni sırasında tesbitler edebilecek tatbikatlardan için herhangi bir zıyan bilinmez meydana verecek nitelik Sözleşmeli Yapı Kontrol Müdürlüğünü haberdar etmeyi kaydıyla tamiki işlemi tekemmüle etmiştir.

Belediye İmar Müdürü

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ALEMDAR CAD. BOYDAK İŞ MERKEZİ K:5 No: 144
İZMİT/KOCAELİ T. 0262 332 13 80
F. 0262 332 13 80
G. 0532 634 01 15

MİMARİ PROJE MÜELLİPİNİN

ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİC.NO	YETKİ SİC.NO	BELGE NO
FİGEN FATMA ERTURAN	MİMAR	28347		

ALEMDAR CAD. BOYDAK İŞ MERKEZİ K:5 No: 144 İZMİT/KOCAELİ T. 0262 332 13 80

YAPININ	SAHİBİ	AYŞE NAZ TAŞKIN VE HİSS.
	KULLANMA AMACI	A BLOK

ARSANIN

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI	MÜLKİYET VE NO
ANKARA	ETİMESGUT	-	-	-	48342	5	20000.00 M²	

YAPININ

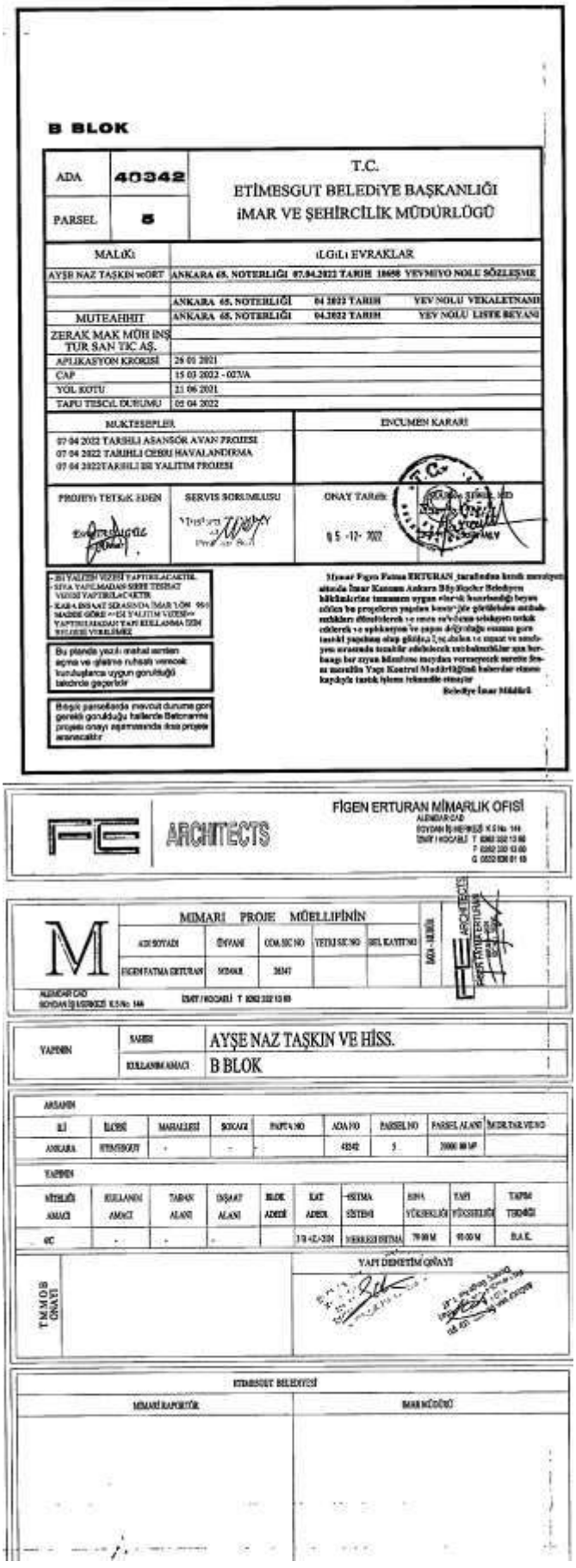
MÜTEŞEKKİL AMACI	KULLANIM AMACI	TAKSİM ŞEKLİ	İNŞAAT ALANI	BLOK ADEDİ	KAT ADEDİ	HESAPLAMA SİSTEMİ	BİNA YÜKSEKLİĞİ	YAPI YÜKSEKLİĞİ	YAPIM TEKNİĞİ
4C	-	-	-		7B+4Z+5İS	MERKEZİ ISITMA	79.50	93.00	B.A.Ç.

TMMOB ONAYI

YAPI DENETİM ONAYI

ETİMESGUT BELEDİYESİ

MİMARİ RAPORTÖR	İMAR MÜDÜRÜ



B BLOK

ADA	40342	T.C. ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜGÜ
PARSEL	5	

MALİK	İLGİLİ EVRAKLAR
AYŞE NAZ TAŞKIN veORT	ANKARA 65. NOTERLİĞİ 07.04.2022 TARİH 18658 YEVMİYO NOLU SÖZLEŞME
	ANKARA 65. NOTERLİĞİ 04.2022 TARİH YEV NOLU VEKALETNAME
MUTEAHHİT	ANKARA 65. NOTERLİĞİ 04.2022 TARİH YEV NOLU LİSTE BEYANI
ZERAK MAK MÜH İNŞ TUR SAN TİC AŞ.	
APLİKASYON KROKİSİ	26 01 2021
ÇAP	15 03 2022 - 02VA
YOL KOTU	21 06 2021
TAPU TESCİL DURUMU	05 04 2022

MUKTESEPLER	ENCÜMEN KARARI
07 04 2022 TARİHLİ ASANSÖR AVAN PROJESİ 07 04 2022 TARİHLİ CEBRİ HAVALANDIRMA 07 04 2022TARİHLİ ISI YALITIM PROJESİ	

PROJEYİ TETKİK EDEN	SERVİS SORUMLUSU	ONAY TARİHİ
		05 -12- 2022

- ISI YALITIM VİZESİ YAPTIRILACAKTIR.
- SIVA YAPILMADAN SIHHİ TESİSAT VİZESİ YAPTIRILACAKTIR.
- KAT-A İSKAN SIRASINDA İMAR YÖN. 99/1 MADDE GÖRE "ISI YALITIM VİZESİ" YAPTIRILMADAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLEMEZ.

Bu planda yazılı mahal isimleri açma ve çalışma ruhsatı verecek kuruluşlarca uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.

Bitişik parsellerde mevcut duruma göre genelde görüldüğü halde Belediyemiz projeyi onayı aşamasında ilave projeyi arayacaklar.

Mimar Figen Fatma ERTURAN tarafından hazırlanan ve kendisi tarafından İmar Kanunu Ankara Büyükşehir Belediyesi bölümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projelerin yapılan kontrolde görülebilen aykırılıkları düzeltilerek ve onun sorumluluğu altında değişiklik ve uygulamaya ve yapım değişikliğe esnasında göre tamiki yapılmış olup gösterilen kapalıdan ve taşıyıcı ve sessizyeni sırasında tesbitler edebilecek tatbikatlardan için herhangi bir zıyan bilinmez meydana verecek nitelik Sözleşmeli Yapı Kontrol Müdürlüğünü haberdar etmeyi kaydıyla tamiki işlemi tekemmüle etmiştir.

Belediye İmar Müdürü

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ALEMDAR CAD. BOYDAK İŞ MERKEZİ K:5 No: 144
İZMİT/KOCAELİ T. 0262 332 13 80
F. 0262 332 13 80
G. 0532 634 01 15

MİMARİ PROJE MÜELLİPİNİN

ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİC.NO	YETKİ SİC.NO	BELGE NO
FİGEN FATMA ERTURAN	MİMAR	28347		

ALEMDAR CAD. BOYDAK İŞ MERKEZİ K:5 No: 144 İZMİT/KOCAELİ T. 0262 332 13 80

YAPININ	SAHİBİ	AYŞE NAZ TAŞKIN VE HİSS.
	KULLANMA AMACI	B BLOK

ARSANIN

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI	MÜLKİYET VE NO
ANKARA	ETİMESGUT	-	-	-	40342	5	20000.00 M²	

YAPININ

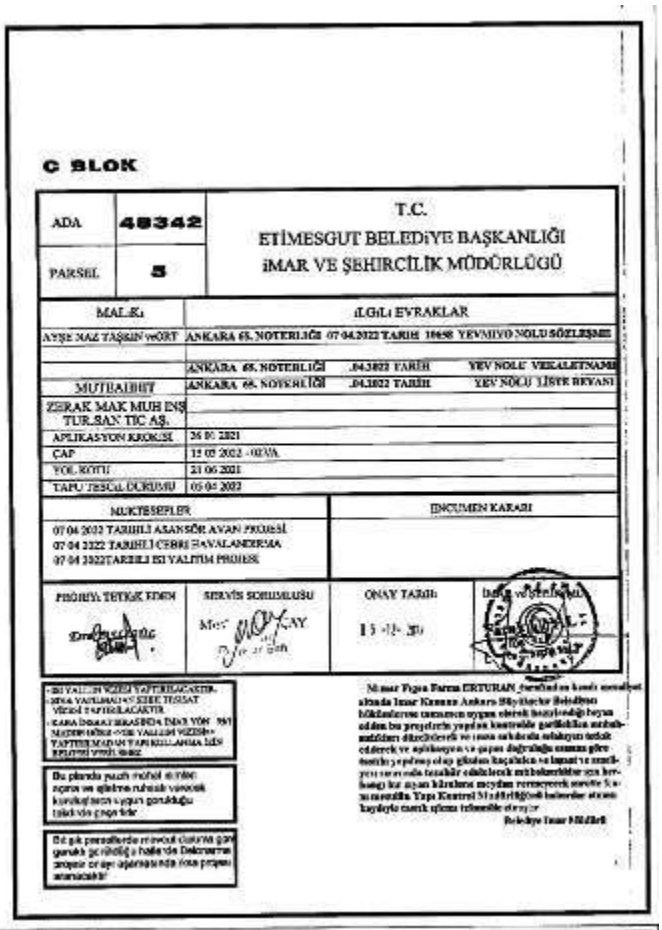
MÜTEŞEKKİL AMACI	KULLANIM AMACI	TAKSİM ŞEKLİ	İNŞAAT ALANI	BLOK ADEDİ	KAT ADEDİ	HESAPLAMA SİSTEMİ	BİNA YÜKSEKLİĞİ	YAPI YÜKSEKLİĞİ	YAPIM TEKNİĞİ
4C	-	-	-		7B+4Z+5İS	MERKEZİ ISITMA	79.00 M	93.00 M	B.A.Ç.

TMMOB ONAYI

YAPI DENETİM ONAYI

ETİMESGUT BELEDİYESİ

MİMARİ RAPORTÖR	İMAR MÜDÜRÜ


C BLOK

ADA 48342
PARSEL 5

T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜGÜ

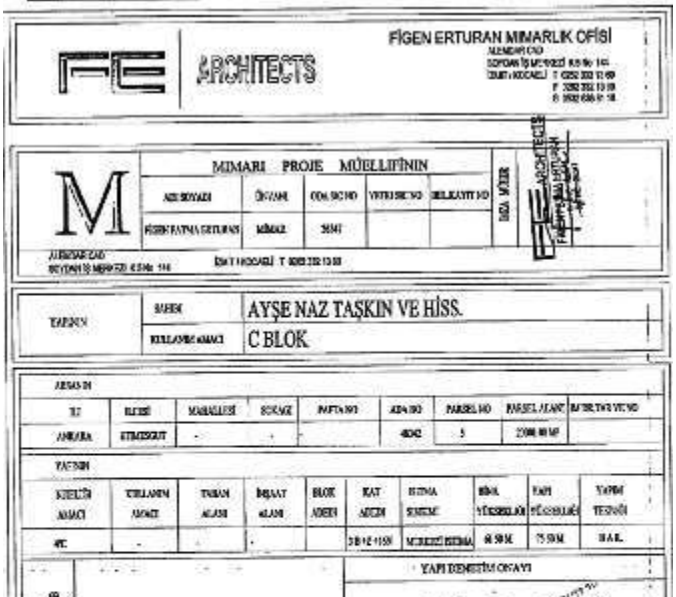
MALİKİ | İLGİLİ EVRAKLAR
AYŞE NAZ TAŞKIN veORT | ANKARA 65. NOTERLİĞİ 07.04.2022 TARİH 10658 YEVMİYO NOLU SÖZLEŞME
ANKARA 65. NOTERLİĞİ .04.2022 TARİH YEV NOLU VEKALETNAME
MÜTEAHHİT | ANKARA 65. NOTERLİĞİ .04.2022 TARİH YEV NOLU LİSTE BEYANI
ZERAK MAK MÜH İNŞ TUR.SAN TİC AŞ.
APLİKASYON KROKİSİ 26.01.2021
ÇAP 15.03.2022 - ONAYA
YOL KOTU 21.06.2021
TAPU TESCİL DURUMU 05.04.2022

MÜKTESEPLER
07.04.2022 TARİHLİ ASANSÖR AVAN PROJESİ
07.04.2022 TARİHLİ CEBRİ HAVALANDIRMA
07.04.2022TARİHLİ ISI YALITIM PROJESİ

ENCUMEN KARARI

PROJEYİ TETKİK EDEN | SERVİS SORUMLUSU | ONAY TARİHİ 15.12.2022

Mimar Figen Furna ERTURAN ,tarafından hazırlanmıştır.


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ADI SOYADI | ÜNVANI | ODA SİC NO | YETKİ BELGE NO | BELGELİYET NO
FİGEN FATMA ERTURAN | MİMAR | 30347

TAPUDA | SAHİBİ: AYŞE NAZ TAŞKIN VE HİSS.
KULLANIM AMACI: C BLOK

ARSANIN | İLİ: ANKARA | İLÇESİ: ETİMESGUT | MAHALLESİ: - | SOKAĞI: - | PAFTA NO: - | ADA NO: 48342 | PARSEL NO: 5 | PARSEL ALANI: 2000.00 M² | İMAR TARİH VE NO:

YAPININ | KULLANIM AMACI | TAHSİS ALANI | İNŞAAT ALANI | BLOK ADEDİ | KAT ADEDİ | İSKÂN SİSTEMİ | BİNA YÜKSEKLİĞİ | YAPI YÜKSEKLİĞİ | YAPIM TESCİLİ
4FC | - | - | - | - | 2B+Z+15H | MERKEZİ ISITMA | 48.20 M | 75.00 M | H.A.Ş.

TMMOB ONAYI | YAPI DENETİM ONAYI

ETİMESGUT BELEDİYESİ
MİMARI KONTROL | İMAR MÜDÜRÜ

D BLOK

ADA 48342
PARSEL 5

T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜGÜ

MALİKİ | İLGİLİ EVRAKLAR
AYŞE NAZ TAŞKIN veORT | ANKARA 65. NOTERLİĞİ 07.04.2022 TARİH 10658 YEVMİYO NOLU SÖZLEŞME
ANKARA 65. NOTERLİĞİ 04.2022 TARİH YEV NOLU VEKALETNAME
MÜTEAHHİT | ANKARA 65. NOTERLİĞİ 04.2022 TARİH YEV NOLU LİSTE BEYANI
ZERAK MAK MÜH İNŞ TUR.SAN TİC AŞ
APLİKASYON KROKİSİ 26.01.2021
ÇAP 15.03.2022 - ONAYA
YOL KOTU 21.06.2021
TAPU TESCİL DURUMU 05.04.2022

MÜKTESEPLER
07.04.2022 TARİHLİ ASANSÖR AVAN PROJESİ
07.04.2022 TARİHLİ CEBRİ HAVALANDIRMA
07.04.2022TARİHLİ ISI YALITIM PROJESİ

ENCUMEN KARARI

PROJEYİ TETKİK EDEN | SERVİS SORUMLUSU | ONAY TARİHİ 15.12.2022

Mimar Figen Furna ERTURAN ,tarafından hazırlanmıştır.


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ADI SOYADI | ÜNVANI | ODA SİC NO | YETKİ BELGE NO | BELGELİYET NO
FİGEN FATMA ERTURAN | MİMAR | 30347

TAPUDA | SAHİBİ: AYŞE NAZ TAŞKIN VE HİSS.
KULLANIM AMACI: D BLOK

ARSANIN | İLİ: ANKARA | İLÇESİ: ETİMESGUT | MAHALLESİ: - | SOKAĞI: - | PAFTA NO: - | ADA NO: 48342 | PARSEL NO: 5 | PARSEL ALANI: 2000.00 M² | İMAR TARİH VE NO:

YAPININ | KULLANIM AMACI | TAHSİS ALANI | İNŞAAT ALANI | BLOK ADEDİ | KAT ADEDİ | İSKÂN SİSTEMİ | BİNA YÜKSEKLİĞİ | YAPI YÜKSEKLİĞİ | YAPIM TESCİLİ
4FC | - | - | - | - | 3B+Z+15H | MERKEZİ ISITMA | 48.20 M | 75.00 M | H.A.Ş.

TMMOB ONAYI | YAPI DENETİM ONAYI

ETİMESGUT BELEDİYESİ
MİMARI KONTROL | İMAR MÜDÜRÜ

Lisans Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 12.06.2018 No : 409699

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Halil TURGUT

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018 No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2023 **Belge No: 2023-01.12005**

Sayın Halil TURGUT

(T.C. Kimlik No: 21247888336- Lisans No: 409699)

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 **Belge No: 2021-01.3935**

Sayın Şefik Ercan KESKİNER

(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020 **Belge No: 2019-01.3692**

Sayın Aydın KATKAK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

BDDK Yetkilendirme

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-105-16327

08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

SPK Listeye Alınma

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 599 11193 04/7/2008

Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
19 Mayıs Mah. Turaboğlu Sok. Sümko Sitesi A7 Bl. D:8
Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: 19.03.2008 tarih ve 2008/2 sayılı yazınız.

Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin ilgide kayıtlı talebi, Kurulumuzun 03.07.2008 tarih ve 18/747 sayılı Kurul Kararı ile olumlu karşılanmıştır. Bu çerçevede,

- Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,
- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarımızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
- Şirketiniz tarafından ekte bir örneği yer alan "Sürekli Bilgilendirme Formu" formatına uygun olarak sürekli bilgilendirme formunun hazırlanması, internet sitenizde yer alması ve Kurulumuz internet sitesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri > Sürekli Bilgilendirme sayfasına linkinin yerleştirilmesi gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

EK: Sürekli Bilgilendirme Formu Formatı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ / İZMİT / Ş.ÇAYIRKÖY

146 ADA, 11 PARSEL

GAZANİA LİFE 1 PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

RAPOR TARİHİ: 12.06.2025
RAPOR NO: GYOMK-202500008



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER
1.1. Sözleşme Tarihi 2
1.2. Değerleme Tarihi 2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası 2
1.4. Rapor Türü 2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler 2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri 3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri 3

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

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI
4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.2. Piyasa Kira Değeri 6
4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri 7
4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) 7
4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler 7
4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 7
4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı 8
4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER
5.1. Demografik Veriler[1] 9
5.2. Ekonomik Veriler 13

6. ÖZEL VERİLER
6.1. Kocaeli İli 24
6.2. İzmit İlçesi 27
6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı 30

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler: 31
7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı 31
7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve 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 35
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, ... 36
7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: 36
7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: 36
7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri 36
7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri 38
7.2.5.1 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler 40
7.2.5.2 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 40
7.2.6. Hukuki Durum Analizi: 40
7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: 41
7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı 41
7.2.7.2 Uzman Görüşü: 42
7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: 42
7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş: 42

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI
8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler 43
8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler 43
8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, ... 43
8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar 44
8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 44
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 52
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç 55

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

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

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 08.04.2025 tarihinde başlanmış olup, 12.06.2025 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 12.06.2025 tarih GYOMK-202500008 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 146 ada 11 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 3 Blok 196 bağımsız bölümden oluşan Gazania Life 1 projesinin **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

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

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963
	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Ünvan	:	RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	:	Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137 D:24, 34000 Pendik/İstanbul
Kuruluş Tarihi	:	29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	:	02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	:	571659
Sermayesi	:	1.000.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	:	Pendik Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	:	Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerleme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	:	ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi	:	GÜLTEPE MAHALLESİ MİRALAY CADDESİ NO: 1 İZMİT/KOCAELİ
Vergi Dairesi ve Numarası	:	TEPECİK V.D. 9971870045
Müşteri İletişim Bilgileri	:	444 9 141

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 146 ada 11 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 3 Blok 196 bağımsız bölümden oluşan Gazania Life 1 projesinin **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün değerleme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerleme 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 değerleme 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 tartışılsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme 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 değerleme 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
Becayiş Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H_{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 146 ada 11 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 3 Blok 196 bağımsız bölümden oluşan Gazania Life 1 projesine 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, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.[1]

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerleme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

[1] *Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011*

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerleme 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 değerleme 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, değerleme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu) Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler(1)

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 oldu.



Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde veköylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

Nüfusumuzun %67,2'sini yoğun kent olarak sınıflandırılan yerlerde ikamet edenler oluşturdu.

Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile birlikte fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır" ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır.

Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,2'sinin yoğun kent, %15,5'inin orta yoğun kent ve %17,2'sinin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Türkiye'de 40 ilin nüfusu azaldı. Ülkemizde 2023 yılında bir önceki yıla göre 10 ilin nüfusunda azalma görülürken, 2024 yılında 40 ilin nüfusunun azaldığı görüldü. İstanbul'un nüfusu 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu.

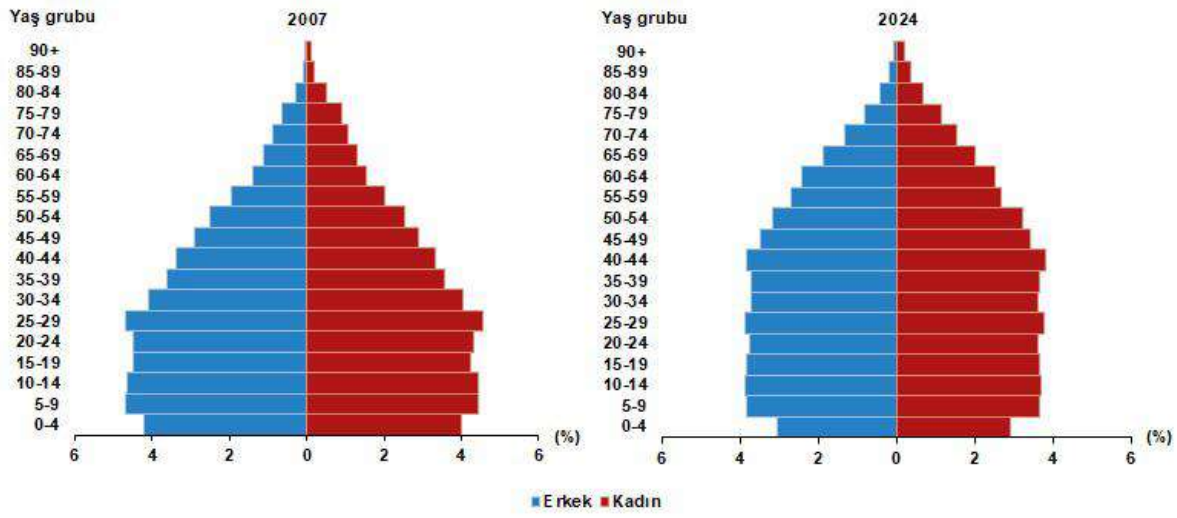
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya 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.

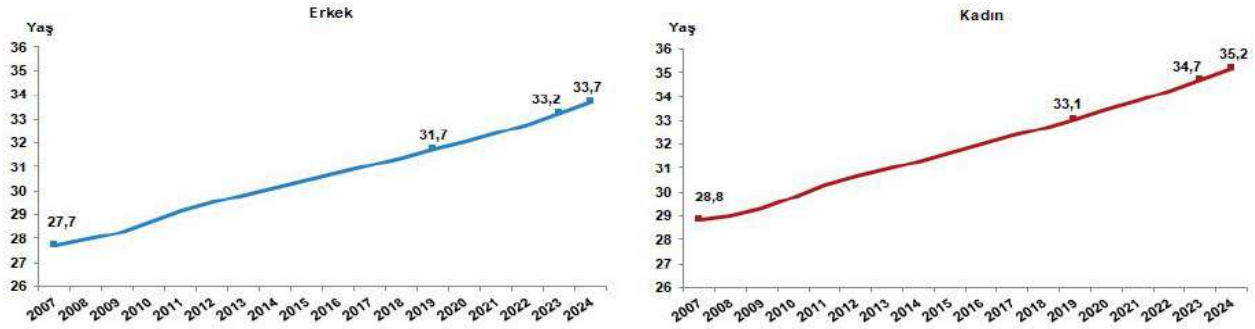
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%) Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

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.



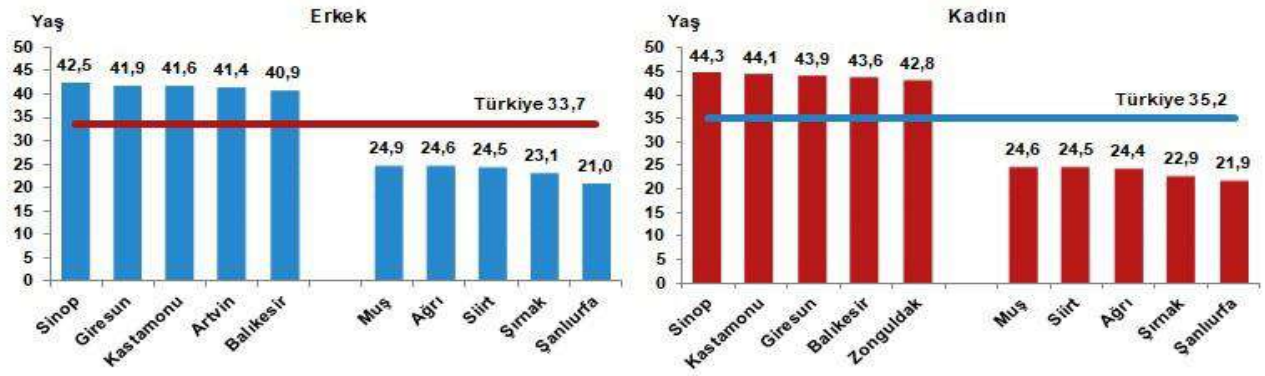
Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34,4'e yükseldi. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaşaynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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 ise34,7'den 35,2'ye yükseldiği görüldü.

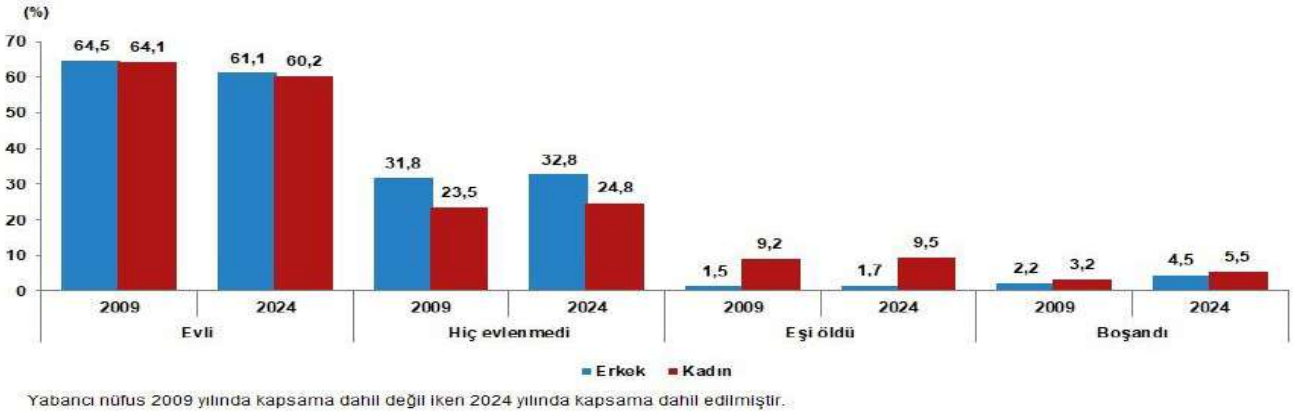


Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu. Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 43,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip il olduğu görüldü. Sinop'u, 42,9 ile Giresun ve Kastamonuizledi. Diğer yandan 21,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 23 ile Şırnak ve 24,5 ile Ağrı ve Siirt takip etti.

Kadınlarda ve erkeklerde en yüksek ortanca yaşa sahip il Sinop oldu. Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 42,5 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 21 ile Şanlıurfa en düşük ortancayaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 44,3 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,9 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olanil oldu.

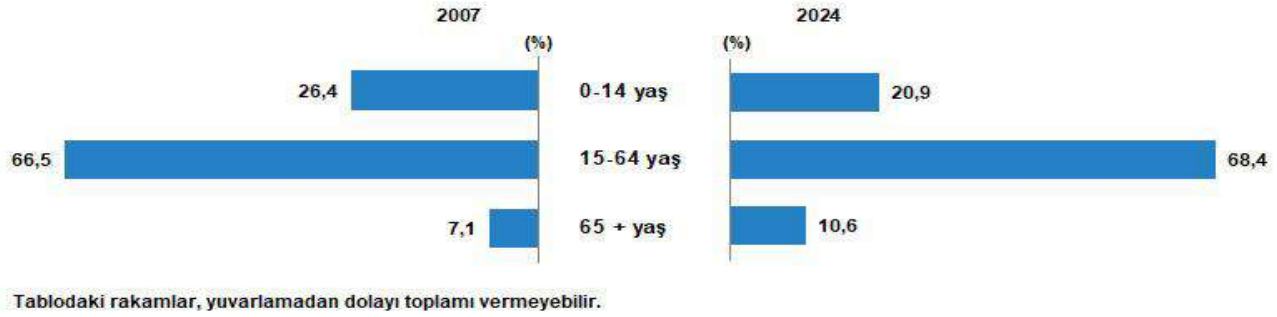


Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü. Ülkemizde 2009 ve 2024 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2024yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.



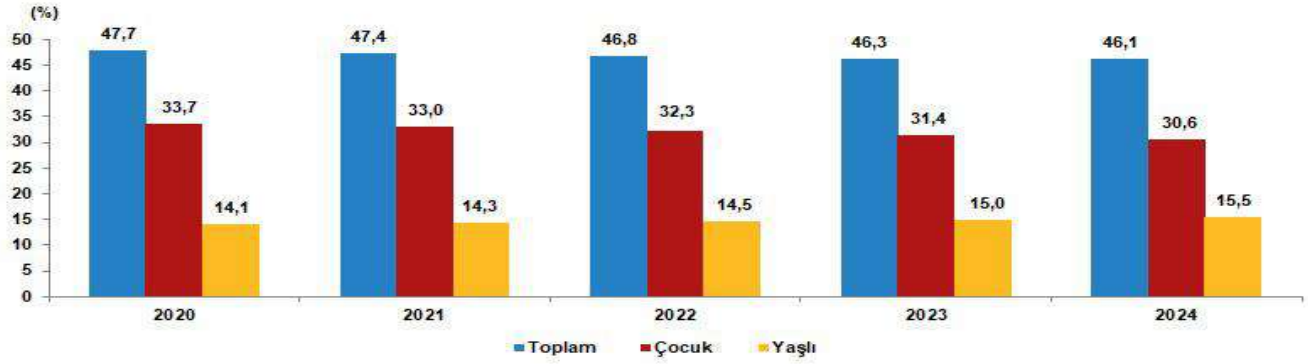
Yabancı nüfus 2009 yılında kapsama dahil değil iken 2024 yılında kapsama dahil edilmiştir.

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 olaraktanımlanan 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. Çalışmaçağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı bireysayısını 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 15,5yaşlıya bakmaktadır.



Türkiye'de kilometrekareye 111 kişi düşerken İstanbul'da 2 bin 934 kişi düştü. Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

(1) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

2024 yılının ilk çeyreğinde dünya kamuoyunu meşgul eden başlıca konular; devam eden savaşlar, jeopolitik riskler, küresel büyüme, enflasyondaki eğilimler, başta Türkiye ile ABD olmak üzere tüm dünyada devam eden seçim süreçlerinin politik ve ekonomik yansımaları olmuştur.

Dünya Bankası, 2025 Ocak ayında yayımladığı "Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu"nda küresel ekonominin 2023 öncesine göre daha iyi bir yerde olduğuna da işaret etmiş; enflasyon ve faiz oranlarının kademeli olarak düşmesiyle küresel ekonomik büyümenin 2025 ve 2026'da geçen yıl olduğu gibi % 2,7 büyümesinin olacağı öngörülmüştür. Raporda, küresel ekonomik büyümenin %60'ını sağlayan gelişmekte olan ekonomilerin 21. yüzyılın ilk çeyreğini 2000'den bu yana en zayıf uzun vadeli büyüme görünümüyle tamamlayacağının tahmin edildiği, küresel ekonomi gelecek iki yılda istikrara kavuşsa bile gelişmekte olan ekonomilerin gelişmiş ekonomilerin gelir seviyelerini yakalama konusunda daha yavaş ilerleme kaydetmesinin beklendiği belirtilmiştir.

Ülkelerin büyüme tahminlerine de yer verilen raporda, ABD ekonomisinin büyüme tahminin bu yıl için %1,8'den %2,3'e ve gelecek yıl için %1,8'den %2'ye çıkarıldığı belirtilmiştir. Raporda, Türkiye ekonomisinin ise bu yıl %2,6 ve gelecek yıl %3,8 büyümesinin beklendiği belirtilmiştir. Dünya Bankası Haziran 2024'teki tahminlerinde Türkiye ekonomisinin 2025'te %3,6 ve 2026'da %4,3 büyüyeceğini öngörmüştü.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), Şubat'ta yayımladığı "Ekonomik Görünüm Ara Dönem Raporu"nda Küresel gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH) büyümesinin bu yıl %3,2, 2025 ve 2026 yıllarında ise %3,3 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. Düşük enflasyon, istikrarlı istihdam artışı ve daha az kısıtlayıcı para politikalarının, birçok ülkede mali politika sıkılaştırmasının yaratacağı hafif baskılara rağmen talebi desteklemesi beklenmektedir. G20 ülkelerinde yıllık tüketici fiyat enflasyonunun bu yıl %5,4'ten 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla %3,5 ve %2,9'a gerilemesi beklenmektedir. 2025 sonu veya 2026 başına kadar, enflasyonun büyük ekonomilerin neredeyse tamamında hedef seviyelere döneceği tahmin edilmektedir. Küresel GSYH büyüme oranlarının 2025 ve 2026 yıllarında sabit kalacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, ekonomik görünümde önemli aşağı yönlü riskler bulunmaktadır. Türkiye ekonomisinin, gerekli makroekonomik istikrar politikalarının yurt içi talebi yavaşlatması nedeniyle, 2024 yılında %3,5, 2025 yılında %2,6 büyümesi beklenmektedir.

Uluslararası Para Fonu (IMF), 22 Ekim'de yayımlanan Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisi için 2024 yılı büyüme tahmini %3,6'dan %3'e revize edilirken; 2025 yılı beklentisi %2,7'de sabit bırakılmıştır. Raporda, Türkiye ekonomisi için enflasyon beklentileri ise 2024 yıl sonu için %43 ve 2025 yıl sonu için %24 olurken, işsizlik tahmini 2024 için %9,3 ve 2025 için %9,9 olarak öngörülmüştür.

OECD'nin Eylül ayında yayımladığı Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için 2024 yılı büyüme beklentisi %3,2, 2025 yılı büyüme beklentisi ise %3,1 olarak öngörülmüştü. Türkiye'de sıkılaşan finansal koşullar ve devam eden mali konsolidasyonun, hane halkı tüketimini sınırlandırması beklenmektedir. Deprem sonrası yeniden inşa faaliyetlerinin etkisinin azalmasıyla birlikte yatırım ve kamu tüketimi de yavaşlayacaktır. Ancak, dış ortamın iyileşmesi ve uluslararası turizmin canlanmaya devam etmesi sayesinde ihracatın artması beklenmektedir. Ekonomi 2024 yılında önemli ölçüde yavaşlarken yıllık GSYH büyümesi ilk çeyrekteki %5,3 seviyesinden ikinci çeyrekte %2,5'e gerilemiştir. Sıkı finansal koşullar, yurt içi talep üzerinde baskı oluşturarak hane halkı harcamalarının ve yatırımların belirgin şekilde yavaşlamasına neden olmuştur. İmalat sanayi

kapasite kullanım oranı, satın alma yöneticileri endeksi (PMI), hizmet üretimi ve ticari kredilerdeki reel daralma gibi öncü göstergeler, ekonomik faaliyetlerin daha da yavaşlayabileceğine işaret etmektedir. Hem istihdam oranı hem de işgücüne katılım oranı, 2024 yılının ilk yarısında istikrarlı seyrini korumuştur. Eylül ayında yıllık tüketici enflasyonu, büyük ölçüde baz etkisi nedeniyle %50'nin altına düşmüştür. Ancak, hizmetlerdeki enflasyon ve mal fiyatlarındaki artışın etkisiyle çekirdek enflasyon yüksek kalmaya devam etmektedir. Enflasyon beklentileri düşüş göstermekte, ancak hala yüksek seviyelerde seyretmektedir

ABD ekonomisi 2023 yılının son çeyreğinde yıllık bazda %3,4 büyürken, Euro Bölgesi ekonomisi aynı dönemde büyüme kaydetmemiştir. Bölge ekonomisinin son çeyrek GSYH büyüme oranı ise yıllık bazda %0,1 olarak gerçekleşmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Mart ayı toplantısında, beklendiği gibi, faiz oranlarını değiştirmemiş; gösterge faiz oranını %4,5 oranında muhafaza etmiştir. Mart ayında İngiltere Merkez Bankası (BoE) ve Çin Merkez Bankası (PBoC) da faiz oranlarında bir değişikliğe gitmemiştir. 17 yıl sonra ilk kez faiz artırımı 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2024 yılının son çeyreğinde toplam iş ilanları gerilerken toplam ilan başına başvuru sayısı artmıştır. İmalat sanayi firmalarına yönelik anket verileri, son çeyrekte firmaların istihdam görünümünün önceki çeyreğe göre bir miktar toparlanma kaydettiğini, ancak gelecek üç ay içindeki istihdam beklentilerinin halen tarihsel ortalamasının altında seyrettiğini göstermektedir. Ocak ayı verileri ise 2025 yılının ilk çeyreğinde söz konusu seyrin sürdüğüne işaret etmektedir.

Haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Bazı hizmet gruplarında fiyat ve ücretlerin geçmişteki enflasyon artışına belli bir gecikmeyle uyum sağlamaya devam etmesi neticesinde, enflasyon gerilemiş olmakla birlikte yüksek seyrini sürdürmektedir. Üretici enflasyonundaki ılımlı seyir özellikle yılın son iki ayında belirginleşerek üretici fiyatları kaynaklı baskıların zayıf seyrettiğine işaret etmiştir. Bu doğrultuda, üretici yıllık enflasyonu 2024 yılını % 28,5 ile tüketici enflasyonuna kıyasla daha düşük bir seviyede bitirmiştir. Son çeyrekte, yıllık enflasyon B'de bir miktar daha belirgin olmak üzere, B ve C göstergelerinde gerileme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrek gelişmeleri alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık tüketici enflasyonundaki düşüşe en önemli katkı hizmet grubundan gelirken bunu enerji grubu takip etmiş, diğer ana grupların yıllık enflasyonu azaltıcı yöndeki etkileri daha sınırlı olmuştur. Ocak ayında aylık tüketici enflasyonunda gerçekleşen artışta, öngörülerle uyumlu olarak, zamana bağlı fiyat belirleme eğilimi ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek hizmet kalemlerinin etkisi öne çıkmıştır. Hane halkı tüketim kalıplarındaki değişimleri göz önüne alarak, TÜİK tarafından tüketim sepeti ve ağırlık yapısında yapılan güncellemeye göre 2025 yılında gıda grubunun sepet içindeki ağırlığı değişmezken hizmet grubunun ağırlığı kira ve diğer hizmetler kalemleri öncülüğünde 3,11 puan artmıştır. Söz konusu gelişmenin ocak ayı tüketici enflasyonuna etkisinin 0,3 puan artırıcı yönde olduğu ölçülmüştür

Enflasyonun ana eğilimindeki düşüş son çeyrekte de devam etmiştir. Ana eğilime ilişkin olarak takip edilen göstergelerin mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik ortalaması üçüncü çeyrekteki %2,5 seviyesinden son çeyrekte %2,2'ye gerilemiştir. Ana eğilim göstergelerinden B ve C'de mevsimsellikten arındırılmış üç aylık ortalama artışlar, bir önceki çeyreğe kıyasla yavaşlamıştır.

Dağılım ve model bazlı ana eğilim göstergeleri de benzer bir eğilim sergileyerek çekirdek gruplardaki görünümü teyit etmiştir. Ayrıca, son çeyrekte ana eğilim göstergeleri arasındaki varyasyonun arttığı, dağılım bazlı göstergelerin B ve C gibi kalıcı dışlamaya dayalı göstergelere kıyasla daha düşük değerler aldığı gözlenmiştir. Ocak ayında ise ana eğilimde ilk çeyreğe özgü geçici bir yükseliş izlenmiştir.

Yurt içi enerji fiyat artışı yılın dördüncü çeyreğinde %2,83 ile belirgin oranda yavaşlamıştır. Uluslararası Brent tipi ham petrol fiyatı ekim ayındaki yükseliş sonrası yılın son iki ayında 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

Küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam

etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.[2]

Yıl sonu enflasyon tahminleri 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla %44, %21 ve %12 olarak güncellenmiştir. Enflasyonun %70 olasılıkla, 2024 yılı sonunda orta noktası %44 olmak üzere, %42 ile %46 aralığında; 2025 yılı sonunda orta noktası %21 olmak üzere %16 ile %26 aralığında; 2026 yılı sonunda orta noktası %12 olmak üzere %6 ile %18 aralığında gerçekleşeceği öngörülmektedir. Enflasyonun orta vadede ise enflasyon hedefi olan %5 seviyesinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Tahminler oluşturulurken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eşgüdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

Ekim ayı tüketici enflasyonu yıllık %48,6 seviyesinde gerçekleşerek bir önceki Rapor döneminde öngörülen tahmin aralığının 0,2 puan üstünde kalmıştır. Bu dönemde enflasyonun ana eğilimi öngörülenden yavaş olsa da iyileşmesini sürdürmüştür. Bununla birlikte, kira gibi fiyat dinamiklerinde yapısal unsurları da içeren kalemler ile beklentilerdeki iyileşmenin öngörülenden yavaş olması gibi faktörler neticesinde, önümüzdeki dönemde enflasyonun ataletindeki iyileşmenin sınırlı bir miktar daha zayıf kalacağı değerlendirilmiştir. Parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileriyle talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelerde seyredeceği tahmin edilmektedir. 2024 yıl sonu enflasyon tahminindeki artışta gıda fiyatları varsayımı ile enflasyonun ana eğilimi ve başlangıç koşullarındaki güncelleme öne çıkmıştır. 2025 yıl sonu enflasyon tahminindeki güncellemede ise söz konusu etkilerin yanı sıra elektrik 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 yaratıysa 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.

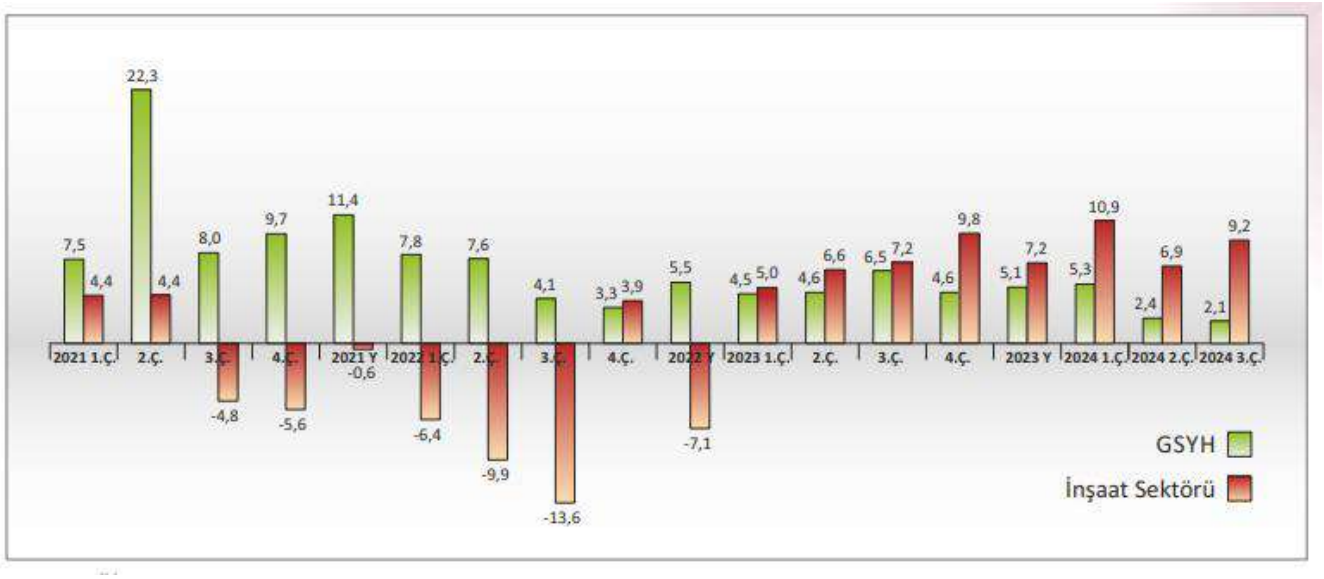
İNŞAAT SEKTÖRÜ

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.

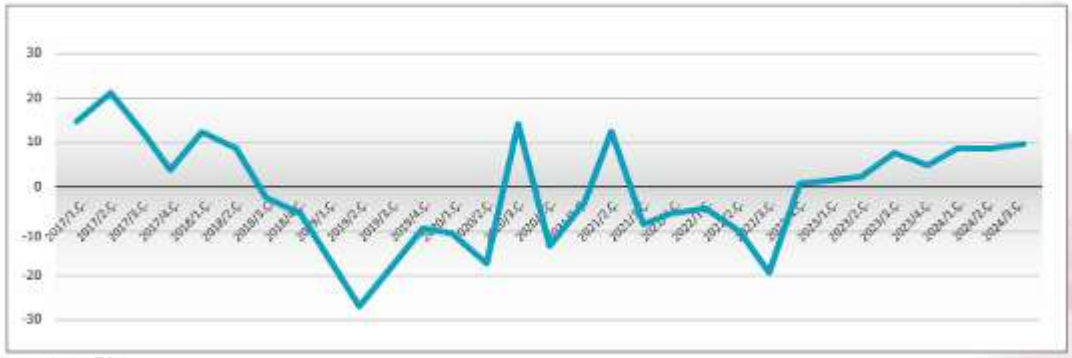
GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



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.

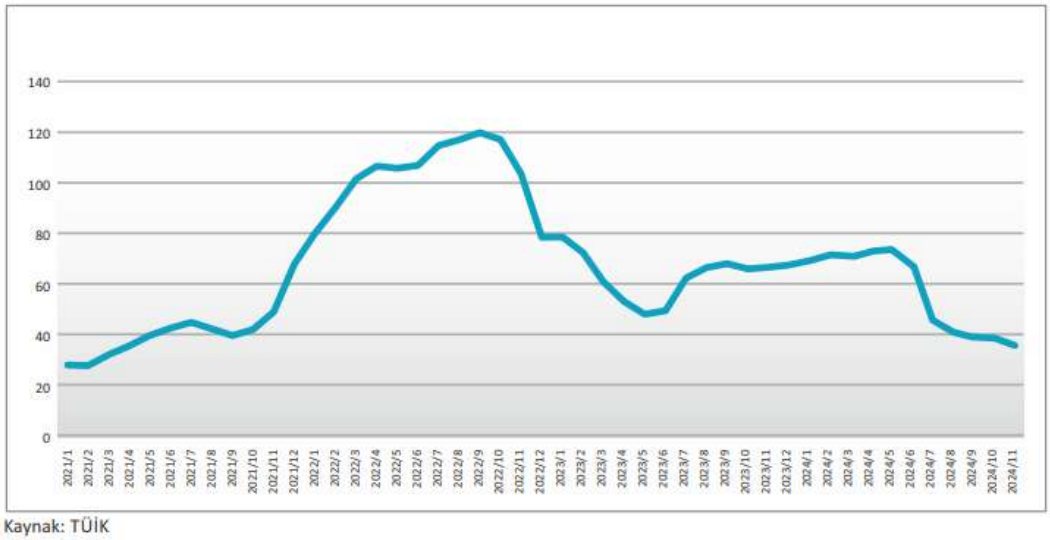
Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



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 çeyrekten itibaren dezenflasyon süreci ve sıkı para politikasının da etkisiyle yavaşlamaya başladığına, yılın üçüncü çeyreğinde ise küçüldüğüne yer verilmiştir.

İnşaat malzemesi ihracatı 2024 yılının ilk on ayında %1,6 düşerek 24,0 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. Buna bağlı olarak 2024 yılı Ekim ayında son 12 aylık ihracat da 28,88 milyar ABD Doları olmuştur. İhracat pazarlarındaki durgunluk yılın genelinde devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde çalışma gün sayılarının azalması ihracatı olumsuz etkilemiştir.

Türk lirasında yılbaşından bu yana yaşanan değerlenme ihracatı olumsuz etkilemiş, Temmuz ayında toparlanan ihracatta, Ağustos ve Eylül aylarında yeniden düşüş gözlenmiştir. Ekim ayında ise çok sınırlı artış yaşanan ihracat, yıllık olarak değerlendirildiğinde durağan kalmıştır.

Türkiye İMSAD Aralık ayı İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi'ne göre, Bileşik Endeks bir önceki aya göre 0,22 puan azalarak 66,44 puana gerilemiştir. Faaliyet Endeksi aylık bazda 1,6 puan düşüşle 140,8 puan seviyesine inmiştir. Aralık ayında güven seviyesi 29,49 puanda sabit kalmıştır. Beklenti Endeksi'nin 10 ay süren gerilemesi son bulmuş, Aralık ayında aylık bazda 0,2 puan artan endeks 52,5 puana yükselmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %53,4 oranında artarak 212 bin 637 olmuştur. Böylelikle aylık adet bazında son 22 ayın en yüksek satış rakamı kaydedilmiştir. 2024 yılında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,6 artan konut satışları 1 milyon 478 bin 25 olarak gerçekleşmiştir.

Yıllık konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin Ocak 2025 24 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olmuştur.

İpotekli konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %285,3 oranında artarak 23 bin 277 olmuş, toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %10,9 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise yıllık bazda %10,8 azalarak 158 bin 486 olmuştur. Aralık ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 980'i; 2024 yılındaki ipotekli satışların ise 38 bin 62'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

Diğer konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %42,9 artarak 189 bin 360'a yükselmiş, 2024 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %25,9 oranında artarak 1 milyon 319 bin 539 olmuştur

İlk el konut satış sayısı Aralık ayında yıllık bazda %49,5 artarak 76 bin 629 olmuş, toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %36,0 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışları 2024'te yıllık bazda %27,6 artışla 484 bin 461 olmuş, toplam konut satışları içindeki payı %32,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %55,7 artış göstererek 136 bin 8 olmuş, 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşmiştir.

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**212.637**	**138.577**	**53,4**	**1.478.025**	**1.225.926**	**20,6**
İpotekli satış	23.277	6.042	285,3	158.486	177.748	-10,8
Diğer satış	189.360	132.535	42,9	1.319.539	1.048.178	25,9
Satış durumuna göre toplam satış	**212.637**	**138.577**	**53,4**	**1.478.025**	**1.225.926**	**20,6**
İlk el satış	76.629	51.243	49,5	484.461	379.542	27,6
İkinci el satış	136.008	87.334	55,7	993.564	846.384	17,4
Yabancılara satış	**2.418**	**2.064**	**17,2**	**23.781**	**30.005**	**-20,7**

Kaynak: TÜİK

158,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %10,4 oranında azalmıştır. 2024 yılı Kasım ayında şehirlere göre konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde aylık bazda İstanbul'da %2,1, Ankara'da %2,0 ve İzmir'de %0,4 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri ise yıllık bazda İstanbul'da %26,3, Ankara'da %34,4 ve İzmir'de %25,2 oranlarında yükselmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan Yapı İzin İstatistikleri'ne göre 2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık bazda %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüz ölçümü %18,9 azalmış, yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüz ölçümü 32 milyon metrekare iken; bunun 17 milyon metrekaresi konut, 8,2 milyon metrekaresi konut dışı ve 6,8 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 21,2 milyon metrekare ile 2 ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 2,5 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüz ölçümü %5,3 azalmış; yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüz ölçümü 22,5 milyon metrekare iken; bunun 12,4 milyon metrekaresi konut, 5,6 milyon metrekaresi konut dışı ve 4,5 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 15,3 milyon metrekare ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 1,8 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

Kaynak: Türkiye Müteahhitler Birliği
Kaynak: GYODER
Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu
Kaynak: TUİK

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 konumludur. 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 itibariyle 3.623 km²’dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye’nin en küçük 7. İli olan Kocaeli km² ye düşen nüfus miktarının 477 kişiye ulaşması nedeniyle İstanbul’dan sonra ülkenin nüfus yoğunluğu bakımından en kalabalık ilidir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 2.130.006 kişidir. Bu nüfus, 1.072.955 erkek ve 1.057.051 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,37 erkek, %49,63 kadındır. Kocaeli ilinde, 12 ilçe, 1’ i Büyükşehir, 12’si ilçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediye ve 243 köy bulunmaktadır.

Şehrin 12 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2024 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 411.800 kişi ile Gebze, en az nüfusa sahip ilçesi ise 53.394 kişi ile Kandıra ilçesi olmuştur. Bu noktada belirtmekte fayda gördüğümüz önemli bir husus da Gebze ilçesinin İzmit Merkez ilçesini geçmiş olduğu gerçeğidir. Kocaeli Merkez ilçesi olan İzmit 380.831 kişi nüfus ile Kocaeli’nin en büyük ikinci ilçesi konumuna gerilemiştir.

Yıllara göre nüfus:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
TÜRKİYE	**83.614.362**	**84.680.273**	**85.279.553**	**85.372.377**	**85.664.944**
KOCAELİ	1.997.258	2.033.441	2.079.072	2.102.907	2.130.006

Yıllık nüfus artış hız:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
Türkiye Toplam	**5,5 %**	**12,7 %**	**7,1 %**	**1,1 %**	**3,4 %**
KOCAELİ	2,26 %	1,81 %	2,24 %	1,15 %	1,29 %

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
Türkiye Toplam	**109/km²**	**110/km²**	**111/km²**	**109/km²**	**111/km²**
KOCAELİ	**551/km²**	**561/km²**	**574/km²**	**580/km2**	**588/km2**

Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayi içindeki %12,74'lük payı ile İstanbul'dan sonra ikinci sıradaki konumunu son 20 yıldır muhafaza etmektedir. Kocaeli, iller itibariyle gelişmişlik sıralamasında İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Kocaeli ili, bünyesinde barındırdığı yaklaşık 400 adet 1. sınıf, 7.000 adet 2. ve 3. sınıf Gayrı Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti konumunda olup, İl Gayrısafi 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.

Metropoliten bölgeler arası doğal yapının korunması, ili endüstrileşmeye ek olarak cazip bir yaşam alanı niteliğinde olmasına, bunun yanı sıra bölgedeki güçlü eğitim altyapısı da nitelikli işgücü arzına olanak sağlamaktadır. Şehir gerek İstanbul'a yakın konumu, gerek kaynaklara ve hammaddeye ulaşım imkânlarındaki ve ürünlerin hedef pazarlara hava, kara ve denizyolu aracılığı ile nakledilmesindeki kolaylıklardan, gerekse büyük ölçüde tamamlanmış altyapısından dolayı üretime yönelik yatırımcılar açısından cazip bir bölge durumundadır.

Deniz, hava ve karayolu alanında ülkenin en büyük projelerinin Kocaeli'yi kapsayacak şekilde planlanması ve projelendirilmesi, Marmaray Projesi, Kuzey Marmara Otoyolu Projesi ve bu projeyle entegre Çevre ve Otoyol Projeleri, İzmir-Bursa-İstanbul Otoyol Projesi ve bu projeyle entegre Körfez Geçişi Köprüsü, Karasu Limanı, Cengiz Topel Havaalanının kargo taşımacılığına açılması ve benzeri pek çok projenin mevcudiyeti nedeniyle, Kocaeli'nin ulaşım anlamındaki gücünü arttırması beklenmektedir.

Sanayi yönünde çok gelişmiş olan Kocaeli'nde ticaret yeterince gelişememiş olup, İstanbul'un mutlak baskısı altındadır. Sanayideki gelişmişliğine karşın ticarette geri planda kalması, ilde faaliyet gösteren Sanayi Kuruluşlarının merkezlerinin İstanbul'da olması ve üretim pazarlarının bu ilde yapılmasıyla doğrudan ilgilidir. Son yıllarda yeni açılan büyük alışveriş merkezleri ve mağazalarla ticaret sektöründe gelişme yaşanmaktadır. Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkânlarına sahip olmasıdır. Özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılığın yanısıra limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'yi öncelikli kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir.

6.2. İzmit İlçesi

İzmit, Türkiye'nin Kocaeli ilinde bulunan bir ilçedir. İzmit Körfezi'nin doğu kıyısında, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli bölümünde yer almaktadır. 22.03.2008 tarih ve 5747 Sayılı Kanuna göre tüzel kişilikleri kaldırılan Kuruçeşme, Bekirpaşa, Alikahya ve Akmeşe ilk kademe belediyelerinin Saraybahçe İlk Kademe Belediyesine katılması ve bu belediyenin adının İzmit olarak değiştirilmesiyle kurulup Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin idaresi altına alınmıştır.

İzmit ile çevresinde yaklaşık olarak MÖ 3000'den beridir insanların yaşamakta olduğu yapılan araştırmalarda ortaya çıkmıştır. Eski çağlarda İzmit'in bulunduğu yer Bitinya denilen bölge içindedir.

İzmit, İzmit Körfezi'nin doğu ucuna yakın bir kıyı kentidir. Asya ile Avrupa arasındaki en önemli geçiş yollarının birinin üzerinde kurulmuştur.

İzmit, Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir şehirdir. Kuzeyinde Kandıra, doğusunda Adapazarı, güneyinde Kartepe ile Başiskele, güneybatısında İzmit Körfezi ve batı yönünde Derince yer almaktadır. Kara, demir, deniz ve hava yolları ile Türkiye'nin en önemli geçiş noktalarından biri sayılabilir. Türkiye Saati (UTC+2) için esas kabul edilen 30° doğu boylamı İzmit'in doğusundan geçer.

Jeolojik ve coğrafi yapı açısından 40°-41° kuzey paralelleri ile 29-31° doğu meridyenleri arasında bulunmaktadır. İzmit'in yüzölçümü; belediye sınırı olarak 18,71 km², mücavir alan olarak 39,33 km² olmak üzere toplam 58,04 km²;´dir.

İzmit'in dağları ormanlarla örtülüdür. Bitki örtüsü hem Akdeniz hem de Karadeniz bölgesi özelliği taşır.

Deniz ulaşımı açısından ülkenin en yoğun merkezlerinden biridir.

İzmit 1. dereceden deprem bölgesinde yer almaktadır.

Kentin Osmanlılara geçişi Orhan Bey döneminde oldu. 1327 yılında Akça Koca; Kandıra, Karamürsel ile birlikte İzmit Körfezi'nin güneyini aldı. Osmanlı Devleti'nin egemenliği altında bulunan bölgelerde yaşayan halka iyi davranmaları, İzmit çevresindeki kalelerin önemli bir bölümünün 1333'te teslim olmasını sağladı. 1337'de kentte açlık baş gösterince İzmit'in tümü ele geçirilebildi. Bu tarihten sonra İzmit, Osmanlı sancağı oldu. İlk sancak beyi Süleyman Paşa oldu.

1413-1421 arasında kent bayındır edildi. 14 Eylül 1509'da İstanbul ile İzmit'te büyük bir deprem oldu. İzmit'te bu depremle birlikte Süleyman Paşa Medresesi başta olmak üzere 5 cami, 300 ev ile kentin deniz kıyısındaki surlar onarılamayacak biçimde yıkıldı.

1843'te İzmit-İstanbul arası düzenli vapur seferleri başladı. 1873'te Anadolu-Bağdat demiryolunun ilk aşaması Haydarpaşa-İzmit Demiryolu açıldı. 1880'li yıllarda kentte ticaret yaşamı dirildi. İzmit'te Feshane ile Çulhane yapıldı. Bu yıllarda kentin nüfusunu çoğunluk olarak Müslüman Türkler oluşturuyordu. Ancak Ermenilerle Rumların yanında Yahudi azınlıkta vardı. 1855-1864 arasında Çerkesler Müslüman nüfusuna girdi. 1877-1878 arası olan Osmanlı- Rus Savaşı sırasında Rumeli ile

Doğu Karadeniz'den Müslüman toplulukları yöreye göç etti. 1888'de İzmit Mutasarrıflığı adı altında İzmit bağımsız bir sancak oldu. İzmit'in ilk Mutasarrıf Selim Sırrı Paşa oldu. Selim Sırrı Paşa halkla birlikte kentti bayındır etti. Yollar açıldı, sıtmaya neden olan bataklıklar kurutuldu, dönemin mimarı biçemlerini gösteren yapılar yapıldı.

19. yüzyıl sonlarına doğru yörede Batılı devletlerin misyoner etkinliklerinin yoğunlaştırdı. Bu yüzden kente çok sayıda azınlık okulu yapıldı. 10 Temmuz 1894'te olan depremle kentte yeniden hasarlar oluştu

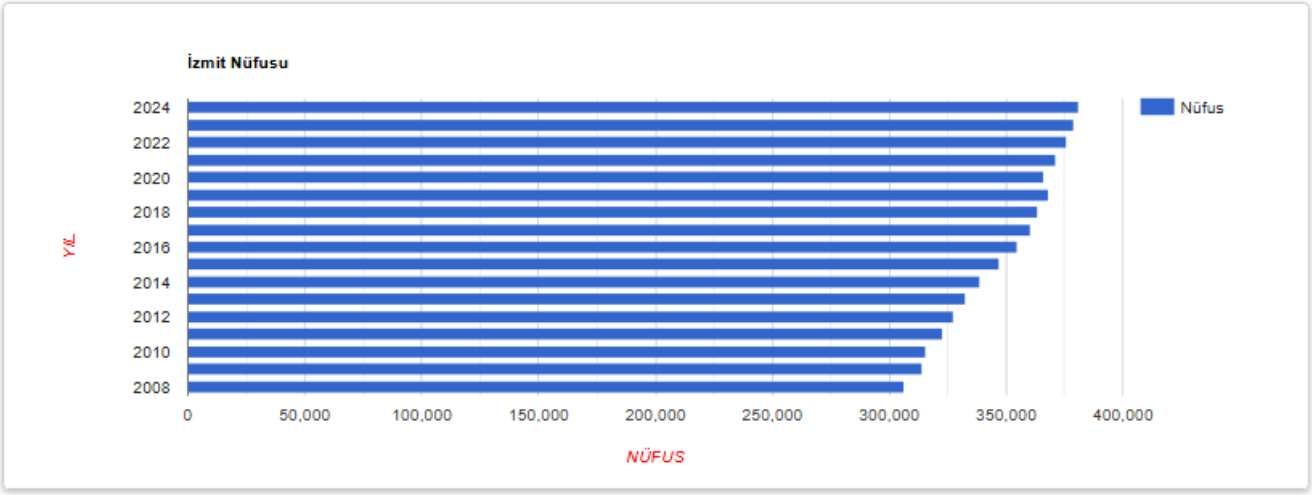
İzmit, Kocaeli ili Büyükşehir olmadan önce Kocaeli Belediyesi altında hizmet görüyordu. Ancak Kocaeli'nin büyükşehir olmasıyla İzmit önce 4 sonra Akmeşe'nin de belediye olmasıyla 5 ilk kademe belediyesine ayrıldı. 2009 yılından sonra bu belediyelerin Saraybahçe Belediyesi'ne katılmasıyla İzmit Belediyesi adı altında hizmet görmeye başladı.

TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre İlçenin 2024 nüfusu 380.831'dir. Bu nüfus, 187.469 erkek ve 193.362 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,23 erkek, %50,77 kadındır. İlçenin Yıllara göre nüfus artış grafiği, Nüfus Grafiği ve Nüfus Artış Hızı ise aşağıdaki gibidir.

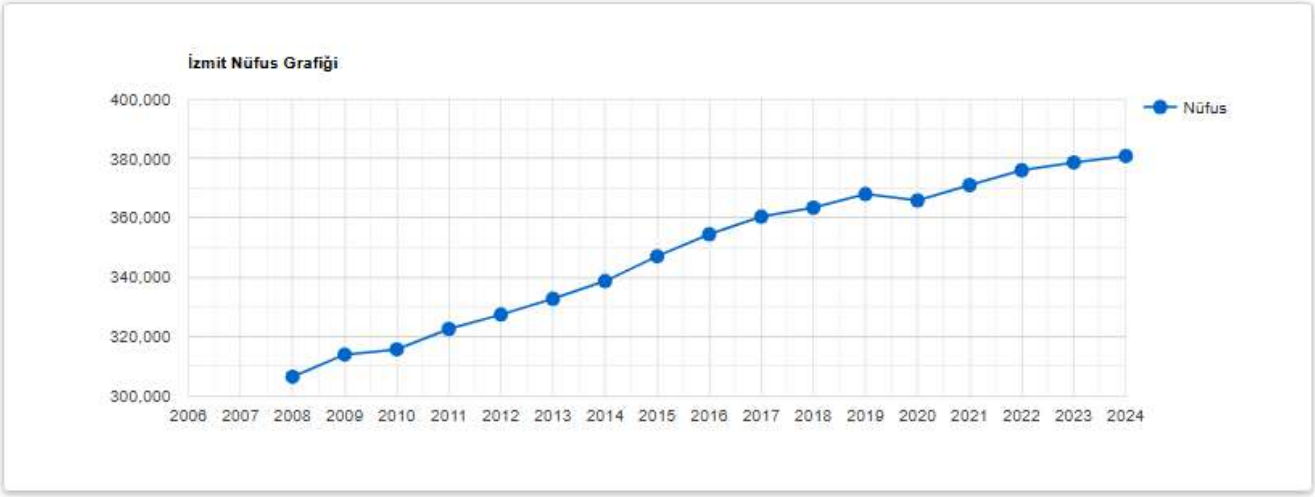
Yıllara Göre İzmit Nüfusu

Yıl	İzmit Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	**380.831**	187.469	193.362
2023	**378.656**	186.770	191.886
2022	**376.056**	185.436	190.620
2021	**371.002**	183.229	187.773
2020	**365.893**	181.601	184.292
2019	**367.990**	182.376	185.614
2018	**363.416**	180.087	183.329
2017	**360.409**	178.947	181.462
2016	**354.464**	176.157	178.307
2015	**347.074**	172.383	174.691
2014	**338.710**	168.117	170.593
2013	**332.754**	165.791	166.963
2012	**327.435**	163.556	163.879
2011	**322.588**	161.918	160.670
2010	**315.734**	157.420	158.314
2009	**313.964**	159.070	154.894
2008	**306.515**	154.490	152.025

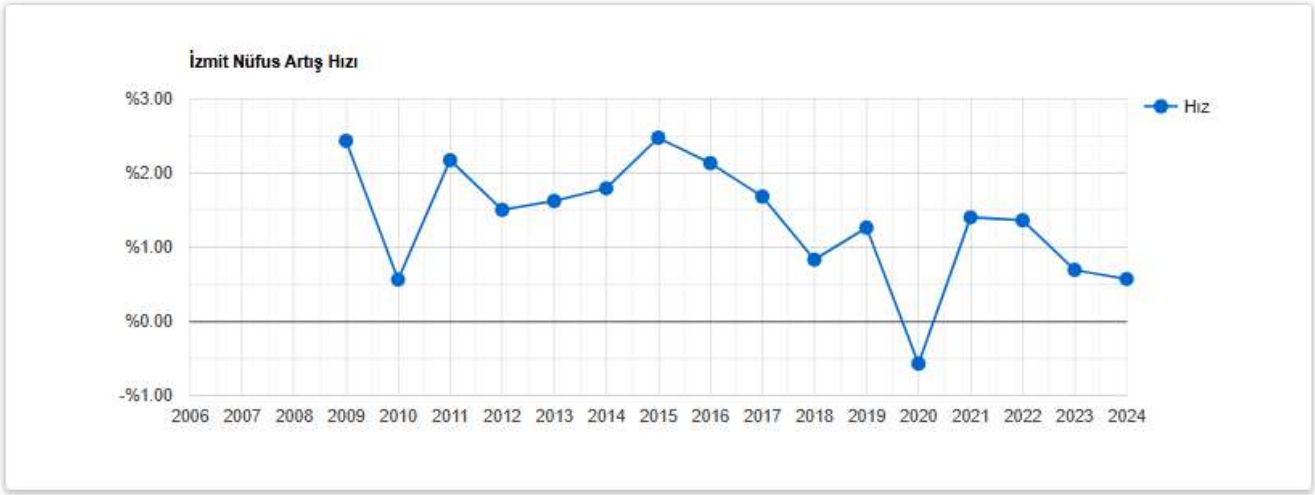
İzmit Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İzmit Nüfus Grafiği



İzmit Nüfus Artış Hızı



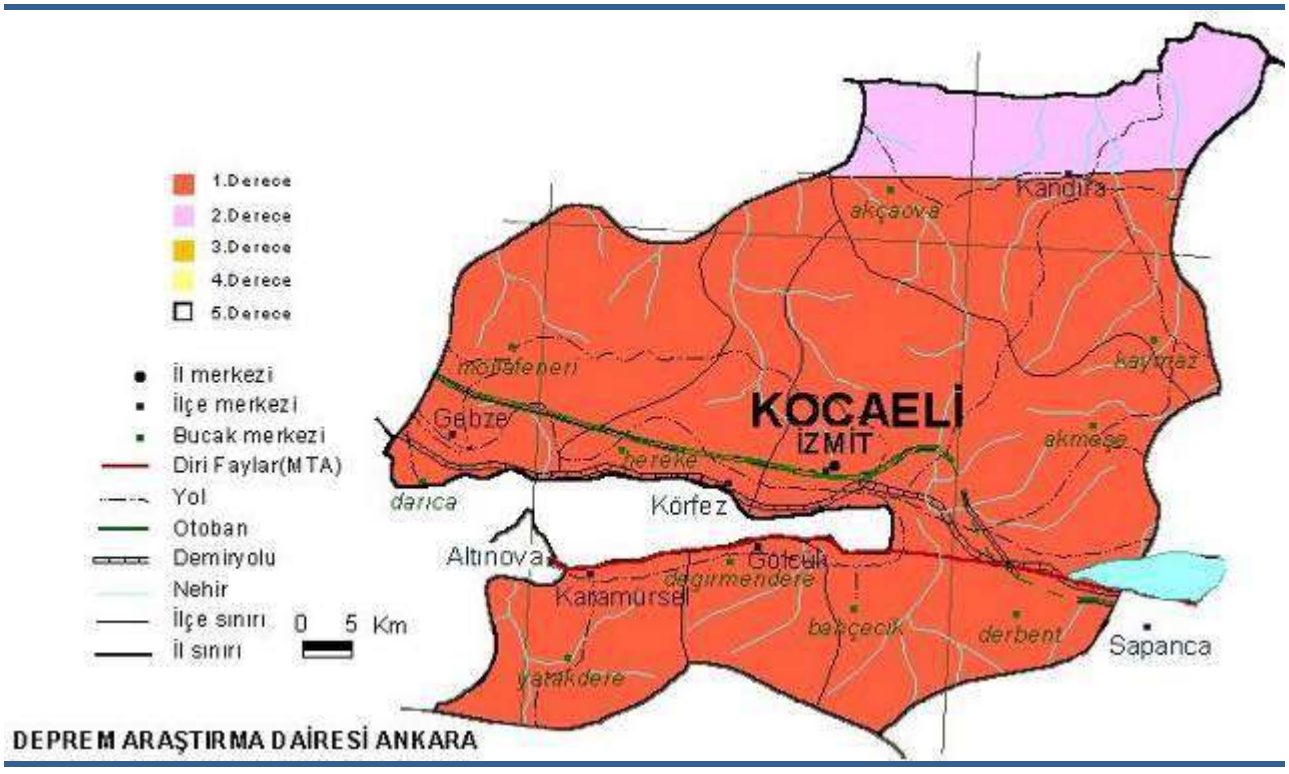
6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

Kocaeli Yarımadası 'nda yeralan İzmit bölgesinde temel Palezoyik yaşlı kalın bir çökel istifle temsil edilmektedir. Bu istif Alt Ordovisiyen yaşlı kırıntılılarla başlayıp Silüriyen yaşlı plaj kumtaşlarına geçer ve Devoniyen yaşlı platform karbonatlarıyla devam eder. Bu Paleozoyik istifin üst kısımlarım doğuda sığ su ve karasal kırıntılılarla temsil edilen, batıda ise derin denizel fliş tipi çökeller ve radyolaryalı çörtlerle tanımlanan Karbonifer kırıntılıları oluşturmaktadır. Bu Paleozoyik birimlerini, Alpin tipi Triyas sedimanter istifi diskordan olarak örtmektedir. Bu istif karasal kırmızı renkli tabakalarla başlamakta, üste doğru sığ su çökellerine geçmekte ve derin denizel Ammonitli kırıntılılar ve karbonatlarla devam etmektedir. En üst kısımlar ise regresif çökellerle temsil edilmektedir. İnceleme alanı Jura ve Erken Kretase'de erozyonal bir dönem geçirmiştir. Bu periyodu takiben yeni bir transgresyon Geç Kretase'den itibaren bölgeye hakim olmuş ve Orta Eosen'e kadar sürmüştür. Bu transgresif periyodun ürünleri giderek derinleşen ortamı yansıtan kırıntılılar ve karbonatlar olmuştur. Bölgenin en genç birimlerini Üst Pleyistosen yaşlı kırıntılılar oluşturur. Bölgede üç farklı deformasyon evresi tanımlanmıştır. Bunlardan ilki Karbonifer ve daha yaşlı birimleri, ikinci evre ise Orta Eosen ve daha yaşlı kayaçlan etkilemiştir. Üçüncü deformasyon evresi ise Kuzey Anadolu Fayı ve onun kollan 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 konumludur.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 146 ada 11 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 3 Blok 196 bağımsız bölümden oluşan Gazania Life 1 projesidir. Taşınmaz Çayırköy Mahallesi, Akide Sokak No:13 İzmit/Kocaeli posta adreslidir.

Taşınmazın yakın çevresinde genellikle müstakil parseller üzerinde 5-8 katlı olarak inşa edilmiş çok bloklu site tipi konut kullanımlı yapılaşma söz konusudur. Bölge orta-üst düzey gelir grubundan vatandaşların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımaktadır. Yakın çevresinde Bıçkıdere Göleti, Bilnet Okulları Kocaeli Kampüsü, Kocaeli Şehir Hastanesi, İZAYDAŞ - Atık Yönetimi Hizmeti, Cengiz Topel Havaalanı, Alikahya Organize Sanayi Bölgesi, Kocaeli Stadyumu yer almaktadır. Ulaşım taşınmaza yakın konumdaki Yeni Kandıra Yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan "Gazania Life 1" projesi İzmit ilçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi 7.653,59 m2 yüzölçüme sahip 146 ada 11 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 146 ada 11 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan "Gazania Life 1" projesi 24.692,00 m^2 inşaat alanına ve 21.762,52 m^2 konut alanına sahip 3 bloktan oluşmakta olup, projede 196 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, sosyal tesis vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1 olarak projelendirilmiş olup kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Daire Tipi	Net Kulanım Alanı (m²)
1+1	54-58
2+1	75-122
3+1	150-167

Değerleme tarihi itibarı ile 'Gazania Life 1' projesinin yapı ruhsatları onaylanmamıştır. Yerinde yapılan tespitlerde söz konusu parsel üzerinde A3 blokta inşai faaliyetler başlangıç aşamasında olup geçici nitelikte demonte malzemeler ile imal edilmiş yapılar bulunmaktadır.

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Kapalı Alan (m²)	:	24.692 m²
Yapı Sınıfı ve Grubu	:	4-C
Yaşı	:	~ 0 (Yapım aşamasında)
Elektrik	:	Şebeke
Su deposu	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma-Soğutma Sistemi	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Yangın Alarmı	:	Mevcut
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

Proje yapım aşamasında olup iç mekân özelliklerine yönelik tespit yapılamamıştır. Müşteriden temin edilen bilgilere, satışa ofisinde yapılan gözlemler ve proje tanıtım dokümanlarında yer alan bilgilere göre iç mekân özellikleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Adı	
Kullanım Amacı	Lüks Konut
Kapı	Dış Kapı Çelik, İç Kaplılar Lake
Doğramalar	PVC
Zemin	Antrede ve ıslak hacimlerde seramik, salon ve oda hacimlerinde parke
Duvar	Sıva üzeri saten boya, Islak hacimlerde fayans
Tavan	Alçıpan asma tavan
Aydınlatma	Led ve spot aydınlatma
Isıtma	Yerden Isıtmalı Merkezi Sistem

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN	
İLİ	KOCAELİ
İLÇESİ	İZMİT
MAHALLESİ	Ş.ÇAYIRKÖY
MEVKİİ	-
PAFTA NO	G23b-20-C-3B
ADA/PARSEL NO	146 / 11
VASFI	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	7.653,59 m2
CİLT/ SAHİFE NO	81 / 8808

MALİK VE HİSSELERİ	ARSA PAYI			TAPU TARİHİ/ YEVMİYE	
NURHAYAT AKAÇIK	22864	/	2638155	16.10.2024	51737
MUKADDER KUŞKU	22864	/	2638155	16.10.2024	51737
HASAN KOÇ	22864	/	2638155	16.10.2024	51737
HATİCE DUMAN	45728	/	2638155	16.10.2024	51737
AYŞEN BİRER	45728	/	2638155	16.10.2024	51737
KADİRE KOÇ	22864	/	2638155	16.10.2024	51737
KAMİL ÖZPİR	45728	/	2638155	16.10.2024	51737
ÜNAL ÖZPİR	45728	/	2638155	16.10.2024	51737
MUHİTTİN ÖZKOL	22864	/	2638155	16.10.2024	51737
NECLA GÖRÜR	22864	/	2638155	16.10.2024	51737
AHMET KOÇ	22864	/	2638155	16.10.2024	51737
ADNAN KOÇ	22864	/	2638155	16.10.2024	51737
MEHMET KOÇ	22864	/	2638155	16.10.2024	51737
HATİCE DUMAN	5017	/	27058	16.10.2024	51737
AYŞEN BİRER	5017	/	27058	16.10.2024	51737
MUKADDER KUŞKU	2345	/	703508	16.10.2024	51737
AHMET KOÇ	2345	/	703508	16.10.2024	51737
ADNAN KOÇ	2345	/	703508	16.10.2024	51737
MEHMET KOÇ	2345	/	703508	16.10.2024	51737
HASAN KOÇ	233477	/	2110524	16.10.2024	51737
KADİRE KOÇ	233477	/	2110524	16.10.2024	51737
ÖMRİYE KOÇ	5716	/	2638155	16.10.2024	51737
SERTAN KOÇ	5716	/	2638155	16.10.2024	51737
ERTAN KOÇ	5716	/	2638155	16.10.2024	51737
ZERRİN ASLAN	5716	/	2638155	16.10.2024	51737
ÖMRİYE KOÇ	233477	/	8442096	16.10.2024	51737
SERTAN KOÇ	233477	/	8442096	16.10.2024	51737
ERTAN KOÇ	233477	/	8442096	16.10.2024	51737
ZERRİN ASLAN	233477	/	8442096	16.10.2024	51737
TARCAN ŞEN	5716	/	2638155	16.10.2024	51737
TEZCAN ŞEN	5716	/	2638155	16.10.2024	51737
NAZAN CESSUR	5716	/	2638155	16.10.2024	51737
TUFAN ŞEN	5716	/	2638155	16.10.2024	51737
TARCAN ŞEN	233477	/	8442096	16.10.2024	51737

TEZCAN ŞEN	233477	/	8442096	16.10.2024	51737
NAZAN CESSUR	233477	/	8442096	16.10.2024	51737
TUFAN ŞEN	233477	/	8442096	16.10.2024	51737
AYŞE ÖZKOL	5716	/	2638155	16.10.2024	51737
BAHAR ÖZKOL	2858	/	879385	16.10.2024	51737
ENESCAN ÖZKOL	2858	/	879385	16.10.2024	51737

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Web Tapu portaldan elektronik ortamda 26.04.2025 tarih itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Taşınmaz malikleri ile ilgili vergi ilişiğinin kesildiğine yönelik beyanlar mevcuttur.

Şerhler Hanesinde:

- Botaş lehine 2942 sayılı kanunun 31/B maddesine göre kamulaştırma şerhi (06.12.2006 – 10877)
- Kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Zeray GYO A.Ş. lehine) (26.11.2024 – 60262)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- BOTAŞ lehine 7,06m^2 lik kısımda daimi irtifak hakkı (30.06.2009 – 18130)
- BOTAŞ lehine 177,01m^2 lik kısımda daimi irtifak hakkı (02.01.2009 – 102)
- BOTAŞ lehine 617,42m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır. Tesis üzerine ağaç, bina ve sabit tesis yapmamak şartıyla hazine adına tescil edilmiştir. (17.10.2012 - 19233)

Not: Yukarıda verilen irtifak hakları ve kamulaştırma şerhi bölgenin imar planının oluşturulmasından önce tesis edilmiş olup değerleme tarihi itibari ile rapora konu taşınmaz için geçerliliği bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.

7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde değerleme konusu ana taşınmaz 16.10.2024 tarih ve 51737 yevmiye ile malikler tesis edilmiştir.

7.2.4. Taşınmazın Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Değerleme konusu Gazania Life 1 projesinin konumlu olduğu parsel değerleme tarihi itibariyle "Arsa" nitelikli ana taşınmaz olup, kat irtifakı kurulmamış ve inşai faaliyetler başlangıç aşamasında olup geçici nitelikte demonte malzemeler ile imal edilmiş yapılar bulunmaktadır.

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde değerleme konusu ana taşınmaz 16.10.2024 tarih ve 51737 yevmiye ile malikler tesis edilmiştir.

Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir olumsuz takyidat yer almamaktadır.

7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar "Çevre Düzeni Planı" 1/5000 ölçekli planlar "Nazım İmar Planı" ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak "Uygulama İmar Planı" olarak kullanılırlar.

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağının, nasıl yapılacağının, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağının belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun

olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış 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 ilgilisine 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 ilgilisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

Uygulama İma Planları tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve

düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüd raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 02.05.2025 tarih ve E-94507687-115.02.01-3708634 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesini 13.03.2014 onay tarihli ve 199 sayılı 1/1000 ölçekli İzmit Belediyesi Uygulama İmar Planında Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Projesi kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Hmax: 24,50 m.(8 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut ve Ticaret" alanında kalmaktadır.





Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki "Gazania Life 1" projesine ait;

- 15.11.2024 tarihli onaylı mimari projesi bulunmaktadır.
- Yapı Ruhsatlarına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

NO	BLOK	KULLANIM AMACI	BB SAYISI	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)
1	A1	MESKEN	71	9				8.165
2	A2	MESKEN	54	10				6.492
3	A3	MESKEN	71	9	21.11.2024	521	4C	10.035
TOPLAM			196					24.692

**İzmit Belediyesinde Ruhsatlarla ilgili yapılan araştırmada edinilen şifahi bilgiye göre ruhsat dosyasının işlemde olduğu, kısmen ruhsatlarının mevcut olduğu ve diğer ruhsatlarının ise onay aşamasında olduğu beyan edilerek dosya tarafımıza gösterilmemiştir. Ekte yer alan A3 Bloğa ait ruhsat görseli müşteriden temin edilmiştir.*

7.2.5.1 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde değerleme konusu ana taşınmaz 16.10.2024 tarih ve 51737 yevmiye ile maliklere tesis edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 06.12.2022 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış ve tapuya şerh edilmiştir. İlgili sözleşme ekler kısmında verilmiştir.

Bu sözleşmeye göre; parsel üzerinde gerçekleştirilecek projede yer alan dairelerin %32'si Malik'e, %68'i Yükleniciye olacak şekildedir. Söz konusu sözleşme tapuda Zeray GYO A.Ş. adına şerh edilmiştir. İlgili sözleşme ekler kısmında verilmiştir.

Taşınmazın üzerinde herhangi bir olumsuz hukuki bir karar bulunmamaktadır.

7.2.5.2 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu ana taşınmaza ait imar planı 13.03.2014 tarihli olup taşınmazın son üç yıl içinde imar durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemesi yapılan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 146 ada 11 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 3 Blok 196 bağımsız bölümden oluşan Gazania Life 1 projesidir. Taşınmaz Çayırköy Mahallesi, Akide Sokak No:13 İzmit/Kocaeli posta adreslidir.

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde değerleme konusu ana taşınmaz 16.10.2024 tarih ve 51737 yevmiye ile malikler tesis edilmiştir.

Değerlemesi yapılan "Gazania Life 1" projesi İzmit ilçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi 7.653,59 m2 yüzölçüme sahip 146 ada 11 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 146 ada 11 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır.

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 02.05.2025 tarih ve E-94507687-115.02.01-3708634 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesini 13.03.2014 onay tarihli ve 199 sayılı 1/1000 ölçekli İzmit Belediyesi Uygulama İmar Planında Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Projesi kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Hmax: 24,50 m.(8 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut ve Ticaret" alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan projede yer alan bağımsız bölümler mesken nitelikli olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan "Gazania Life 1" projesi 22845,44 m^2 inşaat alanına ve 21.762,52 m^2 konut alanına sahip 3 bloktan oluşmakta olup, projede 196 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, sosyal tesis vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1 olarak projelendirilmiştir.

Değerleme tarihi itibarı ile "Gazania Life 1" projesinin İzmit Belediyesinde Ruhsatlarla ilgili yapılan araştırmada edinilen şifahi bilgiye göre ruhsat dosyasının işlemde olduğu, kısmen ruhsatlarının mevcut olduğu ve diğer ruhsatlarının ise onay aşamasında olduğu beyan edilerek dosya tarafımıza gösterilmemiştir. Ekte yer alan A3 Bloğa ait ruhsat görseli müşteriden temin edilmiştir. Yerinde yapılan tespitlerde söz konusu parsel üzerinde A3 blokta inşai faaliyetler başlangıç aşamasında olup geçici nitelikte demonte malzemeler ile imal edilmiş yapılar bulunmaktadır.

Değerleme tarihi itibarı ile "Gazania Life 1" projesinin yapı ruhsatlarının kısmen mevcut olduğu, kısmen kontrol ve onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 06.12.2022 tarih 023976 yevmiye nolu kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmenin ilgili maddesine göre 'Taşınmaz üzerinde yapılacak projedeki bağımsız bölümler %32 arsa sahibine, %68 yükleniciye olacak şekilde' pay edilmiştir. Söz konusu sözleşme değerleme tarihi itibarı ile tapuya şerh edilmiştir. İlgili sözleşmeler ekler kısmında verilmiştir.

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 fizibıl harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge itibariyle konu taşınmaz ve çevresi incelendiğinde, bölgede İzmit'in yeni yerleşim yerlerinden biri olduğu, konut yapılanmalarının her geçen gün yoğunlaştığı ve talep gördüğü bir lokasyonda yer almaktadır.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazın konum ve ulaşımı, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut durumu bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir." 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Parsel üzerinde yapının yapı denetimini Karabaş Mahallesi, Leyla Atakan Caddesi, No:13/5 İzmit/Kocaeli adresinde faaliyet gösteren Aks Doğu Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından gerçekleştirilmiştir.

7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için değerleme tarihi itibarı ile A3 Blok'a ait 21.11.2024 tarih ve 521 sayılı yeni yapı ruhsatı mevcuttur. Yapı Ruhsatı 10.335m2 inşaat alanı 71 adet konut nitelikli bağımsız bölüm için verilmiştir. Ayrıca detayları müşteriden temin edilen diğer yapı ruhsatları için işlemlerin devam ettiği bilgisi edinilmiş olup arşiv dosyasının işlemde olması sebebiyle tarafımıza gösterilmemiştir. Değerleme tarihi itibariyle alınmış onaylı 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 yasal olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki projeye ait inşaat yapı kullanma izin belgelerinin projenin bitimi itibariyle alınması ve kat mülkiyetine geçirilmesi önerilmekte olup süreç itibariyle eksik ya da alınması gerekli bir belge bulunmamaktadır.

- **Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Konu "Gazania Life 1" projesi için rapor içeriğinde detayları verilen yapı ruhsatları kısmen onaylanmış kısmen onay aşamasında olup, müşteri tarafından yapı ruhsatlarına esas yapı sınıfı, bina tipi, inşaat alanı, avan proje vb. bilgiler tarafımıza iletilmiştir. Değerleme tarihi itibariyle proje inşa çalışmaları başlangıç aşamasındadır.

- **Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Konu "Gazania Life 1" projesi için değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup enerji kimlik belgesi de bulunmamaktadır.

- **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Ana taşınmaz üzerinde yer alan bloklara ilişkin A3 Bloğa ilişkin yapı ruhsatı alınmış olup dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır. Bu kapsamda inşa çalışmalarının başlangıç aşamasında olduğu projeye ilişkin ruhsat sonrası uygulamada projeye aykırı, yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir husus yer almamaktadır.

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 ve yapı ruhsatlarının işlem aşamasında 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 değerleme 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 değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Arsa)
- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı (Bina)
- Gelir Yaklaşımı (Proje)

kullanılmak suretiyle değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Kocaeli İli, İzmit İçesi, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

NO	AÇIKLAMA	PARSEL ALANI (m²)	SATIŞA KONU ARSA ALANI (m²)	YAPILAŞMA ŞARTLARI	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın 191 ada 1 parsel nolu 2353,22 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmazın 1.798 m²'lik hissesi 51.500.000 TL bedelle satılıktır.	2353,22	1.798	E:1,8 6 KAT	51.500.000	28.643	50.000.000	27.809
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın 6669 ada 5 parsel nolu 971 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmaz 14.500.000 TL bedelle satılıktır.	971,11	971	E:1,0 5 KAT	14.500.000	14.931	14.000.000	14.416
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın 117 ada 5 parsel nolu 830 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmazın 397 m²'lik hissesi 51.500.000 TL bedelle satılıktır.	830	397	E:1,5 3 KAT	4.850.000	12.217	4.700.000	11.839
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın 6610 ada 217 parsel nolu 1.371,9 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmaz 16.900.000 TL bedelle satılıktır.	1371,9	1.371,9	E:0,05 2 KAT	16.900.000	12.319	15.000.000	10.934
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın 153 ada 38 parsel nolu 677,47 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmaz 11.400.000 TL bedelle satılıktır.	677,47	677,47	E:0,25 4 KAT	11.400.000	16.827	11.000.000	16.237
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın 138 ada 4 parsel nolu 15.758,45 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmazın 410 m²'lik hissesi 5.288.000 TL bedelle satılıktır.	15.758,45	410	E:0,90 3 KAT	5.288.000	12.898	5.000.000	12.195
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın 6617 ada 60 parsel nolu 1508,71 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmazın 830 m²'lik hissesi 6.300.000 TL bedelle satılıktır.	1508,71	830	E:1,5 3 KAT	6.300.000	7.590	6.000.000	7.229
								14.380



Satışa konu taşınmazların tamamı konut imarlıdır. Satışa konu 3, 6 ve 7 taşınmazlar yüz ölçümü bakımından küçük olup proje geliştirme elverişlilik bakımından da oldukça dezavantajlı durumdadır. Konum ve ana yola yakınlık itibariyle değerleme konusu taşınmaz en yüksek şerefiyeye, 7 nolu taşınmaz ise en düşük şerefiyeye sahiptir. Konum, site tarzı çok bloklu proje geliştirmeye elverişlilik bakımından değerleme konu taşınmaz en yüksek şerefiyeye sahiptir. 1 nolu emsal yapılaşma şartları bakımından en şerefiyeli taşınmaz olup, ardından sırasıyla 3,2,7 ve konu taşınmaz gelmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu, bölgede arsaların imar lejantları, yapılaşma şartları, yüzölçümü, konum ve ana yola cephe olup olmamalarına göre talep edilen m^2 birim satış değerlerinin konut imarlı arsalar için yaklaşık 7.500-28.650 TL/m^2 gibi oldukça geniş bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Yaşam alanlarından uzaklaşıldığında ise bu değerlerin 7.500 TL/m^2 bandına kadar gerilediği tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden yüksek 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 itibariyle satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunması, bölgede projenin bilinirliği yüksek olması, arsasının ulaşım imkanları, yola olan cephesi, ana aksa olan uzaklığı, ana taşınmazın geometrisi, yüzölçümü, topoğrafyası, ana yoldan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti vb. olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

	KONU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Konum (lokasyon Özellikleri), Görünürlük, Reklam Kabiliyeti	100%	100%	65%	70%	50%	75%	60%	30%
Büyüklük, İmar Durumu, Yapılaşma Hakkı, Proje geliştirmeye elverişlilik, Tercih edilebilirlik vb.	90%	100%	70%	50%	60%	70%	50%	40%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe, Toplu taşımaya Ulaşım vb.	90%	100%	70%	70%	60%	70%	60%	30%
Ortalama	93%	100%	68%	63%	57%	72%	57%	33%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Arsa Alanı (m²)	10.552,62	1.798	971	397	1.372	677,47	410	830
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		51.500.000	14.500.000	4.850.000	16.900.000	11.400.000	5.288.000	6.300.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		28.643	14.931	12.217	12.319	16.827	12.898	7.590
İskontolu Satış Değeri (TL)		48.000.000	14.000.000	4.700.000	15.000.000	10.000.000	5.000.000	6.000.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**26.696**	**14.416**	**11.839**	**10.934**	**14.761**	**12.195**	**7.229**
Kıyaslama Oranı (%)	93%							
Ayarlama Oranı (%)		100%	68%	63%	57%	72%	57%	33%
Ayarlama Katsayısı		0,93	1,37	1,47	1,65	1,30	1,65	2,80
		24.917	**19.691**	**17.447**	**18.009**	**19.223**	**20.086**	**20.241**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**19.945**							
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	**19.945**							

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri;

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER (TL/m²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
146/11	10.552,62	19.945	210.472.006
		Piyasa Değeri (TL)	**210.475.000**

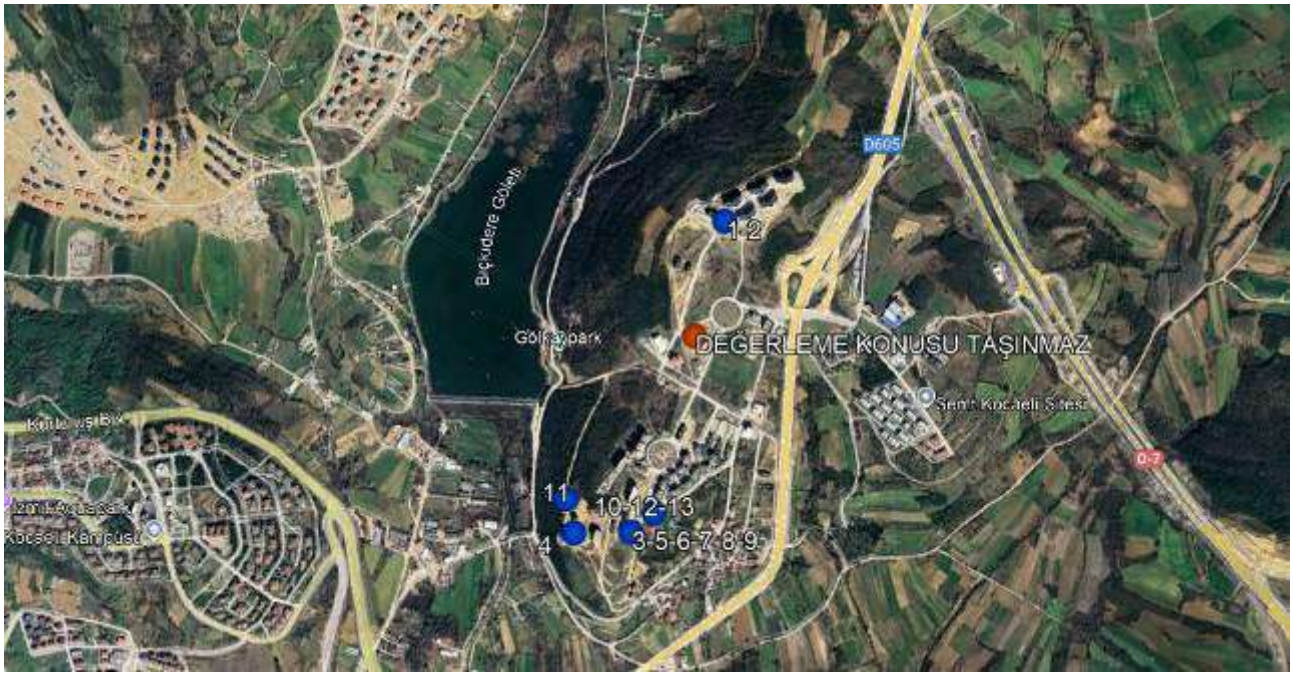
olarak hesaplanmaktadır.

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 NET (m²)	DAİRE ALANI BRÜT (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	0	5	1+1	50	91	5.350.000	58.791	5.300.000	58.242
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	0	5	1+1	50	92	5.000.000	54.348	4.950.000	53.804
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan bahçe dubleksi daire satılıktır.	0	Zemin	4+1	140	227	6.495.000	28.612	6.450.000	28.414
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Küçükyalı Evleri projesinde yer alan daire satılıktır.	0	1	3+1	115	140	3.750.000	26.786	3.650.000	26.071
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan daire satılıktır.	0	5	2+1	95	116	4.150.000	35.776	4.000.000	34.483
6	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan daire satılıktır.	0	3	3+1	116	141	5.300.000	37.589	5.200.000	36.879
7	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan daire satılıktır.	0	4	3+1	116	141	5.700.000	40.426	5.500.000	39.007
8	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan daire satılıktır.	0	1	3+1	116	141	6.300.000	44.681	6.000.000	42.553
9	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan daire satılıktır.	0	5	2+1	95	116	5.200.000	44.828	5.000.000	43.103
10	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı	0	1	3+1	135	174	6.250.000	35.920	6.000.000	34.483

	bölgede Terrace Çayırköy projesinde yer alan daire satılıktır.									
11	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Çayır Premium projesinde yer alan daire satılıktır.	0	2	3+1	120	150	5.550.000	37.000	5.450.000	36.333
12	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Terrace Çayırköy projesinde yer alan daire satılıktır.	0	3	2+1	120	150	5.400.000	36.000	5.300.000	35.333
13	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Terrace Çayırköy projesinde yer alan daire satılıktır.	0	4	2+1	105	125	4.500.000	36.000	4.450.000	35.600
								39.750		38.793

No	SATILIK	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
14	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	5+1	315	24.620.992	78.284	24.500.000	77.899
15	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	1+1	79	6.574.416	83.178	6.500.000	82.237
16	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	2+1	129	8.646.888	67.072	8.000.000	62.054
17	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	241	17.152.647	71.111	17.000.000	70.478
18	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	5+1	320	24.971.572	77.944	24.750.000	77.252
19	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	127	9.279.269	72.853	9.000.000	70.660
20	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	4+1	241	18.896.996	78.300	18.750.000	77.691
ORTLAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)					**75.534**		**74.039**



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13
Konum, Lokasyon Özellikleri, Manzara vb.	100%	100%	100%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Büyüklük	100%	100%	100%	50%	50%	75%	50%	50%	50%	75%	50%	50%	50%	50%
Niteliği (İnşa Kalitesi, Yaşı, Site Özellikleri vb.)	100%	100%	100%	75%	50%	70%	75%	70%	70%	70%	70%	50%	70%	70%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe ve reklam kabiliyeti	100%	100%	100%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Ortalama	100%	100%	100%	70%	64%	75%	70%	69%	69%	75%	69%	64%	69%	69%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU													
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13
Kapalı Alan (m²)	50,00	50,00	140,00	115,00	95,00	116,00	116,00	116,00	95,00	135,00	120,00	120,00	105,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)	5.350.000	5.000.000	6.495.000	3.750.000	4.150.000	5.300.000	5.700.000	6.300.000	5.200.000	6.250.000	5.550.000	5.400.000	4.500.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)	107.000	100.000	46.393	32.609	43.684	45.690	49.138	54.310	54.737	46.296	46.250	45.000	42.857
İskontolu Satış Değeri (TL)	5.300.000	4.950.000	6.450.000	3.650.000	4.000.000	5.200.000	5.500.000	6.000.000	5.000.000	6.000.000	5.450.000	5.300.000	4.450.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)	**106.000**	**99.000**	**46.071**	**31.739**	**42.105**	**44.828**	**47.414**	**51.724**	**52.632**	**44.444**	**45.417**	**44.167**	**42.381**
Kıyaslama Oranı 100%													
Ayarlama Oranı	100%	100%	70%	64%	75%	70%	69%	69%	75%	69%	64%	69%	69%
Ayarlama Katsayısı	1,00	1,00	1,43	1,57	1,33	1,43	1,45	1,45	1,33	1,45	1,57	1,45	1,45
	106.000	**99.000**	**65.816**	**49.787**	**56.140**	**64.039**	**68.966**	**75.235**	**70.175**	**64.646**	**71.242**	**64.242**	**61.645**

Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**70.533**
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	**70.540**

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve analizler neticesinde gelir yaklaşımına göre proje değeri hesaplamalarda kullanılacak 31.03.2025 tarihli konut satış değeri 70.540 TL/m² olarak belirlenmiş 2025 yılı ortalama olarak bu değerin %25 artış göstereceği varsayılarak 88.175 TL/m² olarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Mahallen yapılan çalışmalarda rapora konu taşınmaz parsel üzerinde mevcut binalar nitelik açısından gerek yapı malzemesi gerek uygulaması gerekse fiziki performansı göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazların Yapı ruhsatlarında mevcut Yapı Sınıfı ve Grubuna göre değerlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Buna göre parsel üzerinde mevcut **yapı değeri;**

	KAPALI KULLANIM ALANI (m²)	YAPI GRUBU VE SINIFI	BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	TOPLAM İNŞAİ MALİYET (TL)	AMORTİSMAN (%)	YAPI İNŞA DEĞERİ (TL)
A1	8.165	4C	32.600	266.179.000	0%	
A2	6.492	4C	32.600	211.639.200	0%	
A3	10.035	4C	32.600	327.141.000	0%	327.141.000
ARA TOPLAM	24.692					327.141.000
PROJE TAMAMLANMA ORANI						6,00%
HARCANAN MALİYET						19.628.460
Harici Müteferrik İşler (Maktuen)						371.540
					TOPLAM	**20.000.000**

olarak hesaplanmıştır.

Yapının arsası ile birlikte toplam değeri ise;

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri (%68)	143.125.000
BİNA DEĞERİ - ~ %6 (Tamamlanma Oranı)	20.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**163.125.000**

**Projenin yer aldığı parselde kat karşılığı inşaat sözleşmesince belirlenmiş şekilde Şirket payına düşen bağımsız bölümler inşa edilecek tüm bağımsız bölümlerin %68'ine tekabül etmektedir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.*

~163.125.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge yapılan sektör araştırmaları ve müşteriden temin edilen geçmiş yıllara ait gerçekleşme verilerine dikkate alınarak gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu parsel üzerinde direkt gelir getirici bir yapı bulunmamakla birlikte hazlihazırda inşası ve satışı devam eden bir konut projesi bulunmaktadır. Bu amaçla müşteriden temin edilen geçmiş yıllara ait performans verileri göz önüne alınarak Satış Gelirleri ve maliyet vb. giderleri, tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Müşteriden temin edilen tablolar raporun ekler bölümünde verilmiştir.

İndirgeme Oranı

- Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %33,57, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %38,97, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %45,88 bandındadır.
- Mevduat Faiz Oranı, Aralık 2024'te %44,50'den Ocak 2025'te %43,50'ye düştü. Türkiye'de Mevduat Faiz Oranı, 1990'dan 2025'e kadar ortalama yüzde 37,38 olup, Nisan 1994'te %398,10 ile tüm zamanların en yüksek seviyesine ulaşmış ve Aralık 2010'da %1,50 ile rekor düşük seviyesine gerilemiştir. 2018 yılından itibaren bakıldığında ise 2018 Ocak ayında % 7,25, 2019 Ocak %22,5, Ocak 2020 % 9,75, Ocak 2021 % 15,5, 2022 Ocak % 12,5, 2023 Ocak %7,5, 2024 Ocak %43,5, 2025 Ocak %43,5 ve 2025 Mart % 41 oranlarındadır.
- 2021 yılı yıllık enflasyon % 36,08, 2022 yılı % 64,27, 2023 yılı % 64,77 ve 2024 yılı % 44,38 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Orta Vadeli Programda (2025-2027) enflasyon tahminleri 2025 yılı için yıllık % 17,5, 2026 yılı için % 9,7 ve 2027 yılı için % 7 olarak verilmektedir.
- Bu konuda yapılan son açıklamalarda enfalsyon tahminleri "2025 yılsonunda enflasyonun % 24, 2026 yılsonu için % 12, 2027 yılında % 8'e geriledikten sonra orta vadede % 5 seviyesinde istikrar kazanmasını hedefliyoruz." olarak belirtilmektedir.
- Devlet tahvillerinin ve mevduat faiz oranlarının geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Bu veriler ve eflasyon tahminleri doğrultusunda risksiz getiri oranı olarak %27 alınması uygun görülmüştür.
- Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası riski ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projenin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur. CDS primi direkt risk unsuru olarak belirlenmemiştir. Türkiye CDS 10 Yıllık USD bir yıllık CDS primi 2,10-3,24 aralığında olup hesaplamalarda % 3 alınması uygun görülmüştür.
- İndirgeme oranı ilk yıl için;

Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%

olarak hesaplamaya dahil edilmiştir. Ülke ekonomisinde gelecek dönemler için beklenen olumlu gelişmeler doğrultusunda bu oran kademeli olarak düşürülmüştür.

Kaynak : https://tr.tradingeconomics.com/turkey/deposit-interest-rate
Kaynak : https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-cds-5-year-usd
Kaynak : OVP (Orta Vadeli Program) 2025-2027

Varsayımlar

- Projedeki toplam konut sayısı: 198
- Satışı gerçekleşen konut sayısı: 4 (%1,92)
- 31.03.2025 itibariyle konut birim satış fiyatı: 70.540 TL/m²
- Konut fiyat artışının 2025 yıl sonuna kadar %25, 2026 yılı içerisinde %30, ve satışların 2027 yılı içerisinde %25 artış göstererek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projede, oturumun başlaması, kat mülkiyeti aşamasına gelinmiş olması, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları, gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem enflasyon beklentileri vb. etkenler göz önünde bulundurularak konut satış birim değerlerinin artış oranları belirlenmiştir.
- Gelir kısmında ise tabloda gerçekleşen tahsilat olarak belirtilen tutarın avans olarak alındığı ve faturaya konu edilmemiş bir bedel olduğu bilgisi müşteriden temin edilmiştir. Kalan tahsilatın 1. Dönemde gerçekleştirileceği kabulü ile bu tutar nakit akış tablosunda 1. dönem gelirlerine dahil edilmiştir.
- Projenin toplam inşaat maliyeti: 895.562.500 TL
- Tamamlanma Yüzdesi (%6): 48.300.000 TL
- Hem mahalde yapılan fiziki gözlemler hem de müşteriden temin veriler incelendiğinde yapısal olarak tüm inşa faaliyetleri tamamlandığı gözlemlenmiş ve projenin genel inşaat seviyesi %6 olarak belirlenmiş ve kalan kısım inşaatın ve yasal prosedürlerin (iskan-kat mülkiyeti) tamamlanması için ayrılan maliyet olarak değerlendirilmiştir.
- Gelir yaklaşımda kullanılan tamamlanma oranı müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda mali tamamlanma oranını ifade etmektedir.

İnşaat Alanı Hesabı	
Toplam Net Parsel Alanı (m^2)	10.552,62
İnşaat Emsali (KAKS)	1,20
Emsale Dahil İnşaat Alanı(m^2)	12.663,14
Emsal Harici Alan Oranı (%)	72%
Emsal Harici Alan(m^2)	9.099,38
Toplam Ticari İnşaat Alanı (m^2)	0,00
Toplam Konut İnşaat Alanı (m^2)	21.762,52
Toplam Otopark/Teknik Hacim/Sığınak Alanı	2.929,48
Toplam İnşaat Alanı (m^2)	**24.692,00**

İNŞAAT MALİYETİ / FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m^2)	Birim Maliyet Değerleri (TL/m^2)	Maliyet (TL)	Maliyet Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL)	Giydirilmiş Paçal Birim Maliyet (TL/m^2)
KONUT	21.763	32.600	709.458.152	97%	74.185.533	783.643.685	36.009
Sosyal Alan/Kapalı Otopark Alanı / Teknik Hacim/ Sığınak (m^2)	2.929	6.600	19.334.568	3%	2.021.747	21.356.315	7.290
TOPLAM	**24.692,00**	**29.515**	**728.792.720**	**100,00%**	**76.207.280**	**805.000.000**	**32.601,7**

**Giydirilmiş maliyet içerisinde, alt yapı maliyetleri, Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti, proje genel giderleri vb. kalemler yer almaktadır.*

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	HARCANAN MALİYET	2025	2026	2027	TOPLAM
ORAN (%)	6%	49%	45%	0%	**100%**
İNŞAAT MALİYETİ ARTIŞ ORANI(%)	0%	0%	25%		
BİRİM İNŞAAT MALİYETİ	32.602	32.602	40.752		
MALİYET	48.300.000	394.450.000	452.812.500	0	895.562.500
GENEL TOPLAM	**48.300.000**	**394.450.000**	**452.812.500**	**0**	**895.562.500**

SATIŞ PROJEKSİYONU	
ARSA SAHİBİ PAYI	31%
Satılabilir Alan Toplamı (m^2)	21.763
ARSA SAHİBİ PAYI	6.797
ZERAY İNŞAAT SATILABİLİR TOPLAM ALAN	14.966

TARİHLER	GEÇMİŞ DÖNEM VERİLERİ	31.03.2025	2025	2026	2027	TOPLAM
Konutlar (satış) %	1,92%		30,00%	30,00%	38,08%	100%
Satılan Konut Alanı (m^2)	287		4.490	4.490	5.699	14.966
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			25%	30%	25%	
SATIŞ FİYATI (TL/m^2)		70.540	88.175	114.628	143.284	
GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)	1.220.761					
KALAN TAHSİLAT (TL)			11.543.500			
SATIŞ GELİRLERİ	1.220.761		407.431.086	514.653.862	816.633.821	1.739.939.529

	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
KONUT SATIŞ GELİRİ	1.220.761	407.431.086	514.653.862	816.633.821	0
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)		394.450.000	452.812.500	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	1.220.761	12.981.086	61.841.362	816.633.821	0
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		12.981.086	74.822.448	891.456.268	891.456.268

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	447.456.994

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 447.456.994 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle 447.457.000 TL hesaplanmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 146 ada 11 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 3 Blok 196 bağımsız bölümden oluşan Gazania Life 1 projesidir. Taşınmaz Çayırköy Mahallesi, Akide Sokak No:13 İzmit/Kocaeli posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan "Gazania Life 1" projesi İzmit ilçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi 7.653,59 m2 yüzölçüme sahip 146 ada 11 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 146 ada 11 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır.

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 02.05.2025 tarih ve E-94507687-115.02.01-3708634 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesini 13.03.2014 onay tarihli ve 199 sayılı 1/1000 ölçekli İzmit Belediyesi Uygulama İmar Planında Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Projesi kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Hmax: 24,50 m.(8 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut ve Ticaret" alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan Gazania Life 1 projesi "mesken" olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan "Gazania Life 1" projesi 22845,44 m^2 inşaat alanına ve 21.762,52 m^2 konut alanına sahip 3 bloktan oluşmakta olup, projede 196 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, sosyal tesis vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1 olarak projelendirilmiştir.

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde değerleme konusu ana taşınmaz 16.10.2024 tarih ve 51737 yevmiye ile malikler tesis edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 06.12.2022 tarih 023976 yevmiye nolu kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre 'Taşınmaz üzerinde yapılacak projedeki bağımsız bölümler %32 arsa sahibine, %68 yükleniciye olacak şekilde' pay edilmiştir. Söz konusu sözleşme değerleme tarihi itibarı ile tapuya şerh edilmiştir. İlgili sözleşmeler ekler kısmında verilmiştir.

Değerleme konusu Gazania Life 1 projesinde değerleme tarihi itibariyle kat irtifakı kurulmamış olup inşai faaliyetler devam etmektedir. A3 Blok'a ait 71 adet konut için 21.11.2024 tarih ve 521 sayılı yeni yapı ruhsatı mevcuttur. Diğer bloklar için alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Ruhsatlarla ilgili belediyede yapılan araştırmada edinilen şifahi bilgiye göre ruhsat dosyası işlemde olup, kısmen ruhsatlarının mevcut olduğu ve diğer ruhsatlarının ise onay aşamasında olduğu beyan edilerek dosya tarafımıza gösterilmemiştir. Ekte yer alan A3 Bloğa ait ruhsat görseli ve diğer bloklara ait yapı ruhsatlarına esas yapı sınıfı, bina tipi, inşaat alanı, avan proje vb. bilgiler müşteri tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Değerleme tarihi itibarı ile 'Gazania Life 2' projesinde yerinde yapılan tespitlerde parsel üzerinde geçici nitelikte demonte malzemeler ile imal edilmiş yapılar bulunmaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''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 Tebliğ''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 Tebliğ''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 Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendine göre;

"Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir."

maddeleri gereği mimari projeleri ve yapı ruhsatları onay süreci tamamlandıktan sonra GYO portföyüne **"Gayrimenkul Projesi"** olarak ve 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi gereği GYO portföyüne hali hazır durumda **"Sözleşmeye dayalı hak"** olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

Taşınmazın niteliği, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınarak değerleme aşamasında 'Pazar Yaklaşımı', 'Maliyet Yaklaşımı' ve 'Gelir Yaklaşımı' yöntemleri kullanılmak suretiyle hesaplamalar yapılmıştır.

"Gazania Life 1" projesinin yer aldığı parselin arsa değerine 'Pazar Yaklaşımı' ile ulaşılmıştır.

"Gazania Life 1" projesinin 'Maliyet Yaklaşımı'na göre değerinin tespitinde değerleme tarihi itibari ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlar göz önünde bulundurularak parsel üzerindeki yapı değeri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri (%68)	143.125.000
BİNA DEĞERİ - ~ %6 (Tamamlanma Oranı)	20.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**163.125.000**

**Projenin yer aldığı parselde kat karşılığı inşaat sözleşmesince belirlenmiş şekilde Şirket payına düşen bağımsız bölümler inşa edilecek tüm bağımsız bölümlerin %68'ine tekabül etmektedir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.*

Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin toplam mevcut durum değeri **163.125.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Bu hususlar göz önünde bulundurularak değer takdirinin Pazar yaklaşımı + maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapılmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bilgi amaçlı olarak projenin halihazır durum değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı altında varsayımlara dayanarak indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde; inşa edilen "Gazania Life 1" projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışından elde edeceği gelir hesaplanmış, elde edilen bu değerden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek net nakit akışı bulunmuştur.

Rapora konu projede gerçekleşen satışların bulunması, satış vaadi sözleşmelerinin bulunması nedeni ile proje halihazır durum değerinin tespitinde gelir yaklaşımı başlığı altında tespit edilen değer esas alınmıştır.

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	**447.456.994**

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 447.456.994 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **447.457.000 TL** hesaplanmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içeriğinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanış amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak; Çayırköy Mahallesi, Akide Sokak No:13 İzmit/Kocaeli posta adresli, tapu kayıtlarına göre; Değerlemesi yapılan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 146 ada 11 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 3 Blok 196 bağımsız bölümden oluşan Gazania Life 1 projesinin **31.03.2025 tarihli PAZAR DEĞERİ:**

Arsa Değeri: 143.125.000 TL

Bina Değeri: 20.000.000 TL

Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemi Göre toplam Değeri

163.125.000.-TL

(Yüz Altmış Üç Milyon Yüz Yirmi Beş Bin Türk Lirası)
(KDV HARİÇ)

195.750.000.-TL

(Yüz Doksan Beş Milyon Yedi Yüz Elli Bin Türk Lirası)
(KDV DAHİL %20)

<u>Bilgi Amaçlı olarak</u> Gelir Yaklaşımına Göre projenin hâlihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri): 447.457.000.-TL

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Takdir ve tahmin edilen bu değer taşınmaz üzerinde herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

HAZIRLAYAN	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963	**Şefik Ercan KESKİNER** Jeofizik Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115	**Aydın KATKAK** Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
TUĞBA AYDIN YILDIZ Dijital olarak imzalayan TUĞBA AYDIN YILDIZ Tarih: 2025.06.13 11:41:43 +03'00'	ŞEFİK ERCAN KESKİNER Dijital olarak imzalayan ŞEFİK ERCAN KESKİNER Tarih: 2025.06.13 11:08:05 +03'00'	AYDIN KATKAK Dijital olarak imzalayan AYDIN KATKAK Tarih: 2025.06.13 12:03:06 +03'00'

10. EKLER









BU BELGE TOPLAM 12 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2025-16:53

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ADNAN KOÇ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	134375933
İl/İlçe:	KOCAELİ/İZMİT
Kurum Adı:	İzmit
Mahalle/Köy Adı:	Ş.ÇAYIRKÖY Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	81/8808
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	146/11
AT Yüzölçüm(m2):	7653.59
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)	(SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	İzmit - 26-11-2024 15:00 - 60262	

		VKN:9971870045		
Beyan	Diğer (Konusu: TUNCAY ÖZKOL VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8173151) KANDIRA MAL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3900385718	İzmit - 25-09-2024 11:11 - 47250	
Beyan	Diğer (Konusu: ZELİHA ŞEN in VİV ilişiği kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	İzmit - 05-08-2024 17:25 - 38128	
Beyan	Diğer (Konusu: Nevzat KOÇ un veraset ilişiği kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	İzmit - 07-12-2022 11:48 - 60822	
Beyan	Diğer (Konusu: AHMET KOÇ VİV İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8107828) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	İzmit - 02-05-2018 15:52 - 12696	
Beyan	Diğer (Konusu: SALİH KOÇ UN VİV İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8107828) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	İzmit - 02-05-2018 15:06 - 12679	
Beyan	Diğer (Konusu: MEHMET KOÇ VİV.KESİLMİŞTİR) Tarih: 25/04/2018 Sayı: E.55391(Şablon: Diğer)	(SN:8107828) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	İzmit - 02-05-2018 11:41 - 12588	
Beyan	Diğer (Konusu: HÜSEYİN KOÇ VİV KESİLMİŞTİR) Tarih: 25/04/2018 Sayı: E.55363(Şablon: Diğer)	(SN:8107828) ACISU VERGİ DAİRESİ	İzmit - 02-05-2018 11:34 - 12586	

BİLGİ AMAÇLIDIR

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
Beyan	Diğer (Konusu: SANİYE ÖZKOL VİV KESİLMİŞTİR) Tarih: 26/04/2018 Sayı: E.55766(Şablon: Diğer)	(SN:8107828) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	İzmit - 02-05-2018 11:21 - 12581	
Beyan	Diğer (Konusu: HATİCE ÖZPİR VİV KESİLMİŞTİR) Tarih: 26/04/2018 Sayı: E.55758(Şablon: Diğer)	(SN:8107828) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	İzmit - 02-05-2018 11:14 - 12579	
Beyan	Diğer (Konusu: BAHRİYE KOÇ UN VİV İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8107828) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	İzmit - 27-04-2018 14:59 - 12352	
Beyan	Diğer (Konusu: TAHSİN ÖZPİR VİV İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8107828) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	İzmit - 27-04-2018 14:39 - 12341	
Irtifak	BOTAŞ LEHİNE 7,06 M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023608	İzmit 1.Bölge(Kapatildi) - 30-06-2009 00:00 - 18130	
Irtifak	BOTAŞ LEHİNE 177,01 M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023608	İzmit 1.Bölge(Kapatildi) - 02-01-2009 00:00 - 102	
Serh	BOTAŞ LEHİNE 2942 SAYILI KANUNUN 31/B MADDESİNE GÖRE	(SN:39819) BORU	İzmit - 06-12-2006	

	KAMULAŞTIRMA ŞEHRİ(Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b Maddesine göre Şerh (HİSSE))	HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023608, (SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023608	00:00 - 10877	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
843824283	(SN:67798951) NURHAYAT AKAÇIK : MUHİTTİN Kızı	-	22864/2638155	66.33	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824284	(SN:80940248) MUKADDER KUŞKU : AHMET Kızı	-	22864/2638155	66.33	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824285	(SN:80940342) HASAN KOÇ : SALİH Oğlu	-	22864/2638155	66.33	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824286	(SN:92855246) HATİCE DUMAN : MEHMET Kızı	-	45728/2638155	132.66	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824287	(SN:92855249) AYŞEN BİRER : MEHMET Kızı	-	45728/2638155	132.66	7653.59	İfraz İşlemi (TSM)	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

						16-10-2024 51737	
843824288	(SN:107179884) KADİRE KOÇ : SALİH Kızı	-	22864/2638155	66.33	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824289	(SN:107180361) KAMİL ÖZPİR : TAHSİN Oğlu	-	45728/2638155	132.66	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824290	(SN:107180406) ÜNAL ÖZPİR : TAHSİN Oğlu	-	45728/2638155	132.66	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824291	(SN:107181486) MUHİTTİN ÖZKOL : MEHMET Oğlu	-	22864/2638155	66.33	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824292	(SN:107181573) NECLA GÜNGÖR : MUHİTTİN Kızı	-	22864/2638155	66.33	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824293	(SN:172995711) AHMET KOÇ : AHMET Oğlu	-	22864/2638155	66.33	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824294	(SN:176509824) ADNAN KOÇ : AHMET Oğlu	-	22864/2638155	66.33	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824295	(SN:172995742) MEHMET KOÇ : AHMET Oğlu	-	22864/2638155	66.33	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024	-

						51737	
843824296	(SN:92855246) HATİCE DUMAN : MEHMET Kızı	-	5017/27058	1419.10	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824297	(SN:92855249) AYŞEN BİRER : MEHMET Kızı	-	5017/27058	1419.10	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824298	(SN:80940248) MUKADDER KUŞKU : AHMET Kızı	-	2345/703508	25.51	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824299	(SN:172995711) AHMET KOÇ : AHMET Oğlu	-	2345/703508	25.51	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824300	(SN:176509824) ADNAN KOÇ : AHMET Oğlu	-	2345/703508	25.51	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824301	(SN:172995742) MEHMET KOÇ : AHMET Oğlu	-	2345/703508	25.51	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824302	(SN:80940342) HASAN KOÇ : SALİH Oğlu	-	233477/2110524	846.68	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824303	(SN:107179884) KADİRE KOÇ : SALİH Kızı	-	233477/2110524	846.68	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

843824304	(SN:170602842) ÖMRİYE KOÇ : İBRAHİM Kızı	96066504	5716/2638 155	16.58	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824305	(SN:112548296) SERTAN KOÇ : NEVZAT Oğlu	96066504	5716/2638 155	16.58	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824306	(SN:112587363) ERTAN KOÇ : NEVZAT Oğlu	96066504	5716/2638 155	16.58	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824307	(SN:183631659) ZERRİN ASLAN : NEVZAT Kızı	96066504	5716/2638 155	16.58	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824308	(SN:170602842) ÖMRİYE KOÇ : İBRAHİM Kızı	96066504	233477/84 42096	211.67	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824309	(SN:112548296) SERTAN KOÇ : NEVZAT Oğlu	96066504	233477/84 42096	211.67	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824310	(SN:112587363) ERTAN KOÇ : NEVZAT Oğlu	96066504	233477/84 42096	211.67	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824311	(SN:183631659) ZERRİN ASLAN : NEVZAT Kızı	96066504	233477/84 42096	211.67	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824312	(SN:193533000) TARCAN ŞEN :	13667278	5716/2638	16.58	7653.59	İfraz İşlemi	-

	SEYFETTİN Oğlu	0	155			(TSM) 16-10-2024 51737	
843824313	(SN:81082849) TEZCAN ŞEN : SEYFETTİN Oğlu	136672780	5716/2638 155	16.58	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824314	(SN:193533133) NAZAN CESSUR : SEYFETTİN Kızı	136672780	5716/2638 155	16.58	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824315	(SN:193533147) TUFAN ŞEN : SEYFETTİN Oğlu	136672780	5716/2638 155	16.58	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824316	(SN:193533000) TARCAN ŞEN : SEYFETTİN Oğlu	136672780	233477/84 42096	211.67	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824317	(SN:81082849) TEZCAN ŞEN : SEYFETTİN Oğlu	136672780	233477/84 42096	211.67	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824318	(SN:193533133) NAZAN CESSUR : SEYFETTİN Kızı	136672780	233477/84 42096	211.67	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824319	(SN:193533147) TUFAN ŞEN : SEYFETTİN Oğlu	136672780	233477/84 42096	211.67	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824320	(SN:161159141) AYŞE ÖZKOL : SEFER Kızı	138957154	5716/2638 155	16.58	7653.59	İfraz İşlemi (TSM)	-

						16-10-2024 51737	
843824321	(SN:194068298) BAHAR ÖZKOL : TUNCAY Kızı	13895715 4	2858/879385	24.87	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-
843824322	(SN:193993223) ENESCAN ÖZKOL : TUNCAY Oğlu	13895715 4	2858/879385	24.87	7653.59	İfraz İşlemi (TSM) 16-10-2024 51737	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Irtifak	Diğer İrtifak Hakkı : BOTAŞ lehine 617,42m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır.Tesis üzerine ağaç,bina vs sabit tesis yapmamak şartıyla hazine adına tescil edilmiştir.	HATİCE DUMAN	(SN:6261444) BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ LNG TERMİNAL İŞLETMESİ ŞUBESİ VKN:1810023608	İzmit - 17-10-2012 14:40 - 19233	
Irtifak	Diğer İrtifak Hakkı : BOTAŞ lehine 617,42m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır.Tesis üzerine ağaç,bina vs sabit tesis yapmamak şartıyla hazine adına tescil edilmiştir.	AYŞEN BİRER	(SN:6261444) BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ LNG TERMİNAL İŞLETMESİ ŞUBESİ VKN:1810023608	İzmit - 17-10-2012 14:40 - 19233	
Irtifak	Diğer İrtifak Hakkı : BOTAŞ lehine 617,42m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır.Tesis üzerine ağaç,bina vs sabit tesis yapmamak şartıyla hazine adına tescil edilmiştir.	MUKADDER KUŞKU	(SN:6261444) BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ LNG TERMİNAL İŞLETMESİ ŞUBESİ VKN:1810023608	İzmit - 17-10-2012 14:40 - 19233	
Irtifak	Diğer İrtifak Hakkı : BOTAŞ lehine	AHMET KOÇ	(SN:6261444) BOTAŞ BORU HATLARI İLE	İzmit - 17-10-2012	

	617,42m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır.Tesis üzerine ağaç,bina vs sabit tesis yapmamak şartıyla hazine adına tescil edilmiştir.		PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ LNG TERMİNAL İŞLETMESİ ŞUBESİ VKN:1810023608	14:40 - 19233	
Irtifak	Diğer İrtifak Hakkı : BOTAŞ lehine 617,42m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır.Tesis üzerine ağaç,bina vs sabit tesis yapmamak şartıyla hazine adına tescil edilmiştir.	ADNAN KOÇ	(SN:6261444) BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ LNG TERMİNAL İŞLETMESİ ŞUBESİ VKN:1810023608	İzmit - 17-10-2012 14:40 - 19233	
Irtifak	Diğer İrtifak Hakkı : BOTAŞ lehine 617,42m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır.Tesis üzerine ağaç,bina vs sabit tesis yapmamak şartıyla hazine adına tescil edilmiştir.	MEHMET KOÇ	(SN:6261444) BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ LNG TERMİNAL İŞLETMESİ ŞUBESİ VKN:1810023608	İzmit - 17-10-2012 14:40 - 19233	
Irtifak	Diğer İrtifak Hakkı : BOTAŞ lehine 617,42m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır.Tesis üzerine ağaç,bina vs sabit tesis yapmamak şartıyla hazine adına tescil edilmiştir.	HASAN KOÇ	(SN:6261444) BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ LNG TERMİNAL İŞLETMESİ ŞUBESİ VKN:1810023608	İzmit - 17-10-2012 14:40 - 19233	
Irtifak	Diğer İrtifak Hakkı : BOTAŞ lehine 617,42m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır.Tesis üzerine ağaç,bina vs sabit tesis yapmamak şartıyla hazine adına tescil edilmiştir.	KADİRE KOÇ	(SN:6261444) BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ LNG TERMİNAL İŞLETMESİ ŞUBESİ VKN:1810023608	İzmit - 17-10-2012 14:40 - 19233	
Irtifak	Diğer İrtifak Hakkı : BOTAŞ lehine 617,42m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır.Tesis üzerine ağaç,bina vs sabit tesis yapmamak şartıyla hazine adına tescil edilmiştir.	ÖMRİYE KOÇ	(SN:6261444) BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ LNG TERMİNAL İŞLETMESİ ŞUBESİ VKN:1810023608	İzmit - 17-10-2012 14:40 - 19233	
Irtifak	Diğer İrtifak Hakkı : BOTAŞ lehine 617,42m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır.Tesis üzerine ağaç,bina vs sabit tesis yapmamak şartıyla hazine adına	SERTAN KOÇ	(SN:6261444) BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ LNG TERMİNAL İŞLETMESİ ŞUBESİ VKN:1810023608	İzmit - 17-10-2012 14:40 - 19233	

	tescil edilmiştir.				
Irtifak	Diğer İrtifak Hakkı : BOTAŞ lehine 617,42m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır.Tesis üzerine ağaç,bina vs sabit tesis yapmamak şartıyla hazine adına tescil edilmiştir.	ERTAN KOÇ	(SN:6261444) BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ LNG TERMİNAL İŞLETMESİ ŞUBESİ VKN:1810023608	İzmit - 17-10-2012 14:40 - 19233	
Irtifak	Diğer İrtifak Hakkı : BOTAŞ lehine 617,42m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır.Tesis üzerine ağaç,bina vs sabit tesis yapmamak şartıyla hazine adına tescil edilmiştir.	ZERRİN ASLAN	(SN:6261444) BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ LNG TERMİNAL İŞLETMESİ ŞUBESİ VKN:1810023608	İzmit - 17-10-2012 14:40 - 19233	
Irtifak	Diğer İrtifak Hakkı : BOTAŞ lehine 617,42m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır.Tesis üzerine ağaç,bina vs sabit tesis yapmamak şartıyla hazine adına tescil edilmiştir.	TARCAN ŞEN	(SN:6261444) BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ LNG TERMİNAL İŞLETMESİ ŞUBESİ VKN:1810023608	İzmit - 17-10-2012 14:40 - 19233	
Irtifak	Diğer İrtifak Hakkı : BOTAŞ lehine 617,42m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır.Tesis üzerine ağaç,bina vs sabit tesis yapmamak şartıyla hazine adına tescil edilmiştir.	TEZCAN ŞEN	(SN:6261444) BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ LNG TERMİNAL İŞLETMESİ ŞUBESİ VKN:1810023608	İzmit - 17-10-2012 14:40 - 19233	
Irtifak	Diğer İrtifak Hakkı : BOTAŞ lehine 617,42m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır.Tesis üzerine ağaç,bina vs sabit tesis yapmamak şartıyla hazine adına tescil edilmiştir.	NAZAN CESSUR	(SN:6261444) BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ LNG TERMİNAL İŞLETMESİ ŞUBESİ VKN:1810023608	İzmit - 17-10-2012 14:40 - 19233	
Irtifak	Diğer İrtifak Hakkı : BOTAŞ lehine 617,42m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır.Tesis üzerine ağaç,bina vs sabit tesis yapmamak şartıyla hazine adına tescil edilmiştir.	TUFAN ŞEN	(SN:6261444) BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ LNG TERMİNAL İŞLETMESİ ŞUBESİ VKN:1810023608	İzmit - 17-10-2012 14:40 - 19233	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

11 / 12

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Bncm9YaymyRV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

12 / 12

T.C.
İZMİT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-94507687 - 115.02.01 - 3708634 02.05.2025
Konu : İmar Bilgisi

Sayın: RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Kaynarca, Aydınlı Yolu Cad.,Mavi Kule Residence No:137 D:24 34880
Pendik/KOCAELİ

İlgi : 25.04.2025 tarih ve 2898-1195 sayılı dilekçe

İlgi dilekçeniz ile imar bilgisi talep etmiş olduğunuz; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi 146 ada 11 nolu parsel; Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2014 tarih ve 199 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Projesi kapsamında kalmaktadır.

Plan kapsamında parsel; Emsal:1,20, Hmax:24,50 m., yapılaşma koşullu, "Konut ve Ticaret Alanında" kalmaktadır. Parselin bir kısmından Botaş Boru hattı geçmekte olup yapılaşma öncesi BOTAŞ'tan görüş alınması gerekmektedir. Parsele ait Müdürlüğümüz yetki ve sorumluluğunda olan plan örneği yazımız ekinde sunulmuştur. Bilgilerinize rica ederim.

Cem GÜLER
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

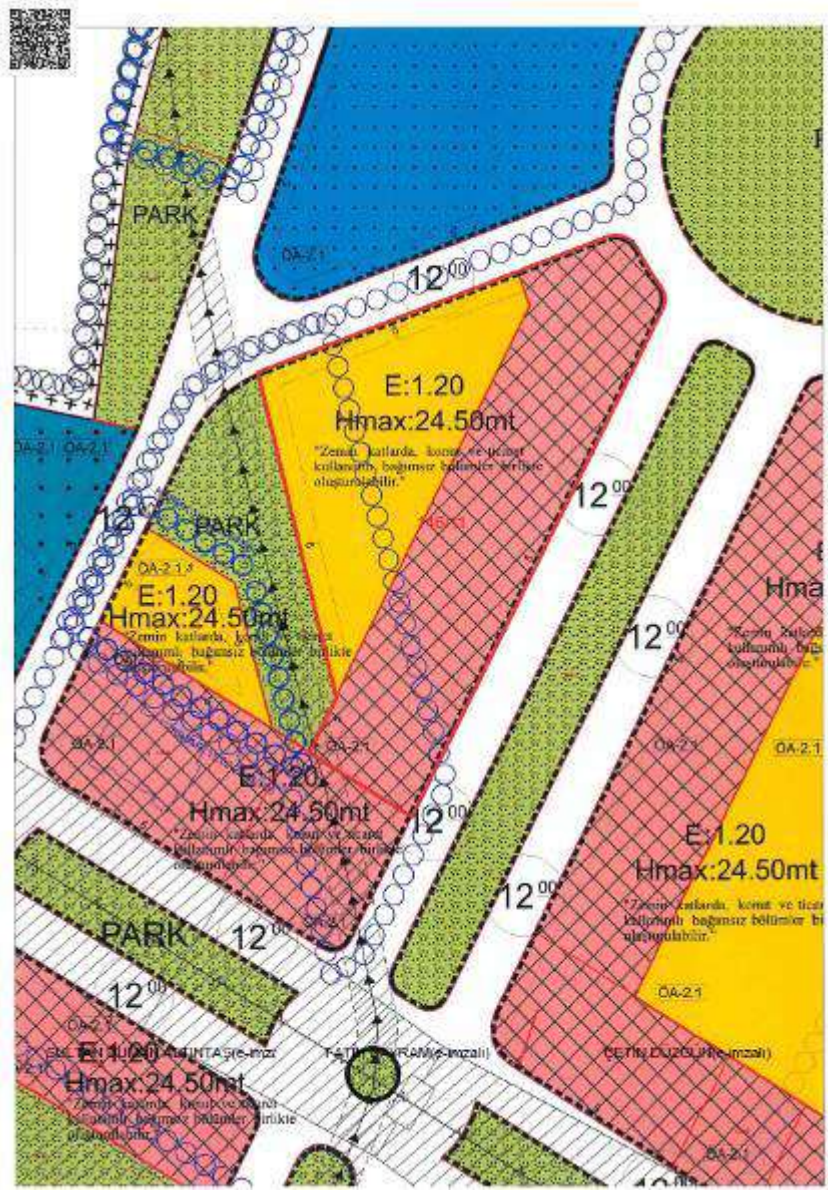
Ek : Plan Örneği

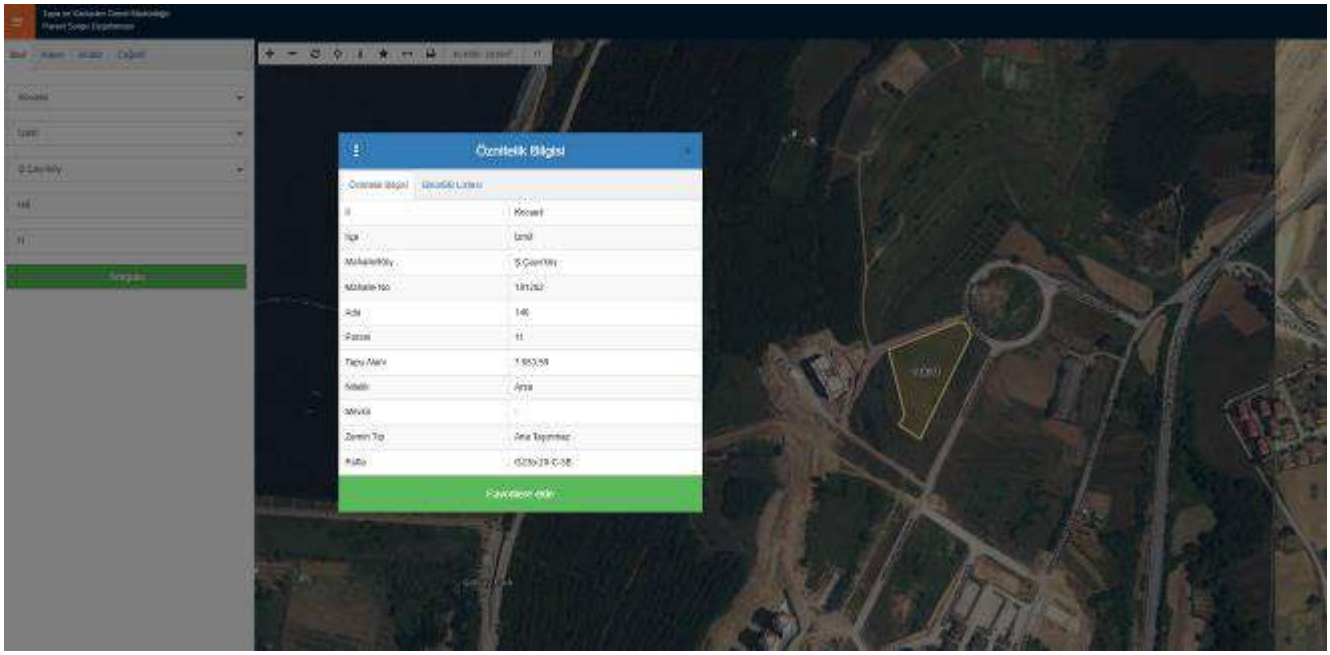
Bu belge,güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

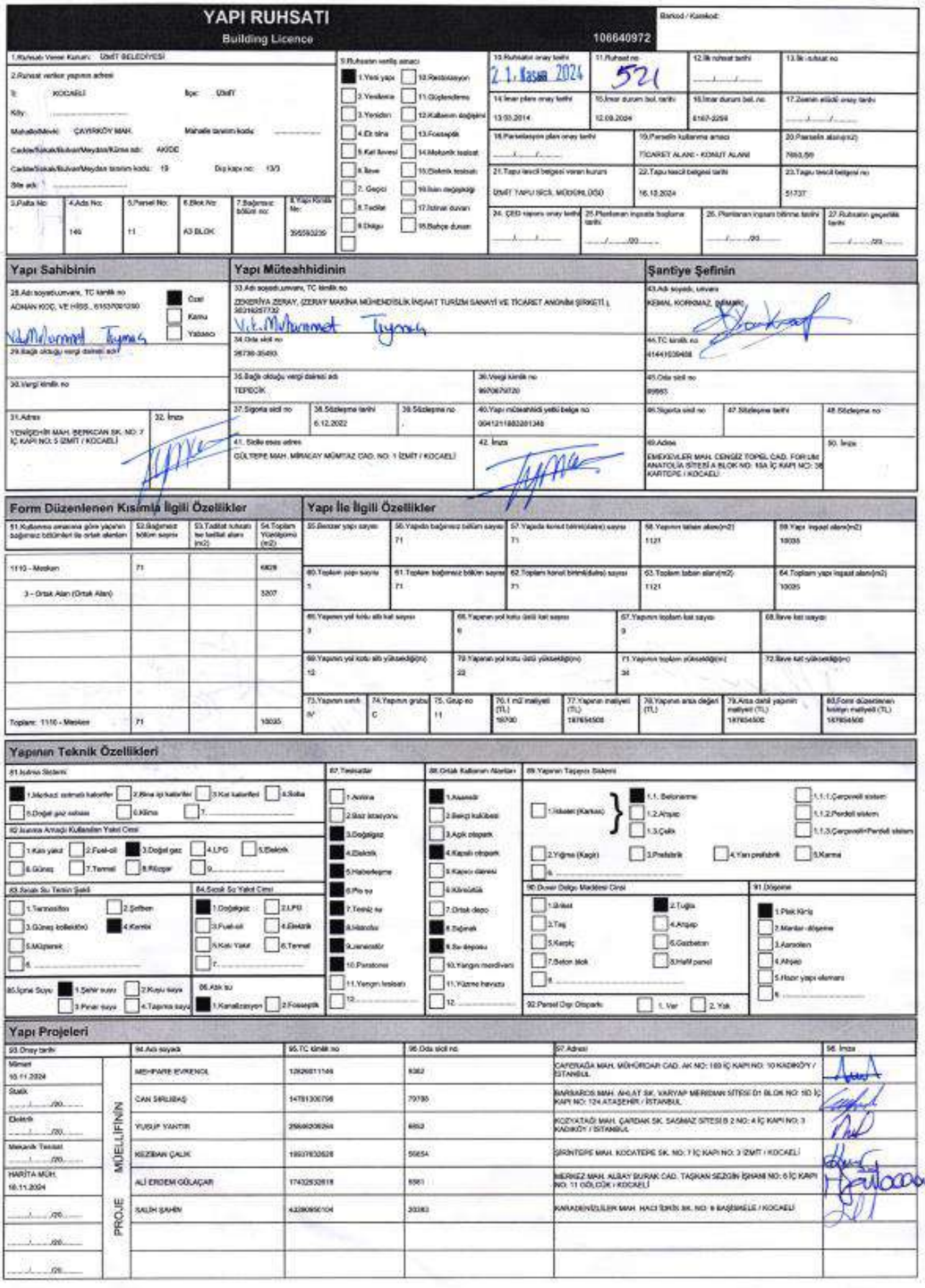
Belge Doğrulama Kodu:3706596-MjkzODYxMzEzOQ== Belge Doğrulama Adresi: http://ebelediye.izmit.bel.tr/webportal/index.php?wwsayfa=48

İZMİT BELEDİYESİ
Tel.No: ..... Faks No: .....
e-Posta: İnternet Adresi:www.izmit.bel.tr
Kep Adresi:izmitbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için : SULTAN DUMAN ALTINTAŞ
Harita ve Kadastro Teknikeri
Tel.No:
EBYS NO:3706596


PARK
12.00
E:1.20
Hmax:24.50mt
OA-2.1
PARK
PARK
PARK


Özniteliк Bilgisi



YAPI RUHSATI
Building Licence

106640972

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: İZMİT
Köy:
Mahalle/Mevki: ÇAYIRKÖY MAH. Mahalle tanımlı kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümə adı: AKDİZ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 19 Dış kapı no: 13/3
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	149	11	A3 BLOK		3955933239

9.Ruhsatın verildiği amacı
1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Diğer, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişikliği, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İlan değişikliği, 17.İstinat duvarı, 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
21.11.Kasım.2024	521		

14.İmar plânı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durumu bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
13.03.2014	02.09.2024	6167-3259	

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	TİCARET ALANI - KONUT ALANI	7693,59

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	16.12.2024	51737

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Plânlanan inşaata başlama tarihi	26. Plânlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ADNAN KOÇ, VE HİSS., 6153709109
Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı

30.Vergi kimlik no

31.Adres
YENİŞEHİR MAH. BEMKCAN SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 5 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, ÇERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ L
3021163T732

34.Oda sicil no
38738-35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
TEPECİK

36.Vergi kimlik no
8670675720

37.Sigorta sicil no

38.Sözleşme tarihi
6.12.2022

39.Sözleşme no
.

40.Yapı müteahhidi yetki belgə no
0041211883201348

41. Şiddə esas adres
GÜLTEPE MAH. MİMARAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
KEMAL KORKMAZ, MİMAR

44.TC kimlik no
41441639468

45.Oda sicil no
89983

46.Sigorta sicil no

47.Sözleşme tarihi

48.Sözleşme no

49.Adres
EMEKEVLER MAH. CENGİZ TOPEL CAD. FOR Ltd ANATOLİA SİTESİ A BLOK NO: 18A İÇ KAPI NO: 38 KARTEPE / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat sonucu her tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	71		6828
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			3207
Toplam: 1110 - Mesken	71		10035

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bender yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	71	71	1121	10035

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	71	71	1121	10035

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
3	9	9	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
12	23	34	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen bölüm maliyeti (TL)
IV	C	11	16730	167954508		167954508	167954508

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
1.Jeotermal sistemli kaloriferler, 2.Bina içi kaloriferler, 3.Kat kaloriferleri, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

82.Isıtmada Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Temiz, 8.Rüzgar, 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştərək, 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Temiz, 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşınır suyu

86.Atık su
1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
1.Asansör, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Kazma havuzu, 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
1.Betonarme (Karkas), 1.1.Betonarme, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik, 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma

90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi
1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel

91.Döşeme
1.Plak Kiriş, 2.Mantar - döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 10.11.2024	MÜELLİFİNİN PROJE	MEHMARE EVRENOL	12626811146	6362	CAFERAĞA MAH. MÜHÜRDAR CAD. AK NO: 169 İÇ KAPI NO: 10 KADIKÖY / İSTANBUL	
Statik /20		CAN SİRLİBAŞ	14781306756	70785	BARBAROS MAH. AHLAT SK. VARYAP MERDİVAN SİTESİ D1 BLOK NO: 16D İÇ KAPI NO: 124 ATAŞEHİR / İSTANBUL	
Elektrik /20		YUSUF YANTİR	25680208264	6853	KOZYATAĞI MAH. ÇARDAK SK. SASMAZ SİTESİ B 2 NO: 4 İÇ KAPI NO: 3 KADIKÖY / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat /20		KEZİBAN ÇALIK	19937833628	56654	ŞİRİNTEPE MAH. KOCATEPE SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 10.11.2024		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17402532818	8561	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 6 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/20		SALİH ŞAHİN	42280650104	20383	KARADENİZLİLER MAH. HACI İSMİL SK. NO: 9 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
/20						
/20						



Türkiye Cumhuriyeti

ÖRNEKTİR
DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

023976

06 Aralık 2022



Türkiye Cumhuriyeti

023976

06 Aralık 2022



Türkiye Cumhuriyeti

023976

06 Aralık 2022



Türkiye Cumhuriyeti

023976

06 Aralık 2022



Türkiye Cumhuriyeti

023976

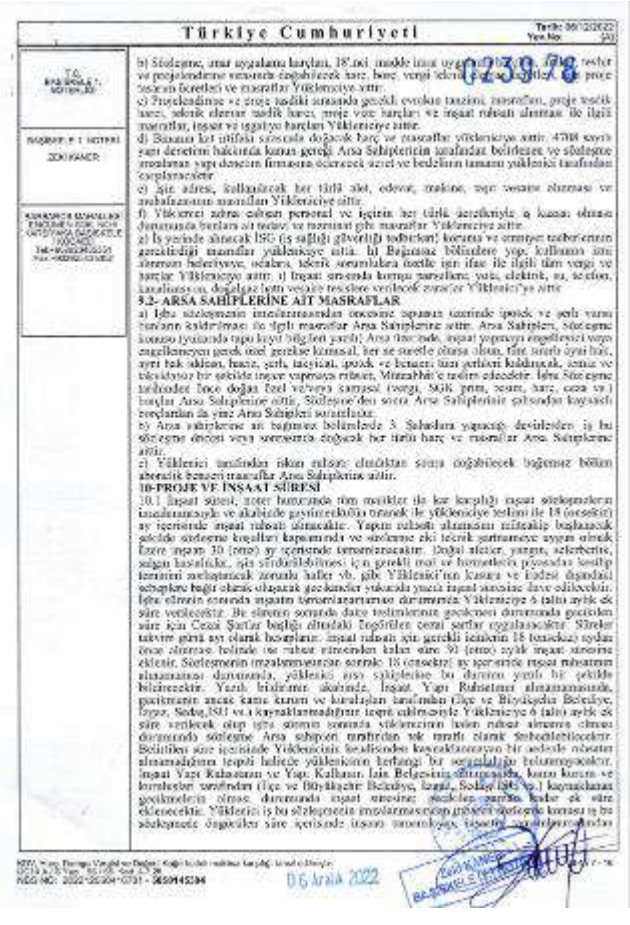
06 Aralık 2022



Türkiye Cumhuriyeti

023976

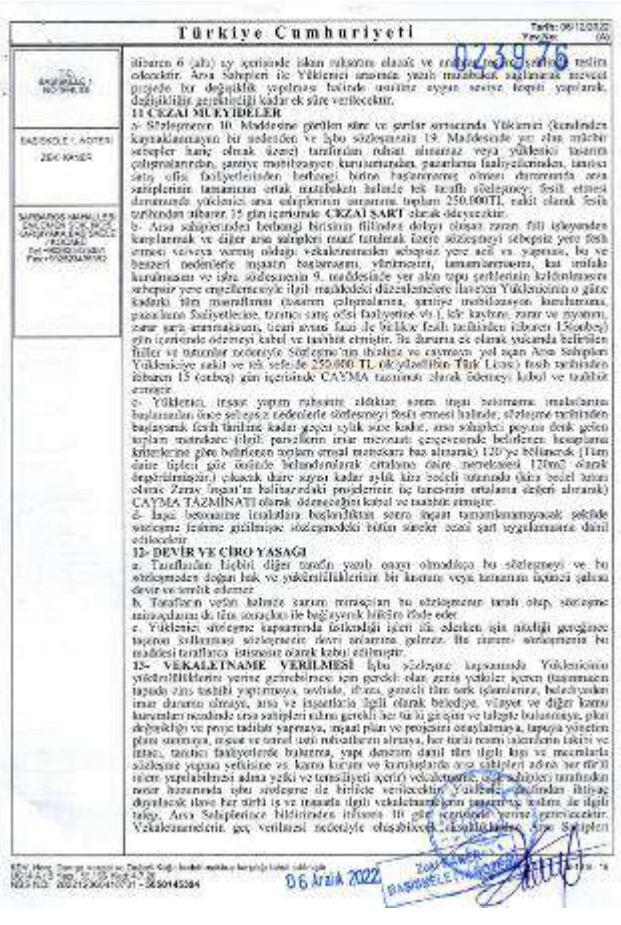
06 Aralık 2022



Türkiye Cumhuriyeti

023978

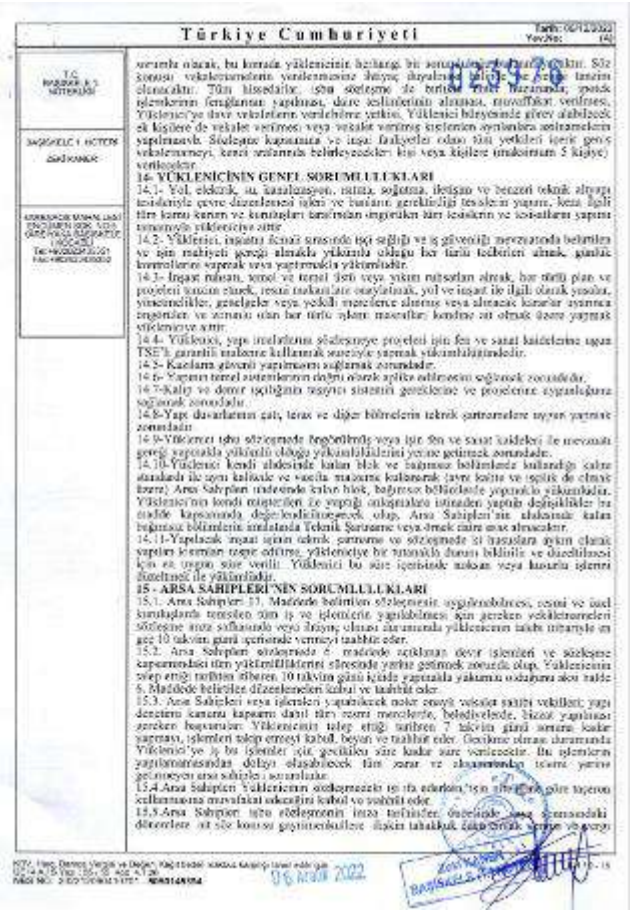
06 Aralık 2022



Türkiye Cumhuriyeti

023976

06 Aralık 2022



Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 06/12/2022
Yev.No: 123976

06 Aralık 2022



Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 06/12/2022
Yev.No: 123976

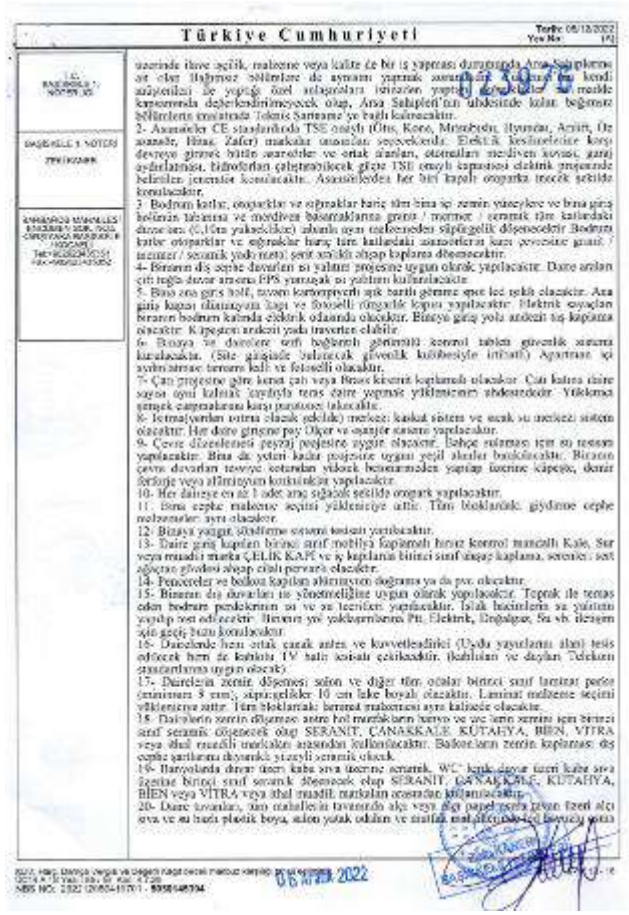
06 Aralık 2022



Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 06/12/2022
Yev.No: 123976

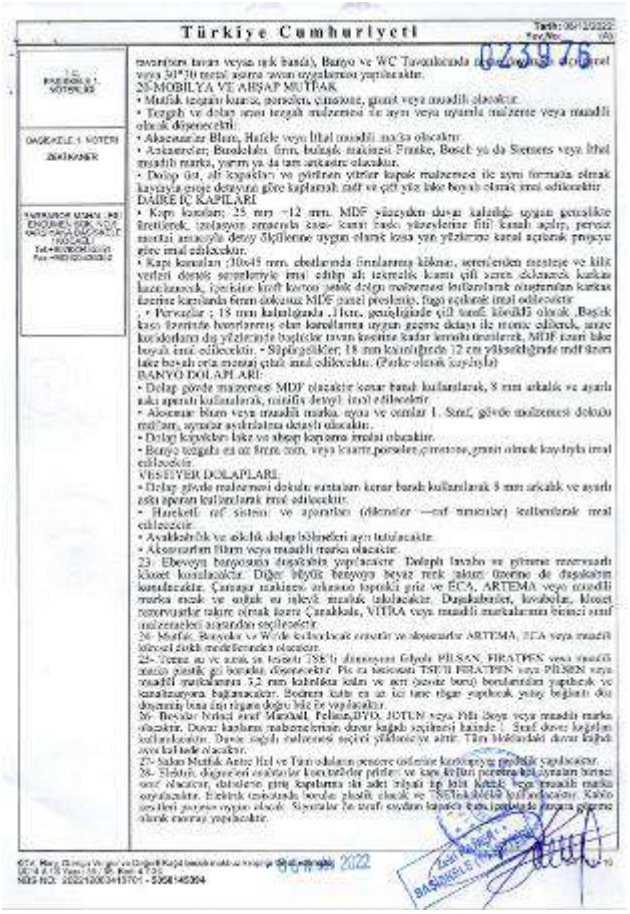
06 Aralık 2022



Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 06/12/2022
Yev.No: 123976

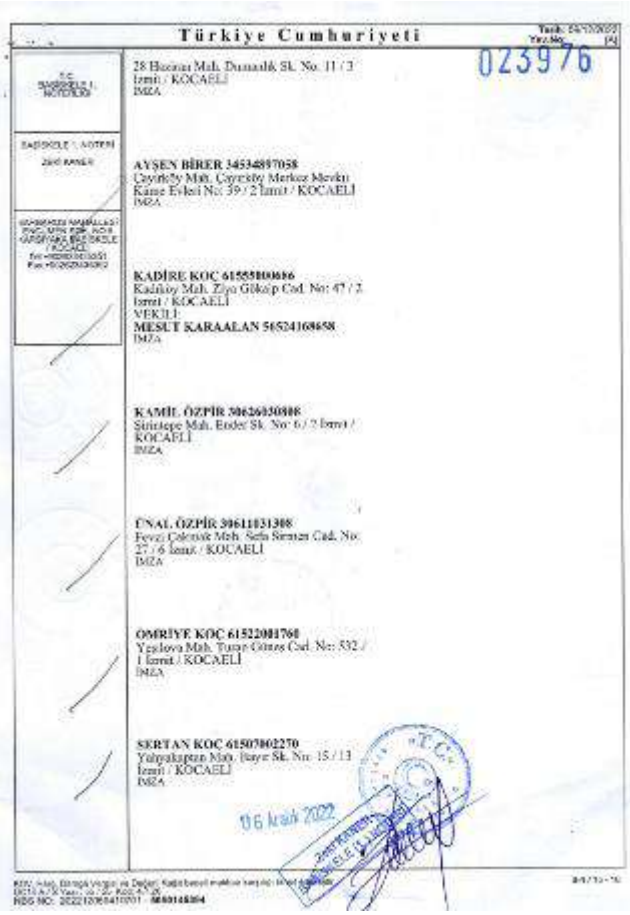
06 Aralık 2022


Türkiye Cumhuriyeti

023976


Türkiye Cumhuriyeti

023976


Türkiye Cumhuriyeti

023976


Türkiye Cumhuriyeti

023976

MAPFRE Sigorta

İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(610-Branş)

Sistem Saati: 17-10-2024 08:24

Acente No	TOBB Levha No	Poliçe No	Ek Belge No	Yenileme No	Risk No	Tanzim	Poliçe Vadesi Başlama	Poliçe Vadesi Bitiş	Süre (Gün)
114804	G190910-LUJ6	6102400001213	0	0	1	17-10-2024	01-10-2024 12:00	30-06-2026 12:00	637

Sigortalı

Adı Soyadı/Ünvanı	:	ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
Adresi	:	KOCAELİ			
Vergi Kimlik No	:	9971870045	Tel :	Email :	

Risk Bilgileri

SİGORTA KONUSU 1	ZERAY GAZANİA 1 BİNA İNŞAATI A3 BLOK	RİZİKO İLİ	KOCAELİ
RİZİKO İLÇESİ	İZMİT	RİZİKO BELDESİ	MERKEZ
MAHALLE	ÇAYIRKÖY	RİZİKO ADRESİ 1	151. ADA - ÇAYIRKÖY / MERKEZ / İZMİT / KOCAELİ
REF NO	TRAMER-REF-NO		

Sigorta Teminatı	Sigorta Bedeli(TL)	Net Prim(TL)
İNŞAAT İŞLERİ (PROJE BEDELİ)	45.580.140,00	
GLKHH, TERÖR - SABOTAJ	45.580.140,00	
DEPREM	45.580.140,00	

NET PRİM	105.103,13
Gider Vergisi	5.255,15
BRÜT PRİM	110.358,28

TEMİNATLAR

Bu poliçe ile aşağıdaki teminatlar sağlanmaktadır.

İnşaat İşleri (Proje Bedeli), , Glkhh, Terör - Sabotaj, Deprem

NOTLAR - AÇIKLAMALAR

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VE/VEYA GRUP ŞİRKETLERİ VE/VEYA HER TÜRLÜ YÜKLENİCİLER VE/VEYA ALT YÜKLENİCİLER VE/VEYA MÜTEAHHİTLER VE/VEYA TALİ MÜTEAHHİTLER VE/VEYA TEDARİKÇİLER VE/VEYA SÖZLEŞME VE/VEYA FATURA İLE İŞ YAPANLAR, DAN
IŞMANLAR, PROJECİLER, STAJYERLER, DİĞER MENFAATDARLAR, İSİMLERİ ÖZEL OLARAK BELİRTİLMEMİŞ OLSA BİLE TÜM BU SAYILANLARIN ORTAK YÖNETİCİ, VEKİL, TEMSİLCİ VE ÇALIŞANLARI - VKN : 9971870045
RİSK BİLGİLERİ
RİZİKO ADRESİ 151. ADA - ÇAYIRKÖY / MERKEZ / İZMİT / KOCAELİ
SİGORTA KONUSU ZERAY GAZANİA 1 BİNA İNŞAATI A3 BLOK
SİGORTA BEDELİ 45.580.140,00.-TL
SİGORTA SÜRESİ
İNŞAAT SÜRESİ 1.10.2024 - 30.06.2026 (637 GÜN)
SİĞORTA SÜRESİ 1.10.2024 - 30.06.2026 (637 GÜN)
BAKIM DEVRESİ 30.06.2026 - 30.06.2027 (365 GÜN)
SİGORTA KAPSAMI
MAPFRE SİGORTA A.Ş. SİGORTALININ YUKARIDAKİ RİZİKO ADRESİNDE İNŞAAT İŞLERİNİ KARŞILARINDA BELİRTİLEN BEDELLERLE VE HER B İR HASARDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN MUAFİYET MİKTARI UYGULANMAK KAYDI İLE İLİŞİK TÜRK İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTASI GENEL ŞARTL ARI VE MUNICH RE CAR POLICY WORDING SECTION I VE SECTION II HÜKÜMLERİ DAHİLİNDE; AŞAĞIDA YAZILI OLAN ÖZEL ŞARTLAR DAHİLİ NDE SİGORTA EDER.
KLOZ 001 GREV, LOKAVT, KARGAŞALIK, HALK HAREKETLERİ, TERÖR VE SABOTAJ ÖZEL ŞARTI

KLOZ 002 ÇAPRAZ SORUMLULUK ÖZEL ŞARTI
LİMİT; 3. ŞAHIS MALİ SORUMLULUK LİMİTLERİYLE
KLOZ 004 BAKIM DEVRESİ ÖZEL ŞARTI
LİMİT; 12 (AY)
KLOZ 006 EKSPRES NAKLİYE, FAZLA MESAİ, TATİL ÜCRET VE ZAMLARI ÖZEL ŞARTI
LİMİT; HASARIN %10'U TOPLAM : 500.000,00.-TL
KLOZ 007 HAVA YOLU İLE TAŞIMA EK TEMİNATI ÖZEL ŞARTI

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
TURK MAPFRE İST. ANADOLU YAKAS
SUNAY DEMİRDAŞ

Tel: 262 3113989 Fax: 262
E-mail: sigorta@sunaydemirdas.com

MAPFRE SİGORTA A.Ş. Büyükmükellefler V.D.: 6790018869 Sicil No.: 38676

Bu poliçe 25 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm teşkil etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755




ZERAY




















Lisans Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 29.03.2019 No: 902963

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

TUĞBA AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018 No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.01.2023 **Belge No: 2023-02.11189**

Sayın Tuğba AYDIN

(T.C. Kimlik No: 34903291012 - Lisans No: 902963)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 **Belge No: 2021-01.3935**

Sayın Şefik Ercan KESKİNER

(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020 **Belge No: 2019-01.3692**

Sayın Aydın KATKAK

(T.C. Kimlik No: 40405146644 - Lisans No: 401455)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

BDDK Yetkilendirme

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-105-16327

08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümante edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

SPK Listeye Alınma

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 599 11193 04/7/2008

Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
19 Mayıs Mah. Turaboğlu Sok. Sümko Sitesi A7 Bl. D:8
Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: 19.03.2008 tarih ve 2008/2 sayılı yazınız.

Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin ilgide kayıtlı talebi, Kurulumuzun 03.07.2008 tarih ve 18/747 sayılı Kurul Kararı ile olumlu karşılanmıştır. Bu çerçevede,

- Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,
- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarımızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
- Şirketiniz tarafından ekte bir örneği yer alan "Sürekli Bilgilendirme Formu" formatına uygun olarak sürekli bilgilendirme formunun hazırlanması, internet sitenizde yer alması ve Kurulumuz internet sitesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri > Sürekli Bilgilendirme sayfasına linkinin yerleştirilmesi gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

EK: Sürekli Bilgilendirme Formu Formatı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ / İZMİT / ÇAYIRKÖY

151 ADA, 12 PARSEL

GAZANİA LİFE 2 PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137 D:24, 34000 Pendik / İstanbul
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30
www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 12.06.2025
RAPOR NO: GYOMK-202500009



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER
1.1. Sözleşme Tarihi 2
1.2. Değerleme Tarihi 2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası 2
1.4. Rapor Türü 2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler 2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri 3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri 3

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ
3.1. Değerleme Raporunun Amacı 4
3.2. Sınırlayıcı Koşullar 4
3.3. Beyanlar 5
3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar 6
3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI
4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.2. Piyasa Kira Değeri 6
4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri 7
4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) 7
4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler 7
4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 7
4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı 8
4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER
5.1. Demografik Veriler[1] 9
5.2. Ekonomik Veriler 13

6. ÖZEL VERİLER
6.1. Kocaeli İli 24
6.2. İzmit İlçesi 27
6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı 30

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler: 31
7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı 31
7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve 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 36
7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri 38
7.2.5.1 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler 38
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 İzin 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 48
8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 49

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 51
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç 54

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 08.04.2025 tarihinde başlanmış olup, 12.06.2025 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 12.06.2025 tarih GYOMK-202500009 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi, 151 ada 12 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 11 Blok 541 bağımsız bölümden oluşan Gazania Life 2 projesinin **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963
	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Ünvan	:	RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	:	Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137 D:24, 34000 Pendik/İstanbul
Kuruluş Tarihi	:	29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	:	02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	:	571659
Sermayesi	:	1.000.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	:	Pendik Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	:	Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerleme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	:	ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi	:	GÜLTEPE MAHALLESİ MİRALAY CADDESİ NO: 1 İZMİT/KOCAELİ
Vergi Dairesi ve Numarası	:	TEPECİK V.D. 9971870045
Müşteri İletişim Bilgileri	:	444 9 141

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi, 151 ada 12 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 11 Blok 541 bağımsız bölümden oluşan Gazania Life 2 projesinin **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün değerleme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerleme 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 değerleme 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 tartışılsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme 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 değerleme 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
Becayiş Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H_{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi, 151 ada 12 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 11 Blok 541 bağımsız bölümden oluşan Gazania Life 2 projesine 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, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.[1]

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerleme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

[1] *Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011*

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerleme 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 değerleme 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, değerleme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu) Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler(1)

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 oldu.



Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde veköylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

Nüfusumuzun %67,2'sini yoğun kent olarak sınıflandırılan yerlerde ikamet edenler oluşturdu.

Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile birlikte fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır" ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır.

Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,2'sinin yoğun kent, %15,5'inin orta yoğun kent ve %17,2'sinin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Türkiye'de 40 ilin nüfusu azaldı. Ülkemizde 2023 yılında bir önceki yıla göre 10 ilin nüfusunda azalma görülürken, 2024 yılında 40 ilin nüfusunun azaldığı görüldü. İstanbul'un nüfusu 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu.

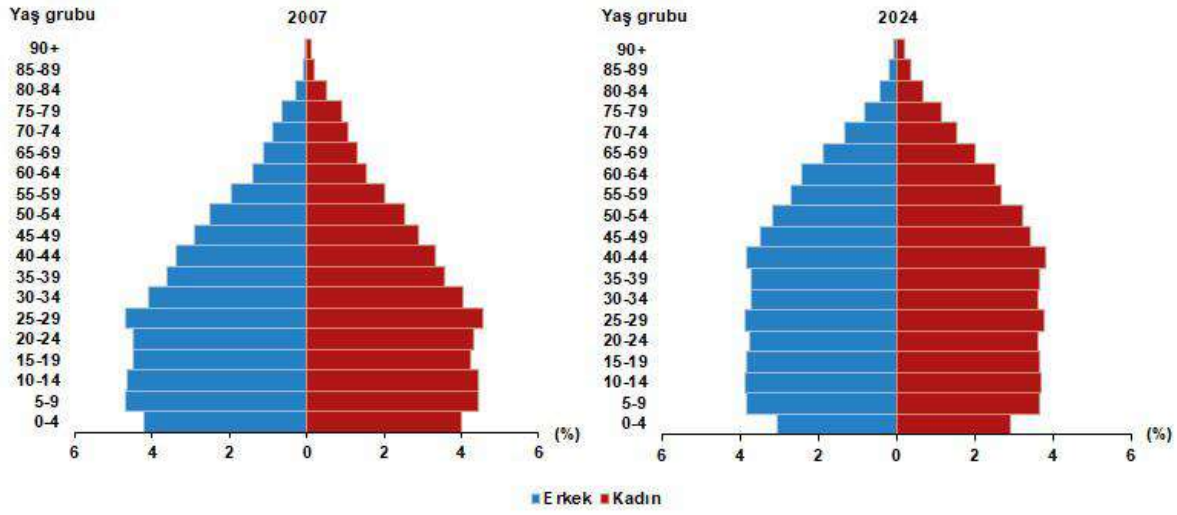
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya 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.

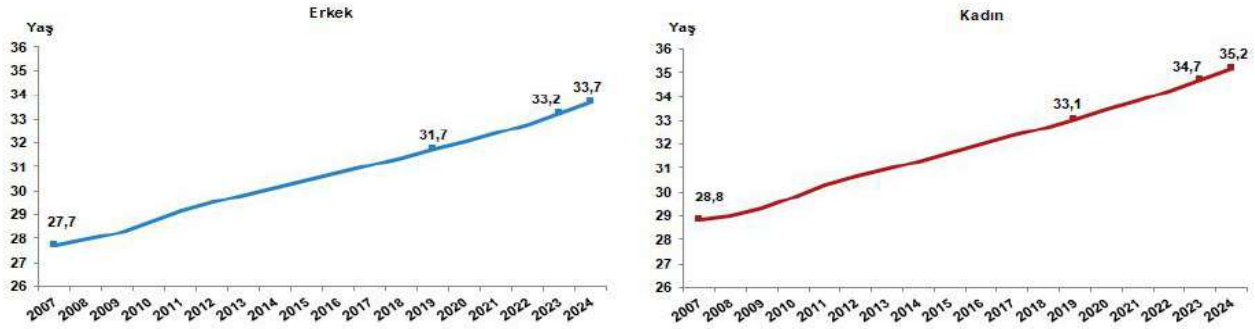
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%) Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

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.



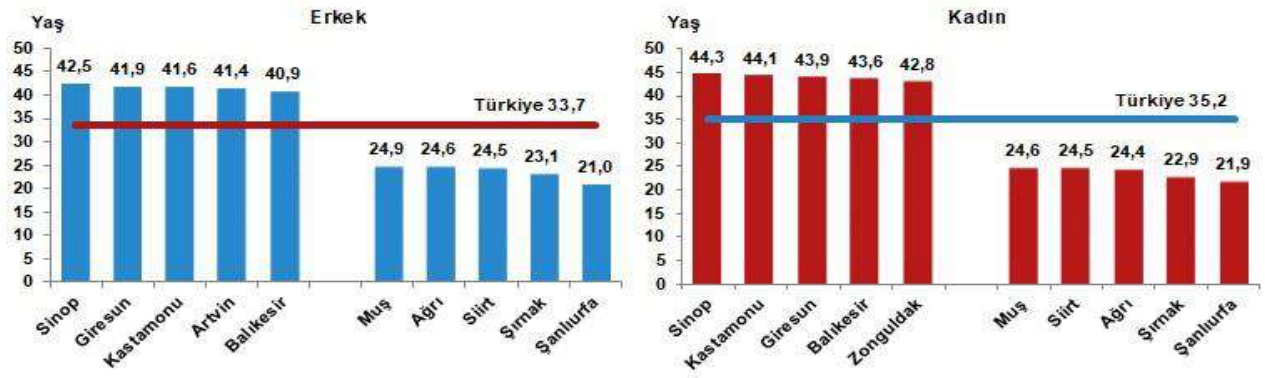
Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34,4'e yükseldi. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaşaynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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 ise34,7'den 35,2'ye yükseldiği görüldü.

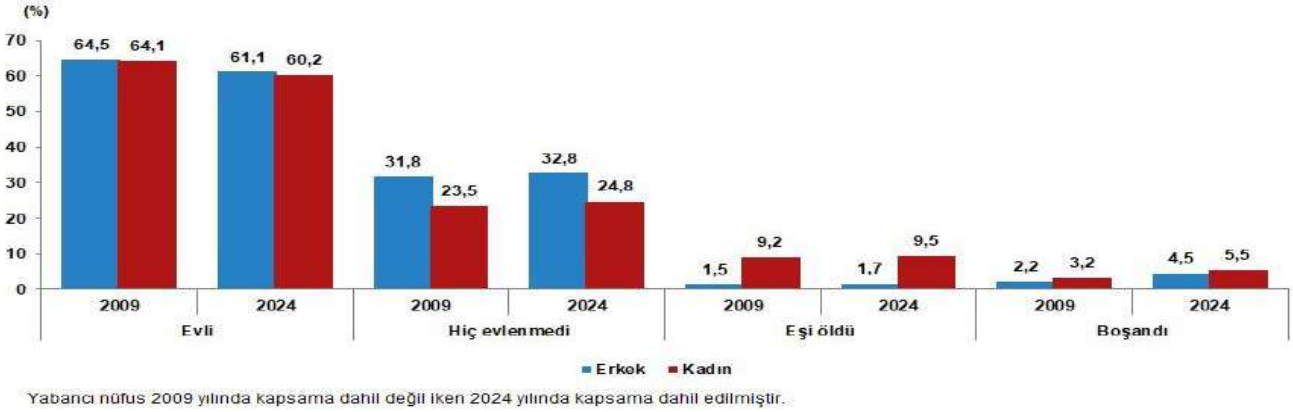


Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu. Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 43,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip il olduğu görüldü. Sinop'u, 42,9 ile Giresun ve Kastamonuizledi. Diğer yandan 21,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 23 ile Şırnak ve 24,5 ile Ağrı ve Siirt takip etti.

Kadınlarda ve erkeklerde en yüksek ortanca yaşa sahip il Sinop oldu. Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 42,5 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 21 ile Şanlıurfa en düşük ortancayaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 44,3 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,9 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olanil oldu.

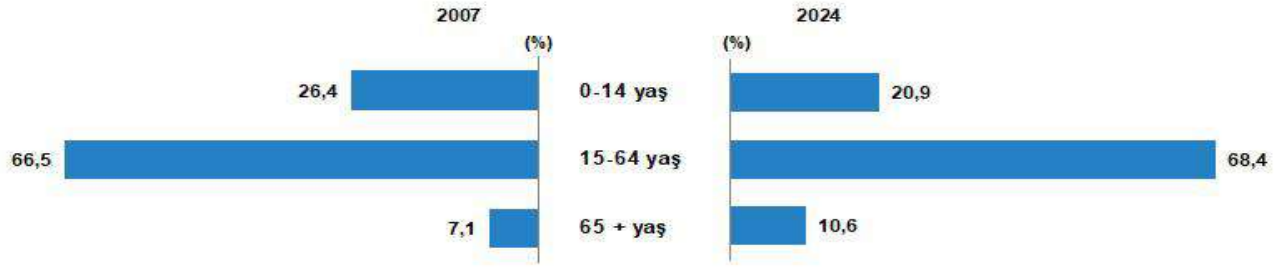


Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü. Ülkemizde 2009 ve 2024 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2024yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.



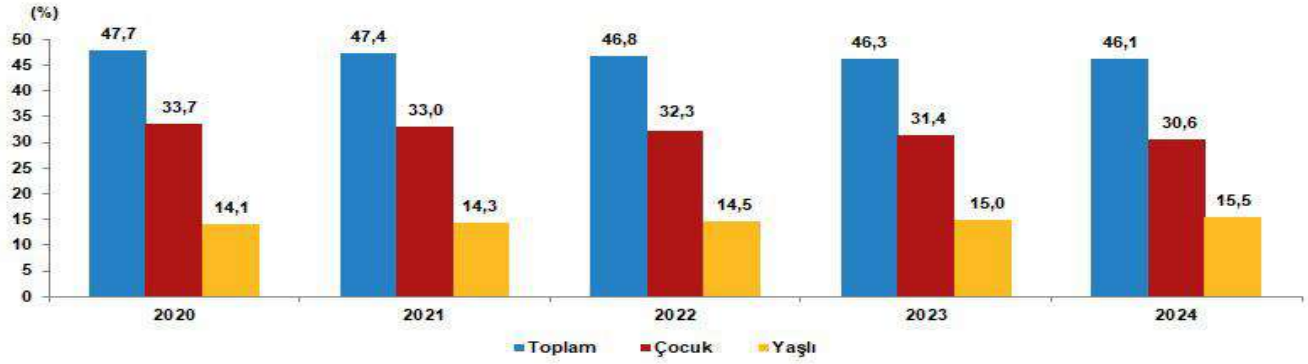
Yabancı nüfus 2009 yılında kapsama dahil değil iken 2024 yılında kapsama dahil edilmiştir.

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 olaraktanımlanan 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. Çalışmaçağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı bireysayısını 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 15,5yaşlıya bakmaktadır.



Türkiye'de kilometrekareye 111 kişi düşerken İstanbul'da 2 bin 934 kişi düştü. Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

(1) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

2024 yılının ilk çeyreğinde dünya kamuoyunu meşgul eden başlıca konular; devam eden savaşlar, jeopolitik riskler, küresel büyüme, enflasyondaki eğilimler, başta Türkiye ile ABD olmak üzere tüm dünyada devam eden seçim süreçlerinin politik ve ekonomik yansımaları olmuştur.

Dünya Bankası, 2025 Ocak ayında yayımladığı "Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu"nda küresel ekonominin 2023 öncesine göre daha iyi bir yerde olduğuna da işaret etmiş; enflasyon ve faiz oranlarının kademeli olarak düşmesiyle küresel ekonomik büyümenin 2025 ve 2026'da geçen yıl olduğu gibi % 2,7 büyümesinin olacağı öngörülmüştür. Raporda, küresel ekonomik büyümenin %60'ını sağlayan gelişmekte olan ekonomilerin 21. yüzyılın ilk çeyreğini 2000'den bu yana en zayıf uzun vadeli büyüme görünümüyle tamamlayacağının tahmin edildiği, küresel ekonomi gelecek iki yılda istikrara kavuşsa bile gelişmekte olan ekonomilerin gelişmiş ekonomilerin gelir seviyelerini yakalama konusunda daha yavaş ilerleme kaydetmesinin beklendiği belirtilmiştir.

Ülkelerin büyüme tahminlerine de yer verilen raporda, ABD ekonomisinin büyüme tahminin bu yıl için %1,8'den %2,3'e ve gelecek yıl için %1,8'den %2'ye çıkarıldığı belirtilmiştir. Raporda, Türkiye ekonomisinin ise bu yıl %2,6 ve gelecek yıl %3,8 büyümesinin beklendiği belirtilmiştir. Dünya Bankası Haziran 2024'teki tahminlerinde Türkiye ekonomisinin 2025'te %3,6 ve 2026'da %4,3 büyüyeceğini öngörmüştü.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), Şubat'ta yayımladığı "Ekonomik Görünüm Ara Dönem Raporu"nda Küresel gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH) büyümesinin bu yıl %3,2, 2025 ve 2026 yıllarında ise %3,3 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. Düşük enflasyon, istikrarlı istihdam artışı ve daha az kısıtlayıcı para politikalarının, birçok ülkede mali politika sıkılaştırmasının yaratacağı hafif baskılara rağmen talebi desteklemesi beklenmektedir. G20 ülkelerinde yıllık tüketici fiyat enflasyonunun bu yıl %5,4'ten 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla %3,5 ve %2,9'a gerilemesi beklenmektedir. 2025 sonu veya 2026 başına kadar, enflasyonun büyük ekonomilerin neredeyse tamamında hedef seviyelere döneceği tahmin edilmektedir. Küresel GSYH büyüme oranlarının 2025 ve 2026 yıllarında sabit kalacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, ekonomik görünümde önemli aşağı yönlü riskler bulunmaktadır. Türkiye ekonomisinin, gerekli makroekonomik istikrar politikalarının yurt içi talebi yavaşlatması nedeniyle, 2024 yılında %3,5, 2025 yılında %2,6 büyümesi beklenmektedir.

Uluslararası Para Fonu (IMF), 22 Ekim'de yayımlanan Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisi için 2024 yılı büyüme tahmini %3,6'dan %3'e revize edilirken; 2025 yılı beklentisi %2,7'de sabit bırakılmıştır. Raporda, Türkiye ekonomisi için enflasyon beklentileri ise 2024 yıl sonu için %43 ve 2025 yıl sonu için %24 olurken, işsizlik tahmini 2024 için %9,3 ve 2025 için %9,9 olarak öngörülmüştür.

OECD'nin Eylül ayında yayımladığı Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için 2024 yılı büyüme beklentisi %3,2, 2025 yılı büyüme beklentisi ise %3,1 olarak öngörülmüştü. Türkiye'de sıkılaşan finansal koşullar ve devam eden mali konsolidasyonun, hane halkı tüketimini sınırlandırması beklenmektedir. Deprem sonrası yeniden inşa faaliyetlerinin etkisinin azalmasıyla birlikte yatırım ve kamu tüketimi de yavaşlayacaktır. Ancak, dış ortamın iyileşmesi ve uluslararası turizmin canlanmaya devam etmesi sayesinde ihracatın artması beklenmektedir. Ekonomi 2024 yılında önemli ölçüde yavaşlarken yıllık GSYH büyümesi ilk çeyrekteki %5,3 seviyesinden ikinci çeyrekte %2,5'e gerilemiştir. Sıkı finansal koşullar, yurt içi talep üzerinde baskı oluşturarak hane halkı harcamalarının ve yatırımların belirgin şekilde yavaşlamasına neden olmuştur. İmalat sanayi

kapasite kullanım oranı, satın alma yöneticileri endeksi (PMI), hizmet üretimi ve ticari kredilerdeki reel daralma gibi öncü göstergeler, ekonomik faaliyetlerin daha da yavaşlayabileceğine işaret etmektedir. Hem istihdam oranı hem de işgücüne katılım oranı, 2024 yılının ilk yarısında istikrarlı seyrini korumuştur. Eylül ayında yıllık tüketici enflasyonu, büyük ölçüde baz etkisi nedeniyle %50'nin altına düşmüştür. Ancak, hizmetlerdeki enflasyon ve mal fiyatlarındaki artışın etkisiyle çekirdek enflasyon yüksek kalmaya devam etmektedir. Enflasyon beklentileri düşüş göstermekte, ancak hala yüksek seviyelerde seyretmektedir

ABD ekonomisi 2023 yılının son çeyreğinde yıllık bazda %3,4 büyürken, Euro Bölgesi ekonomisi aynı dönemde büyüme kaydetmemiştir. Bölge ekonomisinin son çeyrek GSYH büyüme oranı ise yıllık bazda %0,1 olarak gerçekleşmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Mart ayı toplantısında, beklendiği gibi, faiz oranlarını değiştirmemiş; gösterge faiz oranını %4,5 oranında muhafaza etmiştir. Mart ayında İngiltere Merkez Bankası (BoE) ve Çin Merkez Bankası (PBoC) da faiz oranlarında bir değişikliğe gitmemiştir. 17 yıl sonra ilk kez faiz artırımı 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2024 yılının son çeyreğinde toplam iş ilanları gerilerken toplam ilan başına başvuru sayısı artmıştır. İmalat sanayi firmalarına yönelik anket verileri, son çeyrekte firmaların istihdam görünümünün önceki çeyreğe göre bir miktar toparlanma kaydettiğini, ancak gelecek üç ay içindeki istihdam beklentilerinin halen tarihsel ortalamasının altında seyrettiğini göstermektedir. Ocak ayı verileri ise 2025 yılının ilk çeyreğinde söz konusu seyrin sürdüğüne işaret etmektedir.

Haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Bazı hizmet gruplarında fiyat ve ücretlerin geçmişteki enflasyon artışına belli bir gecikmeyle uyum sağlamaya devam etmesi neticesinde, enflasyon gerilemiş olmakla birlikte yüksek seyrini sürdürmektedir. Üretici enflasyonundaki ılımlı seyir özellikle yılın son iki ayında belirginleşerek üretici fiyatları kaynaklı baskıların zayıf seyrettiğine işaret etmiştir. Bu doğrultuda, üretici yıllık enflasyonu 2024 yılını % 28,5 ile tüketici enflasyonuna kıyasla daha düşük bir seviyede bitirmiştir. Son çeyrekte, yıllık enflasyon B'de bir miktar daha belirgin olmak üzere, B ve C göstergelerinde gerileme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrek gelişmeleri alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık tüketici enflasyonundaki düşüşe en önemli katkı hizmet grubundan gelirken bunu enerji grubu takip etmiş, diğer ana grupların yıllık enflasyonu azaltıcı yöndeki etkileri daha sınırlı olmuştur. Ocak ayında aylık tüketici enflasyonunda gerçekleşen artışta, öngörülerle uyumlu olarak, zamana bağlı fiyat belirleme eğilimi ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek hizmet kalemlerinin etkisi öne çıkmıştır. Hane halkı tüketim kalıplarındaki değişimleri göz önüne alarak, TÜİK tarafından tüketim sepeti ve ağırlık yapısında yapılan güncellemeye göre 2025 yılında gıda grubunun sepet içindeki ağırlığı değişmezken hizmet grubunun ağırlığı kira ve diğer hizmetler kalemleri öncülüğünde 3,11 puan artmıştır. Söz konusu gelişmenin ocak ayı tüketici enflasyonuna etkisinin 0,3 puan artırıcı yönde olduğu ölçülmüştür

Enflasyonun ana eğilimindeki düşüş son çeyrekte de devam etmiştir. Ana eğilime ilişkin olarak takip edilen göstergelerin mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik ortalaması üçüncü çeyrekteki %2,5 seviyesinden son çeyrekte %2,2'ye gerilemiştir. Ana eğilim göstergelerinden B ve C'de mevsimsellikten arındırılmış üç aylık ortalama artışlar, bir önceki çeyreğe kıyasla yavaşlamıştır.

Dağılım ve model bazlı ana eğilim göstergeleri de benzer bir eğilim sergileyerek çekirdek gruplardaki görünümü teyit etmiştir. Ayrıca, son çeyrekte ana eğilim göstergeleri arasındaki varyasyonun arttığı, dağılım bazlı göstergelerin B ve C gibi kalıcı dışlamaya dayalı göstergelere kıyasla daha düşük değerler aldığı gözlenmiştir. Ocak ayında ise ana eğilimde ilk çeyreğe özgü geçici bir yükseliş izlenmiştir.

Yurt içi enerji fiyat artışı yılın dördüncü çeyreğinde %2,83 ile belirgin oranda yavaşlamıştır. Uluslararası Brent tipi ham petrol fiyatı ekim ayındaki yükseliş sonrası yılın son iki ayında 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

Küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam

etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.[2]

Yıl sonu enflasyon tahminleri 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla %44, %21 ve %12 olarak güncellenmiştir. Enflasyonun %70 olasılıkla, 2024 yılı sonunda orta noktası %44 olmak üzere, %42 ile %46 aralığında; 2025 yılı sonunda orta noktası %21 olmak üzere %16 ile %26 aralığında; 2026 yılı sonunda orta noktası %12 olmak üzere %6 ile %18 aralığında gerçekleşeceği öngörülmektedir. Enflasyonun orta vadede ise enflasyon hedefi olan %5 seviyesinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Tahminler oluşturulurken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eşgüdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

Ekim ayı tüketici enflasyonu yıllık %48,6 seviyesinde gerçekleşerek bir önceki Rapor döneminde öngörülen tahmin aralığının 0,2 puan üstünde kalmıştır. Bu dönemde enflasyonun ana eğilimi öngörülenden yavaş olsa da iyileşmesini sürdürmüştür. Bununla birlikte, kira gibi fiyat dinamiklerinde yapısal unsurları da içeren kalemler ile beklentilerdeki iyileşmenin öngörülenden yavaş olması gibi faktörler neticesinde, önümüzdeki dönemde enflasyonun ataletindeki iyileşmenin sınırlı bir miktar daha zayıf kalacağı değerlendirilmiştir. Parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileriyle talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelerde seyredeceği tahmin edilmektedir. 2024 yıl sonu enflasyon tahminindeki artışta gıda fiyatları varsayımı ile enflasyonun ana eğilimi ve başlangıç koşullarındaki güncelleme öne çıkmıştır. 2025 yıl sonu enflasyon tahminindeki güncellemede ise söz konusu etkilerin yanı sıra elektrik 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 yaratıysa 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.

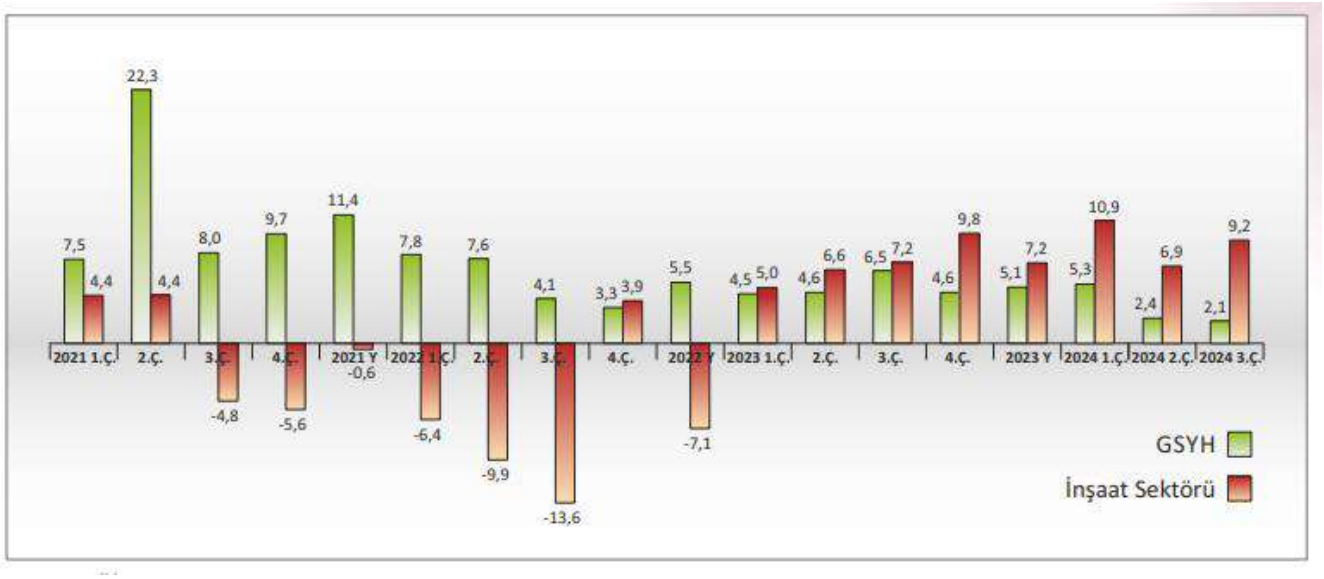
İNŞAAT SEKTÖRÜ

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.

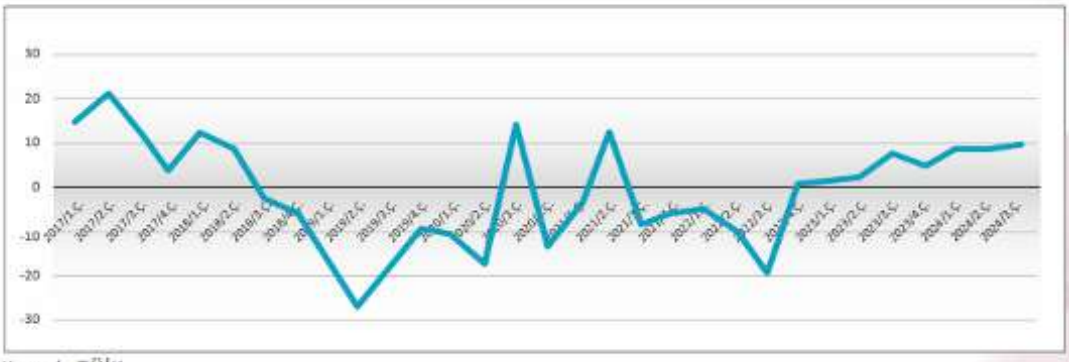
GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



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.

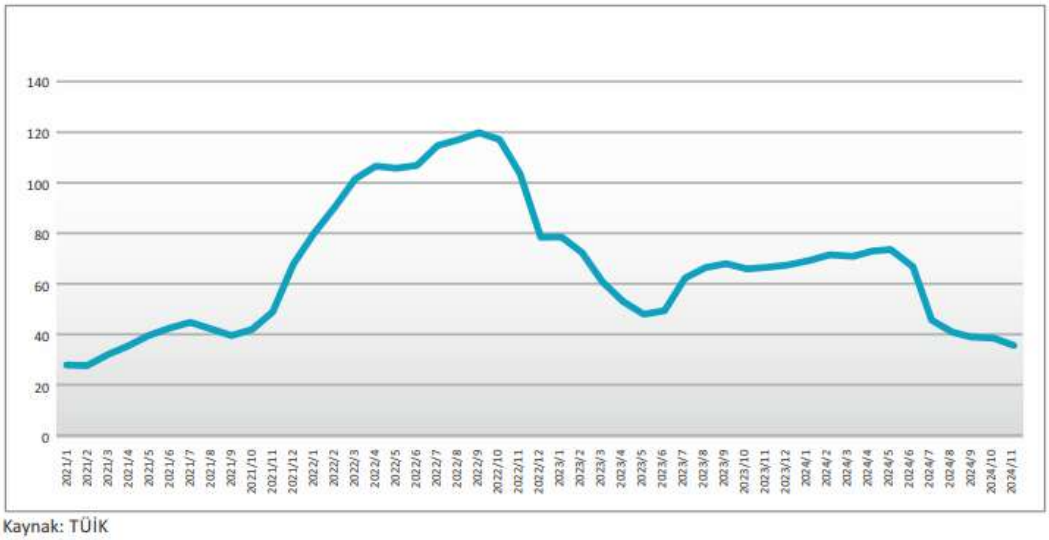
Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



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 çeyrekten itibaren dezenflasyon süreci ve sıkı para politikasının da etkisiyle yavaşlamaya başladığına, yılın üçüncü çeyreğinde ise küçüldüğüne yer verilmiştir.

İnşaat malzemesi ihracatı 2024 yılının ilk on ayında %1,6 düşerek 24,0 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. Buna bağlı olarak 2024 yılı Ekim ayında son 12 aylık ihracat da 28,88 milyar ABD Doları olmuştur. İhracat pazarlarındaki durgunluk yılın genelinde devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde çalışma gün sayılarının azalması ihracatı olumsuz etkilemiştir.

Türk lirasında yılbaşından bu yana yaşanan değerlenme ihracatı olumsuz etkilemiş, Temmuz ayında toparlanan ihracatta, Ağustos ve Eylül aylarında yeniden düşüş gözlenmiştir. Ekim ayında ise çok sınırlı artış yaşanan ihracat, yıllık olarak değerlendirildiğinde durağan kalmıştır.

Türkiye İMSAD Aralık ayı İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi'ne göre, Bileşik Endeks bir önceki aya göre 0,22 puan azalarak 66,44 puana gerilemiştir. Faaliyet Endeksi aylık bazda 1,6 puan düşüşle 140,8 puan seviyesine inmiştir. Aralık ayında güven seviyesi 29,49 puanda sabit kalmıştır. Beklenti Endeksi'nin 10 ay süren gerilemesi son bulmuş, Aralık ayında aylık bazda 0,2 puan artan endeks 52,5 puana yükselmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %53,4 oranında artarak 212 bin 637 olmuştur. Böylelikle aylık adet bazında son 22 ayın en yüksek satış rakamı kaydedilmiştir. 2024 yılında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,6 artan konut satışları 1 milyon 478 bin 25 olarak gerçekleşmiştir.

Yıllık konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin Ocak 2025 24 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olmuştur.

İpotekli konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %285,3 oranında artarak 23 bin 277 olmuş, toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %10,9 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise yıllık bazda %10,8 azalarak 158 bin 486 olmuştur. Aralık ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 980'i; 2024 yılındaki ipotekli satışların ise 38 bin 62'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

Diğer konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %42,9 artarak 189 bin 360'a yükselmiş, 2024 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %25,9 oranında artarak 1 milyon 319 bin 539 olmuştur

İlk el konut satış sayısı Aralık ayında yıllık bazda %49,5 artarak 76 bin 629 olmuş, toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %36,0 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışları 2024'te yıllık bazda %27,6 artışla 484 bin 461 olmuş, toplam konut satışları içindeki payı %32,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %55,7 artış göstererek 136 bin 8 olmuş, 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşmiştir.

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**212.637**	**138.577**	**53,4**	**1.478.025**	**1.225.926**	**20,6**
İpotekli satış	23.277	6.042	285,3	158.486	177.748	-10,8
Diğer satış	189.360	132.535	42,9	1.319.539	1.048.178	25,9
Satış durumuna göre toplam satış	**212.637**	**138.577**	**53,4**	**1.478.025**	**1.225.926**	**20,6**
İlk el satış	76.629	51.243	49,5	484.461	379.542	27,6
İkinci el satış	136.008	87.334	55,7	993.564	846.384	17,4
Yabancılara satış	**2.418**	**2.064**	**17,2**	**23.781**	**30.005**	**-20,7**

Kaynak: TÜİK

158,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %10,4 oranında azalmıştır. 2024 yılı Kasım ayında şehirlere göre konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde aylık bazda İstanbul'da %2,1, Ankara'da %2,0 ve İzmir'de %0,4 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri ise yıllık bazda İstanbul'da %26,3, Ankara'da %34,4 ve İzmir'de %25,2 oranlarında yükselmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan Yapı İzin İstatistikleri'ne göre 2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık bazda %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüz ölçümü %18,9 azalmış, yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüz ölçümü 32 milyon metrekare iken; bunun 17 milyon metrekaresi konut, 8,2 milyon metrekaresi konut dışı ve 6,8 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 21,2 milyon metrekare ile 2 ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 2,5 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüz ölçümü %5,3 azalmış; yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüz ölçümü 22,5 milyon metrekare iken; bunun 12,4 milyon metrekaresi konut, 5,6 milyon metrekaresi konut dışı ve 4,5 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 15,3 milyon metrekare ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 1,8 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

Kaynak: Türkiye Müteahhitler Birliği
Kaynak: GYODER
Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu
Kaynak: TUİK

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 konumludur. 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 itibariyle 3.623 km²’dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye’nin en küçük 7. İli olan Kocaeli km² ye düşen nüfus miktarının 477 kişiye ulaşması nedeniyle İstanbul’dan sonra ülkenin nüfus yoğunluğu bakımından en kalabalık ilidir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 2.130.006 kişidir. Bu nüfus, 1.072.955 erkek ve 1.057.051 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,37 erkek, %49,63 kadındır. Kocaeli ilinde, 12 ilçe, 1’ i Büyükşehir, 12’si ilçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediye ve 243 köy bulunmaktadır. Şehrin 12 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2024 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 411.800 kişi ile Gebze, en az nüfusa sahip ilçesi ise 53.394 kişi ile Kandıra ilçesi olmuştur. Bu noktada belirtmekte fayda gördüğümüz önemli bir husus da Gebze ilçesinin İzmit Merkez ilçesini geçmiş olduğu gerçeğidir. Kocaeli Merkez ilçesi olan İzmit 380.831 kişi nüfus ile Kocaeli’nin en büyük ikinci ilçesi konumuna gerilemiştir.

Yıllara göre nüfus:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
TÜRKİYE	**83.614.362**	**84.680.273**	**85.279.553**	**85.372.377**	**85.664.944**
KOCAELİ	1.997.258	2.033.441	2.079.072	2.102.907	2.130.006

Yıllık nüfus artış hız:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
Türkiye Toplam	**5,5 %**	**12,7 %**	**7,1 %**	**1,1 %**	**3,4 %**
KOCAELİ	2,26 %	1,81 %	2,24 %	1,15 %	1,29 %

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
Türkiye Toplam	**109/km²**	**110/km²**	**111/km²**	**109/km²**	**111/km²**
KOCAELİ	**551/km²**	**561/km²**	**574/km²**	**580/km2**	**588/km2**

Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayi içindeki %12,74'lük payı ile İstanbul'dan sonra ikinci sıradaki konumunu son 20 yıldır muhafaza etmektedir. Kocaeli, iller itibariyle gelişmişlik sıralamasında İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Kocaeli ili, bünyesinde barındırdığı yaklaşık 400 adet 1. sınıf, 7.000 adet 2. ve 3. sınıf Gayrı Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti konumunda olup, İl Gayrısafi 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.

Metropoliten bölgeler arası doğal yapının korunması, ili endüstrileşmeye ek olarak cazip bir yaşam alanı niteliğinde olmasına, bunun yanı sıra bölgedeki güçlü eğitim altyapısı da nitelikli işgücü arzına olanak sağlamaktadır. Şehir gerek İstanbul'a yakın konumu, gerek kaynaklara ve hammaddeye ulaşım imkânlarındaki ve ürünlerin hedef pazarlara hava, kara ve denizyolu aracılığı ile nakledilmesindeki kolaylıklardan, gerekse büyük ölçüde tamamlanmış altyapısından dolayı üretime yönelik yatırımcılar açısından cazip bir bölge durumundadır.

Deniz, hava ve karayolu alanında ülkenin en büyük projelerinin Kocaeli'yi kapsayacak şekilde planlanması ve projelendirilmesi, Marmaray Projesi, Kuzey Marmara Otoyolu Projesi ve bu projeyle entegre Çevre ve Otoyol Projeleri, İzmir-Bursa-İstanbul Otoyol Projesi ve bu projeyle entegre Körfez Geçişi Köprüsü, Karasu Limanı, Cengiz Topel Havaalanının kargo taşımacılığına açılması ve benzeri pek çok projenin mevcudiyeti nedeniyle, Kocaeli'nin ulaşım anlamındaki gücünü arttırması beklenmektedir.

Sanayi yönünde çok gelişmiş olan Kocaeli'nde ticaret yeterince gelişememiş olup, İstanbul'un mutlak baskısı altındadır. Sanayideki gelişmişliğine karşın ticarette geri planda kalması, ilde faaliyet gösteren Sanayi Kuruluşlarının merkezlerinin İstanbul'da olması ve üretim pazarlarının bu ilde yapılmasıyla doğrudan ilgilidir. Son yıllarda yeni açılan büyük alışveriş merkezleri ve mağazalarla ticaret sektöründe gelişme yaşanmaktadır. Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkânlarına sahip olmasıdır. Özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılığın yanısıra limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'yi öncelikli kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir.

6.2. İzmit İlçesi

İzmit, Türkiye'nin Kocaeli ilinde bulunan bir ilçedir. İzmit Körfezi'nin doğu kıyısında, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli bölümünde yer almaktadır. 22.03.2008 tarih ve 5747 Sayılı Kanuna göre tüzel kişilikleri kaldırılan Kuruçeşme, Bekirpaşa, Alikahya ve Akmeşe ilk kademe belediyelerinin Saraybahçe İlk Kademe Belediyesine katılması ve bu belediyenin adının İzmit olarak değiştirilmesiyle kurulup Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin idaresi altına alınmıştır.

İzmit ile çevresinde yaklaşık olarak MÖ 3000'den beridir insanların yaşamakta olduğu yapılan araştırmalarda ortaya çıkmıştır. Eski çağlarda İzmit'in bulunduğu yer Bitinya denilen bölge içindedir.

İzmit, İzmit Körfezi'nin doğu ucuna yakın bir kıyı kentidir. Asya ile Avrupa arasındaki en önemli geçiş yollarının birinin üzerinde kurulmuştur.

İzmit, Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir şehirdir. Kuzeyinde Kandıra, doğusunda Adapazarı, güneyinde Kartepe ile Başiskele, güneybatısında İzmit Körfezi ve batı yönünde Derince yer almaktadır. Kara, demir, deniz ve hava yolları ile Türkiye'nin en önemli geçiş noktalarından biri sayılabilir. Türkiye Saati (UTC+2) için esas kabul edilen 30° doğu boylamı İzmit'in doğusundan geçer.

Jeolojik ve coğrafi yapı açısından 40°-41° kuzey paralelleri ile 29-31° doğu meridyenleri arasında bulunmaktadır. İzmit'in yüzölçümü; belediye sınırı olarak 18,71 km², mücavir alan olarak 39,33 km² olmak üzere toplam 58,04 km²;´dir.

İzmit'in dağları ormanlarla örtülüdür. Bitki örtüsü hem Akdeniz hem de Karadeniz bölgesi özelliği taşır.

Deniz ulaşımı açısından ülkenin en yoğun merkezlerinden biridir.

İzmit 1. dereceden deprem bölgesinde yer almaktadır.

Kentin Osmanlılara geçişi Orhan Bey döneminde oldu. 1327 yılında Akça Koca; Kandıra, Karamürsel ile birlikte İzmit Körfezi'nin güneyini aldı. Osmanlı Devleti'nin egemenliği altında bulunan bölgelerde yaşayan halka iyi davranmaları, İzmit çevresindeki kalelerin önemli bir bölümünün 1333'te teslim olmasını sağladı. 1337'de kentte açlık baş gösterince İzmit'in tümü ele geçirilebildi. Bu tarihten sonra İzmit, Osmanlı sancağı oldu. İlk sancak beyi Süleyman Paşa oldu.

1413-1421 arasında kent bayındır edildi. 14 Eylül 1509'da İstanbul ile İzmit'te büyük bir deprem oldu. İzmit'te bu depremle birlikte Süleyman Paşa Medresesi başta olmak üzere 5 cami, 300 ev ile kentin deniz kıyısındaki surlar onarılamayacak biçimde yıkıldı.

1843'te İzmit-İstanbul arası düzenli vapur seferleri başladı. 1873'te Anadolu-Bağdat demiryolunun ilk aşaması Haydarpaşa-İzmit Demiryolu açıldı. 1880'li yıllarda kentte ticaret yaşamı dirildi. İzmit'te Feshane ile Çulhane yapıldı. Bu yıllarda kentin nüfusunu çoğunluk olarak Müslüman Türkler oluşturuyordu. Ancak Ermenilerle Rumların yanında Yahudi azınlıkta vardı. 1855-1864 arasında Çerkesler Müslüman nüfusuna girdi. 1877-1878 arası olan Osmanlı- Rus Savaşı sırasında Rumeli ile

Doğu Karadeniz'den Müslüman toplulukları yöreye göç etti. 1888'de İzmit Mutasarrıflığı adı altında İzmit bağımsız bir sancak oldu. İzmit'in ilk Mutasarrıf Selim Sırrı Paşa oldu. Selim Sırrı Paşa halkla birlikte kentti bayındır etti. Yollar açıldı, sıtmaya neden olan bataklıklar kurutuldu, dönemin mimarı biçemlerini gösteren yapılar yapıldı.

19. yüzyıl sonlarına doğru yörede Batılı devletlerin misyoner etkinliklerinin yoğunlaştırdı. Bu yüzden kente çok sayıda azınlık okulu yapıldı. 10 Temmuz 1894'te olan depremle kentte yeniden hasarlar oluştu

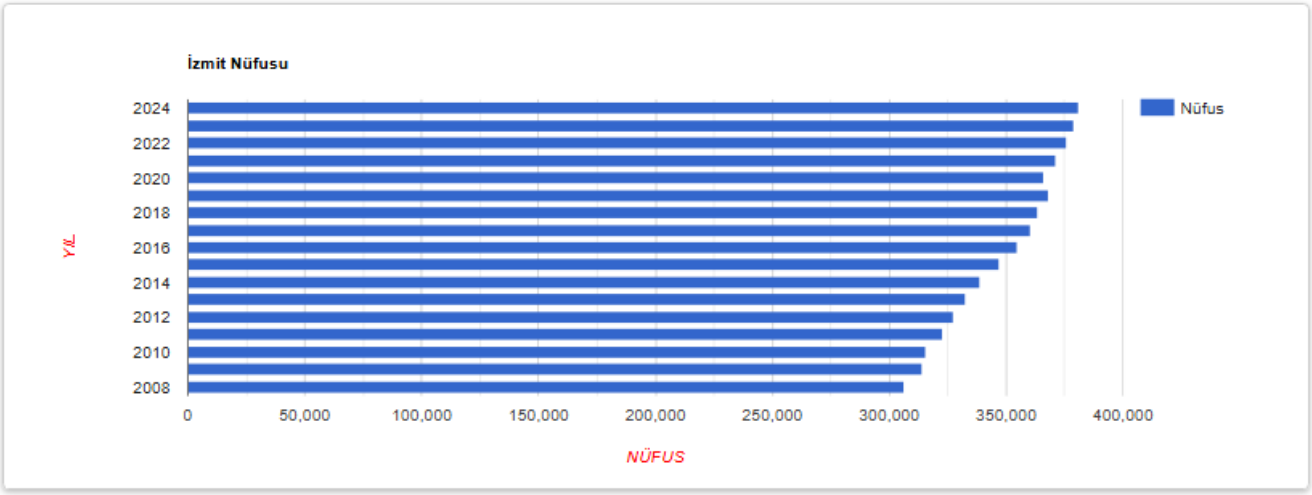
İzmit, Kocaeli ili Büyükşehir olmadan önce Kocaeli Belediyesi altında hizmet görüyordu. Ancak Kocaeli'nin büyükşehir olmasıyla İzmit önce 4 sonra Akmeşe'nin de belediye olmasıyla 5 ilk kademe belediyesine ayrıldı. 2009 yılından sonra bu belediyelerin Saraybahçe Belediyesi'ne katılmasıyla İzmit Belediyesi adı altında hizmet görmeye başladı.

TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre İlçenin 2024 nüfusu 380.831'dir. Bu nüfus, 187.469 erkek ve 193.362 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,23 erkek, %50,77 kadındır. İlçenin Yıllara göre nüfus artış grafiği, Nüfus Grafiği ve Nüfus Artış Hızı ise aşağıdaki gibidir.

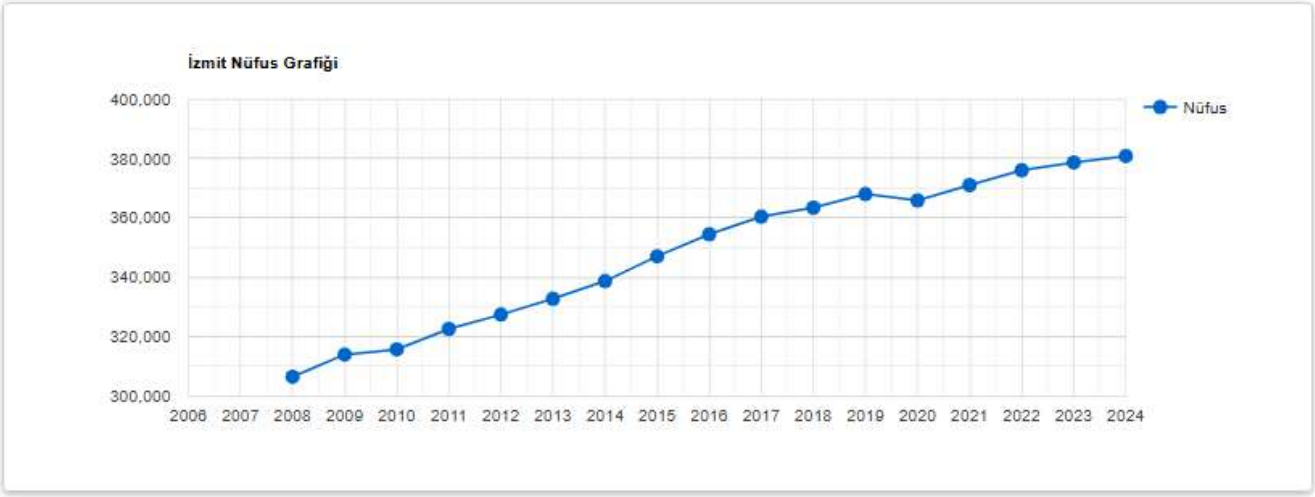
Yıllara Göre İzmit Nüfusu

Yıl	İzmit Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	**380.831**	187.469	193.362
2023	**378.656**	186.770	191.886
2022	**376.056**	185.436	190.620
2021	**371.002**	183.229	187.773
2020	**365.893**	181.601	184.292
2019	**367.990**	182.376	185.614
2018	**363.416**	180.087	183.329
2017	**360.409**	178.947	181.462
2016	**354.464**	176.157	178.307
2015	**347.074**	172.383	174.691
2014	**338.710**	168.117	170.593
2013	**332.754**	165.791	166.963
2012	**327.435**	163.556	163.879
2011	**322.588**	161.918	160.670
2010	**315.734**	157.420	158.314
2009	**313.964**	159.070	154.894
2008	**306.515**	154.490	152.025

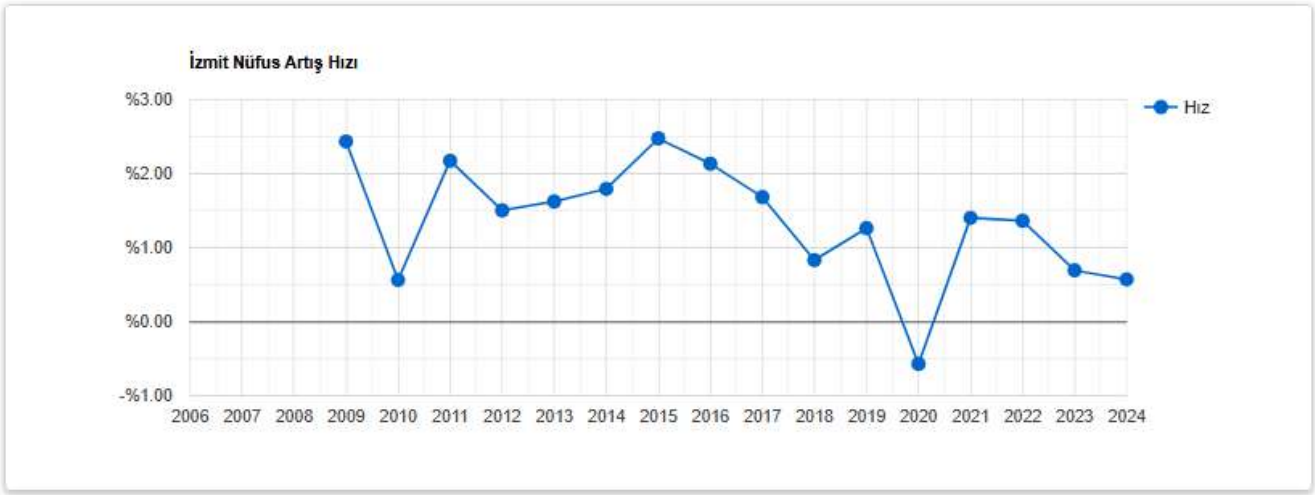
İzmit Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İzmit Nüfus Grafiği



İzmit Nüfus Artış Hızı



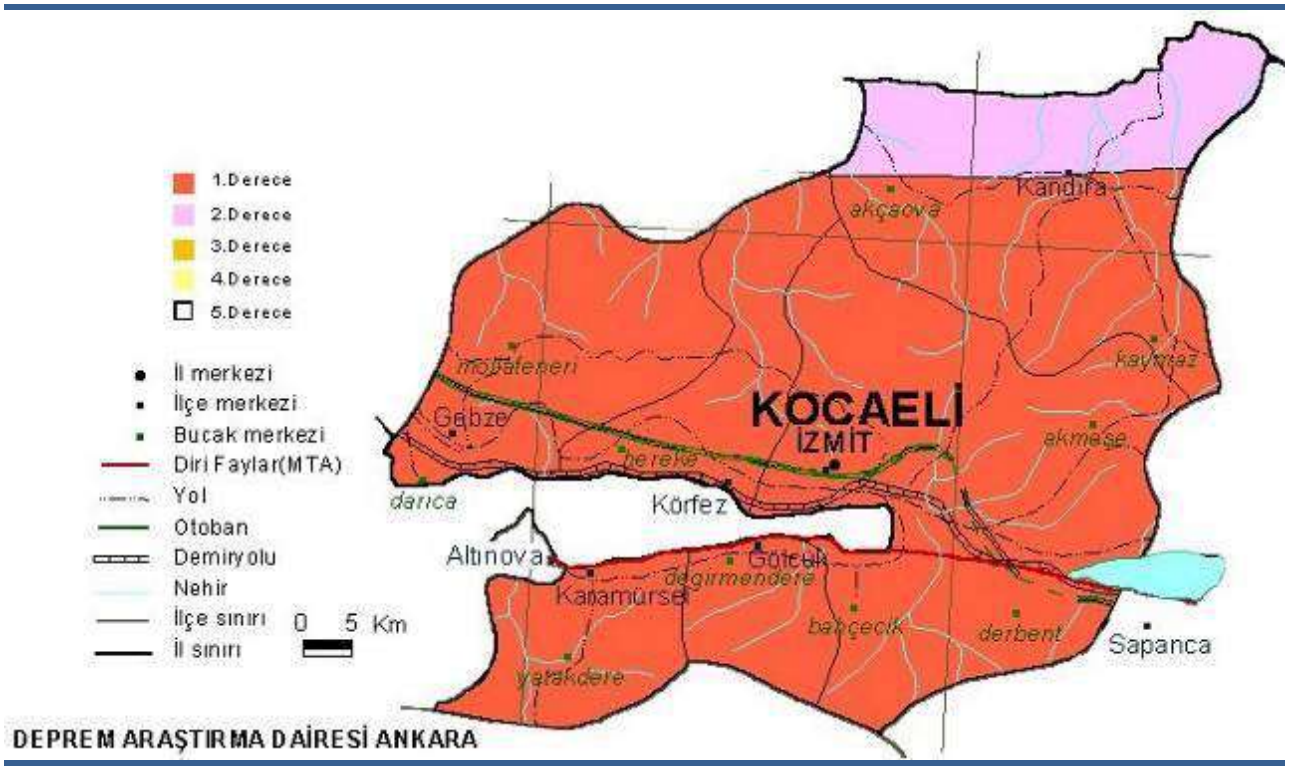
6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

Kocaeli Yarımadası 'nda yeralan İzmit bölgesinde temel Palezoyik yaşlı kalın bir çökel istifle temsil edilmektedir. Bu istif Alt Ordovisiyen yaşlı kırıntılılarla başlayıp Silüriyen yaşlı plaj kumtaşlarına geçer ve Devoniyen yaşlı platform karbonatlarıyla devam eder. Bu Paleozoyik istifin üst kısımlarım doğuda sığ su ve karasal kırıntılılarla temsil edilen, batıda ise derin denizel fliş tipi çökeller ve radyolaryalı çörtlerle tanımlanan Karbonifer kırıntılıları oluşturmaktadır. Bu Paleozoyik birimlerini, Alpin tipi Triyas sedimanter istifi diskordan olarak örtmektedir. Bu istif karasal kırmızı renkli tabakalarla başlamakta, üste doğru sığ su çökellerine geçmekte ve derin denizel Ammonitli kırıntılılar ve karbonatlarla devam etmektedir. En üst kısımlar ise regresif çökellerle temsil edilmektedir. İnceleme alanı Jura ve Erken Kretase'de erozyonal bir dönem geçirmiştir. Bu periyodu takiben yeni bir transgresyon Geç Kretase'den itibaren bölgeye hakim olmuş ve Orta Eosen'e kadar sürmüştür. Bu transgresif periyodun ürünleri giderek derinleşen ortamı yansıtan kırıntılılar ve karbonatlar olmuştur. Bölgenin en genç birimlerini Üst Pleyistosen yaşlı kırıntılılar oluşturur. Bölgede üç farklı deformasyon evresi tanımlanmıştır. Bunlardan ilki Karbonifer ve daha yaşlı birimleri, ikinci evre ise Orta Eosen ve daha yaşlı kayaçlan etkilemiştir. Üçüncü deformasyon evresi ise Kuzey Anadolu Fayı ve onun kollan 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.

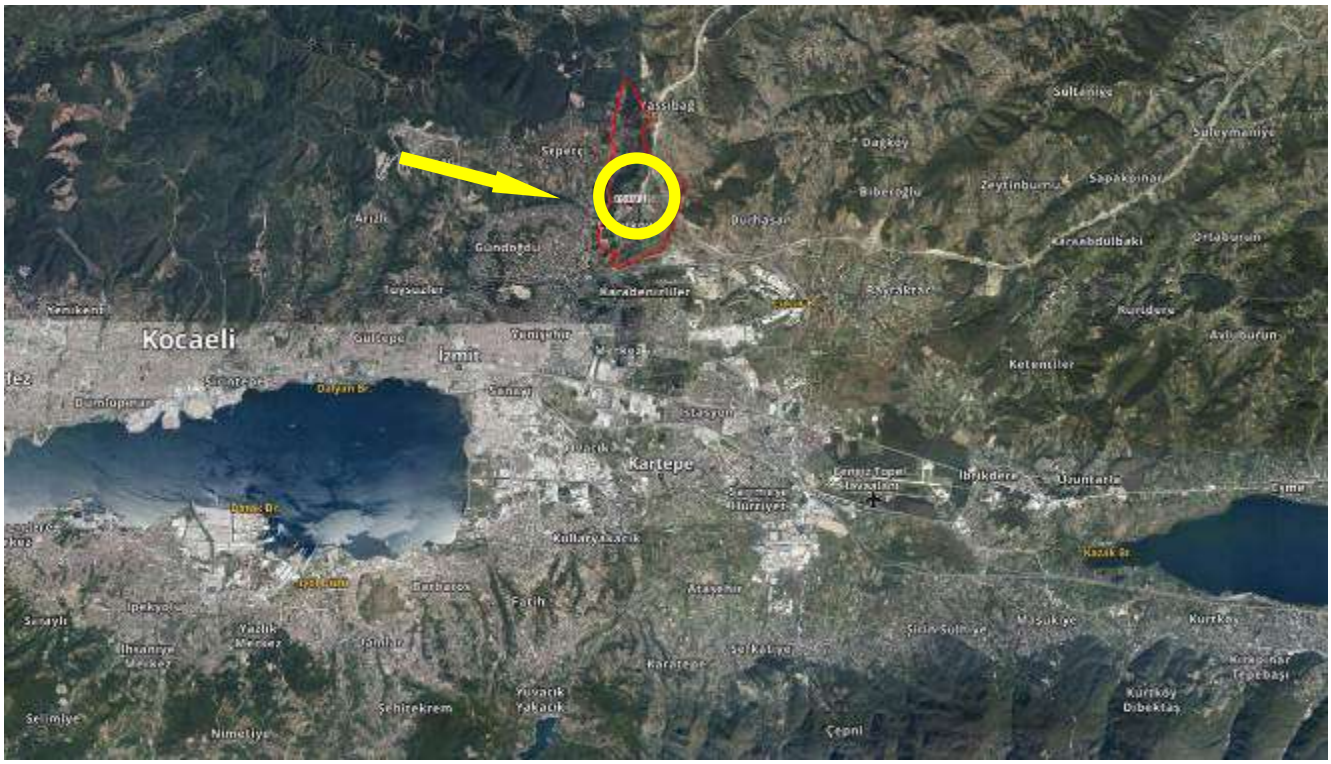
Taşınmazların yer aldığı İzmit İlçesinin tamamı 1'inci derece deprem bölgesinde yer almakta olduğundan, rapora konu taşınmaz 1'inci derece deprem kuşağında konumludur.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

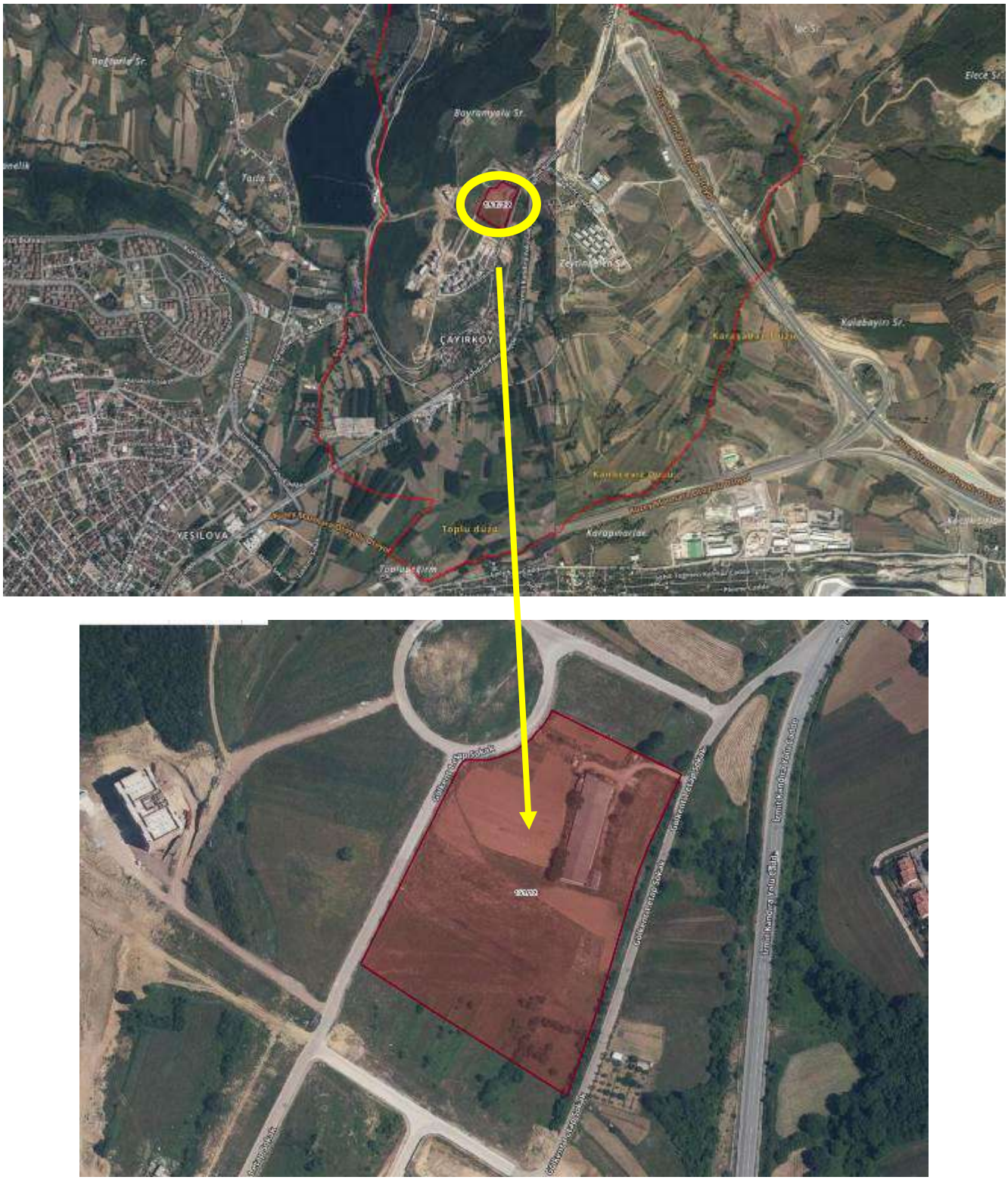
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi, 151 ada 12 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 11 Blok 541 bağımsız bölümden oluşan Gazania Life 2 projesidir. Taşınmaz Çayırköy Mahallesi, Gölkent Sokak No:79 İzmit/Kocaeli posta adreslidir.

Taşınmazın yakın çevresinde genellikle müstakil parseller üzerinde 5-8 katlı olarak inşa edilmiş çok bloklu site tipi konut kullanımlı yapılaşma söz konusudur. Bölge orta-üst düzey gelir grubundan vatandaşların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımaktadır. Yakın çevresinde Bıçkıdere Göleti, Bilnet Okulları Kocaeli Kampüsü, Kocaeli Şehir Hastanesi, İZAYDAŞ - Atık Yönetimi Hizmeti, Cengiz Topel Havaalanı, Alikahya Organize Sanayi Bölgesi, Kocaeli Stadyumu yer almaktadır. Ulaşım taşınmaza yakın konumdaki Yeni Kandıra Yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan "Gazania Life 2" projesi İzmit ilçesi, Çayırköy Mahallesi 30.819,92 m2 yüzölçüme sahip 151 ada 12 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 151 ada 12 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan "Gazania Life 2" projesi 71.612,00 m^2 inşaat alanına ve 67.624,89 m^2 konut alanına sahip 11 bloktan oluşmakta olup, projede 541 konut bulunmaktadır.

Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, sosyal tesis vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 olarak projelendirilmiş olup kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Daire Tipi	Net Kulanım Alanı (m²)
1+1	50
2+1	70-109
3+1	85-145
4+1	145
5+1	146-191

Değerleme tarihi itibarı ile 'Gazania Life 2' projesinin yapı ruhsatları onaylanmamıştır. Yerinde yapılan tespitlerde söz konusu parsel üzerinde A4 blokta inşai faaliyetler başlangıç aşamasında olup geçici nitelikte demonte malzemeler ile imal edilmiş yapılar bulunmaktadır.

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Kapalı Alan (m²)	:	71.612 m²
Yapı Sınıfı ve Grubu	:	4-A
Yaşı	:	~ 0 (Yapım aşamasında)
Elektrik	:	Şebeke
Su deposu	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma-Soğutma Sistemi	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Yangın Alarmı	:	Mevcut
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

Proje yapım aşamasında olup iç mekân özelliklerine yönelik tespit yapılamamıştır. Müşteriden temin edilen bilgilere, satışa ofisinde yapılan gözlemler ve proje tanıtım dokümanlarında yer alan bilgilere göre iç mekân özellikleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kullanım Amacı	Lüks Konut
Kapı	Dış Kapı Çelik, İç Kaplılar Lake
Doğramalar	PVC
Zemin	Antrede ve ıslak hacimlerde seramik, salon ve oda hacimlerinde parke
Duvar	Sıva üzeri saten boya, Islak hacimlerde fayans
Tavan	Alçıpan asma tavan
Aydınlatma	Led ve spot aydınlatma
Isıtma	Yerden Isıtmalı Merkezi Sistem

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN	
İLİ	KOCAELİ
İLÇESİ	İZMİT
MAHALLESİ	Ş.ÇAYIRKÖY
MEVKİİ	-
PAFTA NO	G23b-20-C-3B
ADA/PARSEL NO	151 / 12
VASFI	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	30.819,92 m2
CİLT/ SAHİFE NO	81/8806

MALİK VE HİSSELERİ	ARSA PAYI			TAPU TARİHİ/ YEVMİYE	
ÖMRİYE KOÇ	406625	/	49311872	27.09.2024	47855
SERTAN KOÇ	406625	/	49311872	27.09.2024	47855
ERTAN KOÇ	406625	/	49311872	27.09.2024	47855
ZERRİN ASLAN	406625	/	49311872	27.09.2024	47855
TARCAN ŞEN	406625	/	49311872	27.09.2024	47855
TEZCAN ŞEN	406625	/	49311872	27.09.2024	47855
NAZAN CESSUR	406625	/	49311872	27.09.2024	47855
TUFAN ŞEN	406625	/	49311872	27.09.2024	47855
ÖMRİYE KOÇ	177341	/	24655936	27.09.2024	47855
SERTAN KOÇ	177341	/	24655936	27.09.2024	47855
ERTAN KOÇ	177341	/	24655936	27.09.2024	47855
ZERRİN ASLAN	177341	/	24655936	27.09.2024	47855
TARCAN ŞEN	177341	/	24655936	27.09.2024	47855
TEZCAN ŞEN	177341	/	24655936	27.09.2024	47855
NAZAN CESSUR	177341	/	24655936	27.09.2024	47855
TUFAN ŞEN	177341	/	24655936	27.09.2024	47855
MUKADDER KUŞKU	76807	/	770498	27.09.2024	47855
HASAN KOÇ	761307	/	12327968	27.09.2024	47855
HATİCE DUMAN	52547	/	385249	27.09.2024	47855
AYŞEN BİRER	52547	/	385249	27.09.2024	47855
KADİRE KOÇ	761307	/	12327968	27.09.2024	47855
AHMET KOÇ	76807	/	770498	27.09.2024	47855
MEHMET KOÇ	38391	/	385249	27.09.2024	47855
ADNAN KOÇ	76807	/	770498	27.09.2024	47855
ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	251121	/	3081992	27.09.2024	47855

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Web Tapu portaldan elektronik ortamda 26.04.2025 tarih itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Taşınmaz malikleri ile ilgili vergi ilişiğinin kesildiğine yönelik beyanlar mevcuttur.
- Tamamında/…… hissesi karşılığında kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Zeray GYO A.Ş. lehine) (26.11.2024 – 60262)

Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyete ilişkin kayıt bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.

7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde değerleme konusu ana taşınmaz 27.09.2024 tarih ve 47855 yevmiye ile tevhid işleminden malikler adına tesis edilmiştir.

7.2.4. Taşınmazın Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Değerleme konusu Gazania Life 2 projesinin konumlu olduğu parsel değerleme tarihi itibariyle "Arsa" nitelikli ana taşınmaz olup, kat irtifakı kurulmamış ve inşai faaliyetler devam etmektedir.

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde değerleme konusu ana taşınmaz 27.09.2024 tarih ve 47855 yevmiye ile tevhid işleminden malikler adına tesis edilmiştir.

Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir olumsuz takyidat yer almamaktadır.

7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar "Çevre Düzeni Planı" 1/5000 ölçekli planlar "Nazım İmar Planı" ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak "Uygulama İmar Planı" olarak kullanılırlar.

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağının, nasıl yapılacağının, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağının belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış 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 ilgilisine 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 ilgilisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

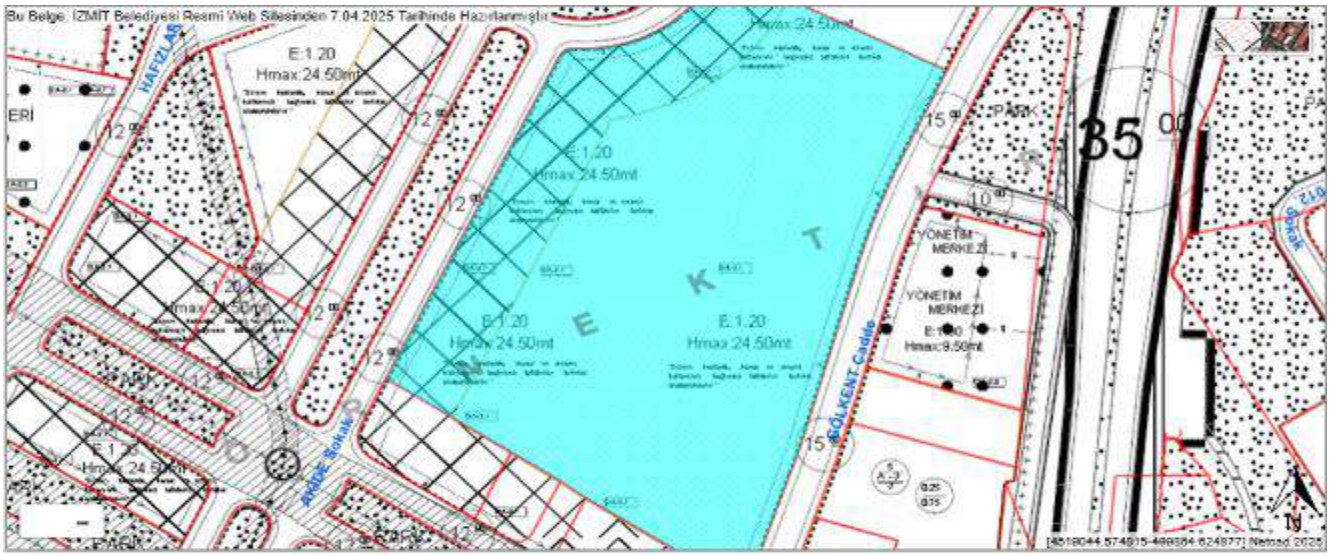
Uygulama İma Planları tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüd raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 02.05.2025 tarih ve E-94507687 – 115.02.01 - 3708636 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesini 13.03.2014 onay tarihli ve 199 sayılı 1/1000 ölçekli İzmit Belediyesi Uygulama İmar Planında Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Projesi kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Hmax: 24,50 m.(8 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut ve Ticaret" alanında kalmaktadır.



Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki "Gazania Life 2" projesine ait;

- 18.11.2024 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 (m²)
1	A1	MESKEN	71	7			4A	7.068
2	A2	MESKEN	47	8			4A	5.742
3	A3	MESKEN	47	8			4A	5.750
4	A4	MESKEN	43	7	20.11.2024	513	4A	7.948
5	B1	MESKEN	48	9			4A	6.023
6	B2	MESKEN	49	9			4A	6.240
7	B3	MESKEN	49	9			4A	6.240
8	B4	MESKEN	48	9			4A	6.023
9	C1	MESKEN	42	8			4C	7.089
10	C2	MESKEN	55	10			4C	6.400
11	C3	MESKEN	42	8			4C	7.089
TOPLAM			541					71.612

**İzmit Belediyesinde Ruhsatlarla ilgili yapılan araştırmada edinilen şifahi bilgiye göre ruhsat dosyasının işlemde olduğu, kısmen ruhsatlarının mevcut olduğu ve diğer ruhsatlarının ise onay aşamasında olduğu beyan edilerek dosya tarafımıza gösterilmemiştir. Ekte yer alan A4 Bloğa ait ruhsat görseli müşteriden temin edilmiştir.*

7.2.5.1 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde değerleme konusu ana taşınmaz 27.09.2024 tarih ve 47855 yevmiye ile malikler adına tesis edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 06.12.2022 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış ve tapuya şerh edilmiştir. İlgili sözleşme ekler kısmında verilmiştir.

Bu sözleşmeye göre; parsel üzerinde gerçekleştirilecek projede yer alan dairelerin %32'si Malik'e, %68'i Yükleniciye olacak şekildedir. Söz konusu sözleşme tapuda Zeray GYO A.Ş. adına şerh edilmiştir. İlgili sözleşme ekler kısmında verilmiştir.

Taşınmazın üzerinde herhangi bir olumsuz hukuki bir karar bulunmamaktadır.

7.2.5.2 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu ana taşınmaza ait imar planı 13.03.2014 tarihli olup taşınmazın son üç yıl içinde imar durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemesi yapılan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi, 151 ada 12 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 11 Blok 541 bağımsız bölümden oluşan Gazania Life 2 projesidir. Taşınmaz Çayırköy Mahallesi, Gölkent Sokak No:79 İzmit/Kocaeli posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan "Gazania Life 2" projesi İzmit ilçesi, Çayırköy Mahallesi 30.819,92 m2 yüzölçüme sahip 151 ada 12 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 151 ada 12 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan "Gazania Life 2" projesi 70.724,28 m^2 inşaat alanına ve 67.624,89 m^2 konut alanına sahip 11 bloktan oluşmakta olup, projede 541 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, sosyal tesis vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 olarak projelendirilmiştir.

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde değerleme konusu ana taşınmaz 27.09.2024 tarih ve 47855 yevmiye ile malikler adına tesis edilmiştir. Değerleme konusu Gazania Life 2 projesinde değerleme tarihi itibariyle kat irtifakı kurulmamış olup A4 blokta inşai faaliyetler başlangıç aşamasındadır.

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 02.05.2025 tarih ve E-94507687 – 115.02.01 - 3708636 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesini 13.03.2014 onay tarihli ve 199 sayılı 1/1000 ölçekli İzmit Belediyesi Uygulama İmar Planında Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Projesi kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Hmax: 24,50 m.(8 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut ve Ticaret" alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz

üzerinde yer alan projede yer alan bağımsız bölümler mesken nitelikli olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Değerleme tarihi itibarı ile "Gazania Life 2" projesinin İzmit Belediyesinde Ruhsatlarla ilgili yapılan araştırmada edinilen şifahi bilgiye göre ruhsat dosyasının işlemde olduğu, kısmen ruhsatlarının mevcut olduğu ve diğer ruhsatlarının ise onay aşamasında olduğu beyan edilerek dosya tarafımıza gösterilmemiştir. Ekte yer alan A4 Bloğa ait ruhsat görseli müşteriden temin edilmiştir. Yerinde yapılan tespitlerde söz konusu parsel üzerinde A4 blokta inşai faaliyetler başlangıç aşamasında olup geçici nitelikte demonte malzemeler ile imal edilmiş yapılar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 06.12.2022 tarih 023976 yevmiye nolu kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmenin ilgili maddesine göre 'Taşınmaz üzerinde yapılacak projedeki bağımsız bölümler %32 arsa sahibine, %68 yükleniciye olacak şekilde' pay edilmiştir. Söz konusu sözleşme değerleme tarihi itibarı ile tapuya şerh edilmiştir. İlgili sözleşmeler ekler kısmında verilmiştir.

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 fizibıl harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge itibariyle konu taşınmaz ve çevresi incelendiğinde, bölgede İzmit'in yeni yerleşim yerlerinden biri olduğu, konut yapılanmalarının her geçen gün yoğunlaştığı ve talep gördüğü bir lokasyonda yer almaktadır.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazın konum ve ulaşımı, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut durumu bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir." 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Parsel üzerinde yapının yapı denetimini Arapçeşme Mahallesi, Gençlik Caddesi, No:10/17 Gebze/Kocaeli adresinde faaliyet gösteren Çim Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından gerçekleştirilmiştir.

7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için değerleme tarihi itibarı ile A4 Blok'a ait 20.11.2024 tarih ve 513 sayılı yeni yapı ruhsatı mevcuttur. Yapı Ruhsatı 7948m2 inşaat alanı 43 adet konut nitelikli bağımsız bölüm için verilmiştir. Ayrıca detayları müşteriden temin edilen diğer yapı ruhsatları için işlemlerin devam ettiği bilgisi edinilmiş olup arşiv dosyasının işlemde olması sebebiyle tarafımıza gösterilmemiştir. Değerleme tarihi itibariyle alınmış 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 yasal olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki projeye ait inşaat yapı kullanma izin belgelerinin projenin bitimi itibariyle alınması ve kat mülkiyetine geçirilmesi önerilmekte olup süreç itibariyle eksik ya da alınması gerekli bir belge bulunmamaktadır.

- **Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Konu "Gazania Life 2" projesi için rapor içeriğinde detayları verilen yapı ruhsatları kısmen onaylanmış kısmen onay aşamasında olup, müşteri tarafından yapı ruhsatlarına esas yapı sınıfı, bina tipi, inşaat alanı, avan proje vb. bilgiler tarafımıza iletilmiştir. Değerleme tarihi itibariyle proje inşa çalışmaları başlangıç aşamasındadır.

- **Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Konu "Gazania Life 2" projesi için değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup enerji kimlik belgesi de bulunmamaktadır.

- **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Ana taşınmaz üzerinde yer alan bloklara ilişkin A4 Bloğa ilişkin yapı ruhsatı alınmış olup dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır. Bu kapsamda inşa çalışmalarının başlangıç aşamasında olduğu projeye ilişkin ruhsat sonrası uygulamada projeye aykırı, yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir husus yer almamaktadır.

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 ve yapı ruhsatlarının işlem aşamasında 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 değerleme 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 değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

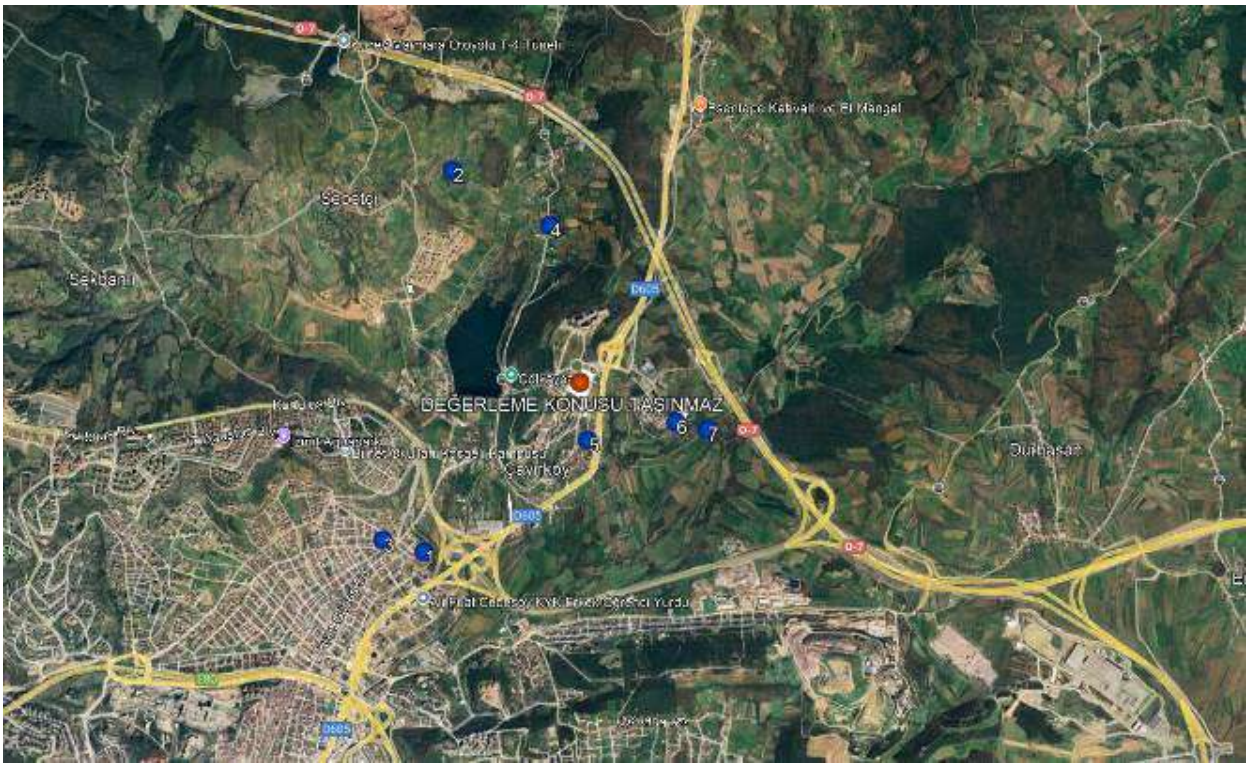
- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Arsa)
- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı (Bina)
- Gelir Yaklaşımı (Proje)

kullanılmak suretiyle değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Kocaeli İli, İzmit İçesi, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

NO	AÇIKLAMA	PARSEL ALANI (m²)	SATIŞA KONU ARSA ALANI (m²)	YAPILAŞMA ŞARTLARI	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın 191 ada 1 parsel nolu 2353,22 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmazın 1.798 m²'lik hissesi 51.500.000 TL bedelle satılıktır.	2353,22	1.798	E:1,8 6 KAT	51.500.000	28.643	50.000.000	27.809
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın 6669 ada 5 parsel nolu 971 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmaz 14.500.000 TL bedelle satılıktır.	971,11	971	E:1,0 5 KAT	14.500.000	14.931	14.000.000	14.416
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın 117 ada 5 parsel nolu 830 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmazın 397 m²'lik hissesi 51.500.000 TL bedelle satılıktır.	830	397	E:1,5 3 KAT	4.850.000	12.217	4.700.000	11.839
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın 6610 ada 217 parsel nolu 1.371,9 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmaz 16.900.000 TL bedelle satılıktır.	1371,9	1.371,9	E:0,05 2 KAT	16.900.000	12.319	15.000.000	10.934
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın 153 ada 38 parsel nolu 677,47 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmaz 11.400.000 TL bedelle satılıktır.	677,47	677,47	E:0,25 4 KAT	11.400.000	16.827	11.000.000	16.237
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın 138 ada 4 parsel nolu 15.758,45 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmazın 410 m²'lik hissesi 5.288.000 TL bedelle satılıktır.	15.758,45	410	E:0,90 3 KAT	5.288.000	12.898	5.000.000	12.195
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın 6617 ada 60 parsel nolu 1508,71 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmazın 830 m²'lik hissesi 6.300.000 TL bedelle satılıktır.	1508,71	830	E:1,5 3 KAT	6.300.000	7.590	6.000.000	7.229
								14.380



Satışa konu taşınmazların tamamı konut imarlıdır. Satışa konu 3, 6 ve 7 taşınmazlar yüz ölçümü bakımından küçük olup proje geliştirme elverişlilik bakımından da oldukça dezavantajlı durumdadır. Konum ve ana yola yakınlık itibariyle değerleme konusu taşınmaz en yüksek şerefiyeye, 7 nolu taşınmaz ise en düşük şerefiyeye sahiptir. Konum, site tarzı çok bloklu proje geliştirmeye elverişlilik bakımından değerleme konu taşınmaz en yüksek şerefiyeye sahiptir. 1 nolu emsal yapılaşma şartları bakımından en şerefiyeli taşınmaz olup, ardından sırasıyla 3,2,7 ve konu taşınmaz gelmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu, bölgede arsaların imar lejantları, yapılaşma şartları, yüzölçümü, konum ve ana yola cephe olup olmamalarına göre talep edilen m² birim satış değerlerinin konut imarlı arsalar için yaklaşık 7.500-28.650 TL/m² gibi oldukça geniş bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Yaşam alanlarından uzaklaşıldığında ise bu değerlerin 7.500 TL/m² bandına kadar gerilediği tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden yüksek 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 itibariyle satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunması, bölgede projenin bilinirliği yüksek olması, arsasının ulaşım imkanları, yola olan cephesi, ana aksa olan uzaklığı, ana taşınmazın geometrisi, yüzölçümü, topoğrafyası, ana yoldan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti vb. olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

	KONU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Konum (lokasyon Özellikleri), Görünürlük, Reklam Kabiliyeti	100%	100%	65%	65%	50%	75%	60%	25%
Büyüklük, İmar Durumu, Yapılaşma Hakkı, Proje geliştirmeye elverişlilik, Tercih edilebilirlik vb.	90%	100%	70%	50%	65%	65%	60%	50%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe, Toplu taşımaya Ulaşım vb.	90%	100%	70%	70%	60%	65%	60%	60%
Ortalama	93%	100%	68%	62%	58%	68%	60%	45%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Arsa Alanı (m²)	30.819,00	1.798	971	397	1.372	677,47	410	830
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		51.500.000	14.500.000	4.850.000	16.900.000	11.400.000	5.288.000	6.300.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		28.643	14.931	12.217	12.319	16.827	12.898	7.590
İskontolu Satış Değeri (TL)		48.000.000	14.000.000	4.700.000	15.000.000	10.000.000	5.000.000	6.000.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**26.696**	**14.416**	**11.839**	**10.934**	**14.761**	**12.195**	**7.229**
Kıyaslama Oranı (%)	93%							
Ayarlama Oranı (%)		100%	68%	62%	58%	68%	60%	45%
Ayarlama Katsayısı		0,93	1,37	1,51	1,60	1,37	1,56	2,07
		24.917	**19.691**	**17.918**	**17.494**	**20.161**	**18.970**	**14.993**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	19.163							
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	19.165							

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri;

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER (TL/m²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
151/12	30.819,00	19.165	590.646.135
		Piyasa Değeri (TL)	**590.650.000**

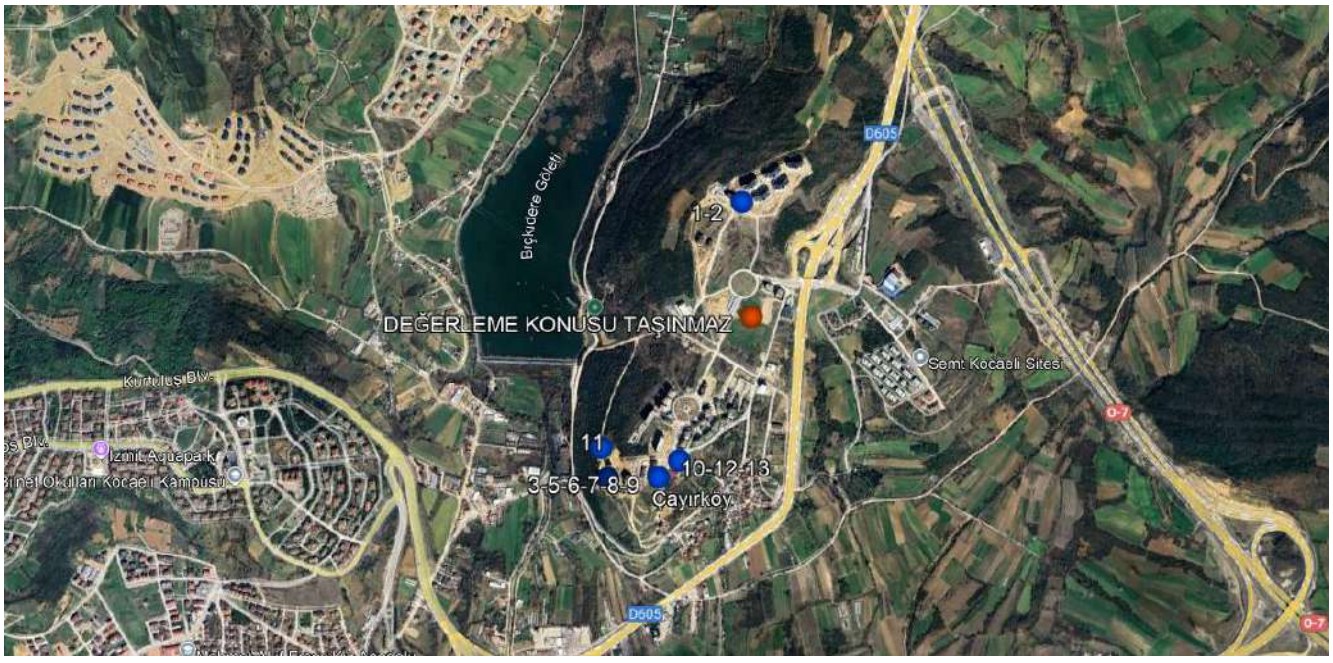
olarak hesaplanmaktadır.

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 NET (m²)	DAİRE ALANI BRÜT (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	0	5	1+1	50	91	5.350.000	58.791	5.300.000	58.242
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	0	5	1+1	50	92	5.000.000	54.348	4.950.000	53.804
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan bahçe dubleksi daire satılıktır.	0	Zemin	4+1	140	227	6.495.000	28.612	6.450.000	28.414
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Küçükyalı Evleri projesinde yer alan daire satılıktır.	0	1	3+1	115	140	3.750.000	26.786	3.650.000	26.071
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan daire satılıktır.	0	5	2+1	95	116	4.150.000	35.776	4.000.000	34.483
6	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan daire satılıktır.	0	3	3+1	116	141	5.300.000	37.589	5.200.000	36.879
7	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan daire satılıktır.	0	4	3+1	116	141	5.700.000	40.426	5.500.000	39.007
8	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan daire satılıktır.	0	1	3+1	116	141	6.300.000	44.681	6.000.000	42.553
9	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan daire satılıktır.	0	5	2+1	95	116	5.200.000	44.828	5.000.000	43.103

10	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Terrace Çayırköy projesinde yer alan daire satılıktır.	0	1	3+1	135	174	6.250.000	35.920	6.000.000	34.483
11	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Çayır Premium projesinde yer alan daire satılıktır.	0	2	3+1	120	150	5.550.000	37.000	5.450.000	36.333
12	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Terrace Çayırköy projesinde yer alan daire satılıktır.	0	3	2+1	120	150	5.400.000	36.000	5.300.000	35.333
13	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Terrace Çayırköy projesinde yer alan daire satılıktır.	0	4	2+1	105	125	4.500.000	36.000	4.450.000	35.600
								39.750		38.793

No	SATILIK	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
14	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	5+1	315	24.620.992	78.284	24.500.000	77.899
15	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	1+1	79	6.574.416	83.178	6.500.000	82.237
16	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	2+1	129	8.646.888	67.072	8.000.000	62.054
17	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	241	17.152.647	71.111	17.000.000	70.478
18	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	5+1	320	24.971.572	77.944	24.750.000	77.252
19	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	127	9.279.269	72.853	9.000.000	70.660
20	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	4+1	241	18.896.996	78.300	18.750.000	77.691
ORTLAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)							**74.039**



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13
Konum, Lokasyon Özellikleri, Manzara vb.	100%	100%	100%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	70%	70%	70%	65%
Büyüklük	100%	100%	100%	70%	70%	75%	70%	70%	70%	70%	50%	50%	50%	50%
Niteliği (İnşa Kalitesi, Yaşı, Site Özellikleri vb.)	100%	100%	100%	70%	65%	70%	75%	70%	70%	70%	70%	50%	70%	70%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe ve reklam kabiliyeti	100%	100%	100%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	65%
Ortalama	100%	100%	100%	73%	71%	74%	74%	73%	73%	73%	66%	61%	66%	63%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13
Kapalı Alan (m²)		50,00	50,00	140,00	115,00	95,00	116,00	116,00	116,00	95,00	135,00	120,00	120,00	105,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		5.350.000	5.000.000	6.495.000	3.750.000	4.150.000	5.300.000	5.700.000	6.300.000	5.200.000	6.250.000	5.550.000	5.400.000	4.500.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		107.000	100.000	46.393	32.609	43.684	45.690	49.138	54.310	54.737	46.296	46.250	45.000	42.857
İskontolu Satış Değeri (TL)		5.300.000	4.950.000	6.450.000	3.650.000	4.000.000	5.200.000	5.500.000	6.000.000	5.000.000	6.000.000	5.450.000	5.300.000	4.450.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**106.000**	**99.000**	**46.071**	**31.739**	**42.105**	**44.828**	**47.414**	**51.724**	**52.632**	**44.444**	**45.417**	**44.167**	**42.381**
Kıyaslama Oranı	100%													
Ayarlama Oranı		100%	100%	73%	71%	74%	74%	73%	73%	73%	66%	61%	66%	63%
Ayarlama Katsayısı		1,00	1,00	1,38	1,40	1,36	1,36	1,38	1,38	1,38	1,51	1,63	1,51	1,60
		106.000	**99.000**	**63.547**	**44.546**	**57.092**	**60.783**	**65.398**	**71.344**	**72.595**	**67.086**	**74.150**	**66.667**	**67.810**
Ortalama Birim Değer(TL/m2)	**70.463**													
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	**70.465**													

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve analizler neticesinde gelir yaklaşımına göre proje değeri hesaplamalarda kullanılacak 31.03.2025 tarihli konut satış değeri 70.465 TL/m² olarak belirlenmiş 2025 yılı ortalama olarak bu değerin %25 artış göstereceği varsayılarak 88.081 TL/m² olarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Mahallen yapılan çalışmalarda rapora konu taşınmaz parsel üzerinde mevcut binalar nitelik açısından gerek yapı malzemesi gerek uygulaması gerekse fiziki performansı göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazların Yapı ruhsatlarında mevcut Yapı Sınıfı ve Grubuna göre değerlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Buna göre parsel üzerinde mevcut **yapı değeri;**

	KAPALI KULLANIM ALANI (m²)	YAPI GRUBU VE SINIFI	BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	TOPLAM İNŞAİ MALİYET (TL)	AMORTİSMAN (%)	YAPI İNŞA DEĞERİ (TL)
A1	7.068	4A	21.500	151.962.000	0%	
A2	5.742	4A	21.500	123.453.000	0%	
A3	5.750	4A	21.500	123.625.000	0%	
A4	7.948	4A	21.500	170.882.000	0%	170.882.000
B1	6.023	4A	21.500	129.494.500	0%	
B2	6.240	4A	21.500	134.160.000	0%	
B3	6.240	4A	21.500	134.160.000	0%	
B4	6.023	4A	21.500	129.494.500	0%	
C1	7.089	4C	32.600	231.101.400	0%	
C2	6.400	4C	32.600	208.640.000	0%	
C3	7.089	4C	32.600	231.101.400	0%	
ARA TOPLAM	71.612					170.882.000
PROJE TAMAMLANMA ORANI						6,00%
HARCANAN MALİYET						10.252.920
Harici Müteferrik İşler (Maktuen)						747.080
					TOPLAM	**11.000.000**

olarak;

Yapının arsası ile birlikte toplam değeri ise;

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri (%68)	401.650.000
BİNA DEĞERİ - ~ %6 (Tamamlanma Oranı)	11.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**412.650.000**

**Projenin yer aldığı parselde kat karşılığı inşaat sözleşmesince belirlenmiş şekilde Şirket payına düşen bağımsız bölümler inşa edilecek tüm bağımsız bölümlerin %68'ine tekabül etmektedir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.*

~412.650.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge yapılan sektör araştırmaları ve müşteriden temin edilen geçmiş yıllara ait gerçekleşme verilerine dikkate alınarak gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu parsel üzerinde direkt gelir getirici bir yapı bulunmamakla birlikte hazlihazırda inşası ve satışı devam eden bir konut projesi bulunmaktadır. Bu amaçla müşteriden temin edilen geçmiş yıllara ait performans verileri göz önüne alınarak Satış Gelirleri ve maliyet vb. giderleri, tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Müşteriden temin edilen tablolar raporun ekler bölümünde verilmiştir.

İndirgeme Oranı

- Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %33,57, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %38,97, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %45,88 bandındadır.
- Mevduat Faiz Oranı, Aralık 2024'te %44,50'den Ocak 2025'te %43,50'ye düştü. Türkiye'de Mevduat Faiz Oranı, 1990'dan 2025'e kadar ortalama yüzde 37,38 olup, Nisan 1994'te %398,10 ile tüm zamanların en yüksek seviyesine ulaşmış ve Aralık 2010'da %1,50 ile rekor düşük seviyesine gerilemiştir. 2018 yılından itibaren bakıldığında ise 2018 Ocak ayında % 7,25, 2019 Ocak %22,5, Ocak 2020 % 9,75, Ocak 2021 % 15,5, 2022 Ocak % 12,5, 2023 Ocak %7,5, 2024 Ocak %43,5, 2025 Ocak %43,5 ve 2025 Mart % 41 oranlarındadır.
- 2021 yılı yıllık enflasyon % 36,08, 2022 yılı % 64,27, 2023 yılı % 64,77 ve 2024 yılı % 44,38 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Orta Vadeli Programda (2025-2027) enflasyon tahminleri 2025 yılı için yıllık % 17,5, 2026 yılı için % 9,7 ve 2027 yılı için % 7 olarak verilmektedir.
- Bu konuda yapılan son açıklamalarda enfalsyon tahminleri "2025 yılsonunda enflasyonun % 24, 2026 yılsonu için % 12, 2027 yılında % 8'e geriledikten sonra orta vadede % 5 seviyesinde istikrar kazanmasını hedefliyoruz." olarak belirtilmektedir.
- Devlet tahvillerinin ve mevduat faiz oranlarının geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Bu veriler ve eflasyon tahminleri doğrultusunda risksiz getiri oranı olarak %27 alınması uygun görülmüştür.
- Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası riski ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projenin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur. CDS primi direkt risk unsuru olarak belirlenmemiştir. Türkiye CDS 10 Yıllık USD bir yıllık CDS primi 2,10-3,24 aralığında olup hesaplamalarda % 3 alınması uygun görülmüştür.
- İndirgeme oranı ilk yıl için;

Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%

olarak hesaplamaya dahil edilmiştir. Ülke ekonomisinde gelecek dönemler için beklenen olumlu gelişmeler doğrultusunda bu oran kademeli olarak düşürülmüştür.

Kaynak : https://tr.tradingeconomics.com/turkey/deposit-interest-rate
Kaynak : https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-cds-5-year-usd
Kaynak : OVP (Orta Vadeli Program) 2025-2027

Varsayımlar

- Projedeki toplam konut sayısı: 541
- Satışı gerçekleşen konut sayısı: 35 (%6,51)
- 31.03.2025 itibariyle konut birim satış fiyatı: 70.465 TL/m²
- Konut fiyat artışının 2025 yıl sonuna kadar %25, 2026 yılı içerisinde %30, ve satışların 2027 yılı içerisinde %25 artış göstererek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projede, oturumun başlaması, kat mülkiyeti aşamasına gelinmiş olması, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları, gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem enflasyon beklentileri vb. etkenler göz önünde bulundurularak konut satış birim değerlerinin artış oranları belirlenmiştir.
- Gelir kısmında ise tabloda gerçekleşen tahsilat olarak belirtilen tutarın avans olarak alındığı ve faturaya konu edilmemiş bir bedel olduğu bilgisi müşteriden temin edilmiştir. Kalan tahsilatın 1. Dönemde gerçekleştirileceği kabulü ile bu tutar nakit akış tablosunda 1. dönem gelirlerine dahil edilmiştir.
- Projenin toplam inşaat maliyeti: 1.967.011.250 TL
- Tamamlanma Yüzdesi (%6): 106.086.000 TL
- Hem mahalde yapılan fiziki gözlemler hem de müşteriden temin veriler incelendiğinde yapısal olarak tüm inşa faaliyetleri tamamlandığı gözlemlenmiş ve projenin genel inşaat seviyesi %6 olarak belirlenmiş ve kalan kısım inşaatın ve yasal prosedürlerin (iskan-kat mülkiyeti) tamamlanması için ayrılan maliyet olarak değerlendirilmiştir.
- Gelir yaklaşımda kullanılan tamamlanma oranı müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda mali tamamlanma oranını ifade etmektedir.

İnşaat Alanı Hesabı	
Toplam Net Parsel Alanı (m^2)	30.819,00
İnşaat Emsali (KAKS)	1,20
Emsale Dahil İnşaat Alanı(m^2)	36.982,80
Emsal Harici Alan Oranı (%)	83%
Emsal Harici Alan(m^2)	30.642,09
Toplam Ticari İnşaat Alanı (m^2)	0,00
Toplam Konut İnşaat Alanı (m^2)	67.624,89
Toplam Otopark/Teknik Hacim/Sığınak Alanı	3.987,11
Toplam İnşaat Alanı (m^2)	**71.612,00**

İNŞAAT MALİYETİ FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m^2)	Birim Maliyet Değerleri (TL/m^2)	Maliyet (TL)	Maliyet Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL)	Giydirilmiş Paçal Birim Maliyet (TL/m^2)
KONUT	67.625	21.500	1.453.935.135	98%	282.732.729	1.736.667.864	25.681
Sosyal Alan/Kapalı Otopark Alanı / Teknik Hacim/ Sığınak (m^2)	3.987	6.600	26.314.926	2%	5.117.210	31.432.136	7.883
TOPLAM	**71.612,00**	**20.670**	**1.480.250.061**	**100,00%**	**287.849.939**	**1.768.100.000**	**24.690,0**

**Giydirilmiş maliyet içerisinde, alt yapı maliyetleri, Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti, proje genel giderleri vb. kalemler yer almaktadır.*

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	HARCANAN MALİYET	2025	2026	2027	TOPLAM
ORAN (%)	6%	49%	45%	0%	**100%**
İNŞAAT MALİYETİ ARTIŞ ORANI(%)	0%	0%	25%		
BİRİM İNŞAAT MALİYETİ	24.690	24.690	30.862		
MALİYET	106.086.000	866.369.000	994.556.250	0	**1.967.011.250**
GENEL TOPLAM	**106.086.000**	**866.369.000**	**994.556.250**	**0**	**1.967.011.250**

SATIŞ PROJEKSİYONU	
ARSA SAHİBİ PAYI	32%
Satılabilir Alan Toplamı (m^2)	67.625
ARSA SAHİBİ PAYI	21.549
ZERAY İNŞAAT SATILABİLİR TOPLAM ALAN	46.075

TARİHLER	GEÇMİŞ DÖNEM VERİLERİ	31.03.2025	2025	2026	2027	TOPLAM
Konutlar (satış) %	6,51%		25,00%	30,00%	38,49%	100%
Satılan Konut Alanı (m^2)	2.997		11.519	13.823	17.737	46.075
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			25%	30%	25%	
SATIŞ FİYATI (TL/m^2)		70.465	88.081	114.506	143.132	
GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)	13.310.886					
KALAN TAHSİLAT (TL)			13.980.940			
SATIŞ GELİRLERİ	13.310.886		1.028.575.647	1.582.767.742	2.538.664.135	5.163.318.410

	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
KONUT SATIŞ GELİRİ	13.310.886	1.028.575.647	1.582.767.742	2.538.664.135	0
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)		866.369.000	994.556.250	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	13.310.886	162.206.647	588.211.492	2.538.664.135	0
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		162.206.647	750.418.139	3.289.082.274	3.289.082.274

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	1.750.477.040

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 1.750.477.040 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **1.750.477.000 TL** hesaplanmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi, 151 ada 12 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 11 Blok 541 bağımsız bölümden oluşan Gazania Life 2 projesidir. Taşınmaz Çayırköy Mahallesi, Gölkent Sokak No:79 İzmit/Kocaeli posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan "Gazania Life 2" projesi İzmit ilçesi, Çayırköy Mahallesi 30.819,92 m2 yüzölçüme sahip 151 ada 12 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 151 ada 12 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır.

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 02.05.2025 tarih ve E-94507687 – 115.02.01 - 3708636 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesini 13.03.2014 onay tarihli ve 199 sayılı 1/1000 ölçekli İzmit Belediyesi Uygulama İmar Planında Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Projesi kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Hmax: 24,50 m.(8 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut ve Ticaret" alanında kalmaktadır. Ana taşınmaz üzerinde yer alan Gazania 1 projesi "mesken" olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan "Gazania Life 2" projesi 70.724,28 m^2 inşaat alanına ve 67.624,89 m^2 konut alanına sahip 11 bloktan oluşmakta olup, projede 541 konut bulunmaktadır.

Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, sosyal tesis vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 olarak projelendirilmiştir.

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde değerleme konusu ana taşınmaz 27.09.2024 tarih ve 47855 yevmiye ile malikler adına tesis edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 06.12.2022 tarih 023976 yevmiye nolu kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre 'Taşınmaz üzerinde yapılacak projedeki bağımsız bölümler %32 arsa sahibine, %68 yükleniciye olacak şekilde' pay edilmiştir. Söz konusu sözleşme değerleme tarihi itibarı ile tapuya şerh edilmiştir. İlgili sözleşmeler ekler kısmında verilmiştir.

Değerleme konusu Gazania Life 2 projesinde değerleme tarihi itibariyle kat irtifakı kurulmamış olup A4 blokta inşai faaliyetler başlangıç aşamasındadır. A4 Blok'a ait 20.11.2024 tarih ve 513 sayılı 7948m2 inşaat alanı 43 adet konut nitelikli bağımsız bölüm için verilmiş yeni yapı ruhsatı mevcuttur. Diğer bloklar için alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Ruhsatlarla ilgili belediyede yapılan araştırmada edinilen şifahi bilgiye göre ruhsat dosyası işlemde olup, kısmen ruhsatlarının mevcut olduğu ve diğer ruhsatlarının ise onay aşamasında olduğu beyan edilerek dosya tarafımıza gösterilmemiştir. Ekte yer alan A4 Bloğa ait ruhsat görseli ve diğer bloklara ait yapı ruhsatlarına esas yapı sınıfı, bina tipi, inşaat alanı, avan proje vb. bilgiler müşteri tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Değerleme tarihi itibarı ile 'Gazania Life 2' projesinde yerinde yapılan tespitlerde parsel üzerinde geçici nitelikte demonte malzemeler ile imal edilmiş yapılar bulunmaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''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 Tebliğ''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 Tebliğ''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 Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendine göre;

> *"Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.''*

maddeleri gereği mimari projeleri ve yapı ruhsatları onay süreci tamamlandıktan sonra GYO portföyüne **''Gayrimenkul Projesi''** olarak ve 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi gereği GYO portföyüne hali hazır durumda **''Sözleşmeye dayalı hak''** olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

Taşınmazın niteliği, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınarak değerleme aşamasında 'Pazar Yaklaşımı', 'Maliyet Yaklaşımı' ve 'Gelir Yaklaşımı' yöntemleri kullanılmak suretiyle hesaplamalar yapılmıştır.

"Gazania Life 2" projesinin yer aldığı parselin arsa değerine 'Pazar Yaklaşımı' ile ulaşılmıştır.

"Gazania Life 2" projesinin 'Maliyet Yaklaşımı'na göre değerinin tespitinde değerleme tarihi itibari ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlar göz önünde bulundurularak parsel üzerindeki yapı değeri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri (%68)	401.650.000
BİNA DEĞERİ - ~ %6 (Tamamlanma Oranı)	11.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**412.650.000**

**Projenin yer aldığı parselde kat karşılığı inşaat sözleşmesince belirlenmiş şekilde Şirket payına düşen bağımsız bölümler inşa edilecek tüm bağımsız bölümlerin %68'ine tekabül etmektedir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.*

Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin toplam mevcut durum değeri **412.650.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Bu hususlar göz önünde bulundurularak değer takdirinin Pazar yaklaşımı + maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapılmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bilgi amaçlı olarak projenin halihazır durum değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı altında varsayımlara dayanarak indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde; inşa edilen "Gazania Life 2" projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışından elde edeceği gelir hesaplanmış, elde edilen bu değerden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek net nakit akışı bulunmuştur.

Rapora konu projede gerçekleşen satışların bulunması, satış vaadi sözleşmelerinin bulunması nedeni ile proje halihazır durum değerinin tespitinde gelir yaklaşımı başlığı altında tespit edilen değer esas alınmıştır.

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	**1.750.477.040**

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 1.750.477.040 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **1.750.477.000 TL** hesaplanmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içeriğinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanış amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak; Çayırköy Mahallesi, Gölkent Sokak No:79 İzmit/Kocaeli posta adresli, tapu kayıtlarına göre; Değerlemesi yapılan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi, 151 ada 12 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 11 Blok 541 bağımsız bölümden oluşan Gazania Life 2 projesinin **31.03.2025 tarihli PAZAR DEĞERİ:**

Arsa Değeri: 401.650.000 TL

Bina Değeri: 11.000.000 TL

Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemi Göre toplam Değeri

412.650.000.-TL

(Dört Yüz On İki Milyon Altı Yüz Elli Bin Türk Lirası)
(KDV HARİÇ)

495.180.000.-TL

(Dört Yüz Doksan Beş Milyon Yüz Seksen Bin Türk Lirası)
(KDV DAHİL %20)

<u>Bilgi Amaçlı olarak</u> Gelir Yaklaşımına Göre projenin hâlihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri): 1.750.477.000.-TL

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Takdir ve tahmin edilen bu değer taşınmaz üzerinde herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

HAZIRLAYAN	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963	**Şefik Ercan KESKİNER** Jeofizik Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115	**Aydın KATKAK** Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
TUĞBA AYDIN YILDIZ Dijital olarak imzalayan TUĞBA AYDIN YILDIZ Tarih: 2025.06.13 11:43:34 +03'00'	ŞEFİK ERCAN KESKİNER Dijital olarak imzalayan ŞEFİK ERCAN KESKİNER Tarih: 2025.06.13 11:03:42 +03'00'	AYDIN KATKAK Dijital olarak imzalayan AYDIN KATKAK Tarih: 2025.06.13 12:04:12 +03'00'

10. EKLER









BU BELGE TOPLAM 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2025-15:47

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ADNAN KOÇ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	134244529
İl/İlçe:	KOCAELİ/İZMİT
Kurum Adı:	İzmit
Mahalle/Köy Adı:	ÇAYIRKÖY Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	81/8806
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	151/12
AT Yüzölçüm(m2):	30819.92
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)	(SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	İzmit - 26-11-2024 15:00 - 60262	

		VKN:9971870045		
Beyan	Diğer (Konusu: ZELİHA ŞEN in VİV ilişiği kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	İzmit - 05-08-2024 17:25 - 38128	
Beyan	Diğer (Konusu: ZELİHA ŞEN in VİV ilişiği kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	İzmit - 05-08-2024 17:25 - 38128	
Beyan	Diğer (Konusu: Nevzat KOÇ un veraset ilişiği kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	İzmit - 07-12-2022 11:48 - 60822	
Beyan	Diğer (Konusu: Nevzat KOÇ un veraset ilişiği kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	İzmit - 07-12-2022 11:48 - 60822	
Beyan	Diğer (Konusu: AHMET KOÇ VİV İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8107828) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	İzmit - 02-05-2018 15:52 - 12696	
Beyan	Diğer (Konusu: AHMET KOÇ VİV İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8107828) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	İzmit - 02-05-2018 15:52 - 12696	
Beyan	Diğer (Konusu: SALİH KOÇ UN VİV İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8107828) ACISU VERGİ	İzmit - 02-05-2018 15:06 - 12679	

BİLGİ AMAÇLIDIR

		DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
Beyan	Diğer (Konusu: SALİH KOÇ UN VİV İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8107828) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	İzmit - 02-05-2018 15:06 - 12679	
Beyan	Diğer (Konusu: MEHMET KOÇ VİV.KESİLMİŞTİR) Tarih: 25/04/2018 Sayı: E.55391(Şablon: Diğer)	(SN:8107828) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	İzmit - 02-05-2018 11:41 - 12588	
Beyan	Diğer (Konusu: MEHMET KOÇ VİV.KESİLMİŞTİR) Tarih: 25/04/2018 Sayı: E.55391(Şablon: Diğer)	(SN:8107828) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	İzmit - 02-05-2018 11:41 - 12588	
Beyan	Diğer (Konusu: HÜSEYİN KOÇ VİV KESİLMİŞTİR) Tarih: 25/04/2018 Sayı: E.55363(Şablon: Diğer)	(SN:8107828) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	İzmit - 02-05-2018 11:34 - 12586	
Beyan	Diğer (Konusu: HÜSEYİN KOÇ VİV KESİLMİŞTİR) Tarih: 25/04/2018 Sayı: E.55363(Şablon: Diğer)	(SN:8107828) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	İzmit - 02-05-2018 11:34 - 12586	
Beyan	Diğer (Konusu: BAHRİYE KOÇ UN VİV İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8107828) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	İzmit - 27-04-2018 14:59 - 12352	

Beyan	Diğer (Konusu: BAHRİYE KOÇ UN VİV İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8107828) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	İzmit - 27-04-2018 14:59 - 12352	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
840729551	(SN:170602842) ÖMRİYE KOÇ : İBRAHİM Kızı	96066532	406625/49 311872	254.14	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729552	(SN:112548296) SERTAN KOÇ : NEVZAT Oğlu	96066532	406625/49 311872	254.14	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729553	(SN:112587363) ERTAN KOÇ : NEVZAT Oğlu	96066532	406625/49 311872	254.14	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729554	(SN:183631659) ZERRİN ASLAN : NEVZAT Kızı	96066532	406625/49 311872	254.14	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729555	(SN:193533000) TARCAN ŞEN : SEYFETTİN Oğlu	136672812	406625/49 311872	254.14	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729556	(SN:81082849) TEZCAN ŞEN : SEYFETTİN Oğlu	136672812	406625/49 311872	254.14	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM)	-

RM RİTİM GAYRIMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137, 34000 Pendik / İstanbul
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30
www.rmdegerleme.com

						27-09-2024 47855	
840729557	(SN:193533133) NAZAN CESSUR : SEYFETTİN Kızı	136672812	406625/49311872	254.14	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729558	(SN:193533147) TUFAN ŞEN : SEYFETTİN Oğlu	136672812	406625/49311872	254.14	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729561	(SN:170602842) ÖMRİYE KOÇ : İBRAHİM Kızı	96066552	177341/24655936	221.68	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729562	(SN:112548296) SERTAN KOÇ : NEVZAT Oğlu	96066552	177341/24655936	221.68	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729563	(SN:112587363) ERTAN KOÇ : NEVZAT Oğlu	96066552	177341/24655936	221.68	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729564	(SN:183631659) ZERRİN ASLAN : NEVZAT Kızı	96066552	177341/24655936	221.68	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729565	(SN:193533000) TARCAN ŞEN : SEYFETTİN Oğlu	136672820	177341/24655936	221.68	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729566	(SN:81082849) TEZCAN ŞEN : SEYFETTİN Oğlu	136672820	177341/24655936	221.68	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024	-

5 / 7

						47855	
840729567	(SN:193533133) NAZAN CESSUR : SEYFETTİN Kızı	136672820	177341/24655936	221.68	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729568	(SN:193533147) TUFAN ŞEN : SEYFETTİN Oğlu	136672820	177341/24655936	221.68	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729593	(SN:80940248) MUKADDER KUŞKU : AHMET Kızı	-	76807/770498	3072.28	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729594	(SN:80940342) HASAN KOÇ : SALİH Oğlu	-	761307/12327968	1903.27	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729595	(SN:92855246) HATİCE DUMAN : MEHMET Kızı	-	52547/385249	4203.76	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729596	(SN:92855249) AYŞEN BİRER : MEHMET Kızı	-	52547/385249	4203.76	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729597	(SN:107179884) KADİRE KOÇ : SALİH Kızı	-	761307/12327968	1903.27	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729598	(SN:172995711) AHMET KOÇ : AHMET Oğlu	-	76807/770498	3072.28	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-

6 / 7

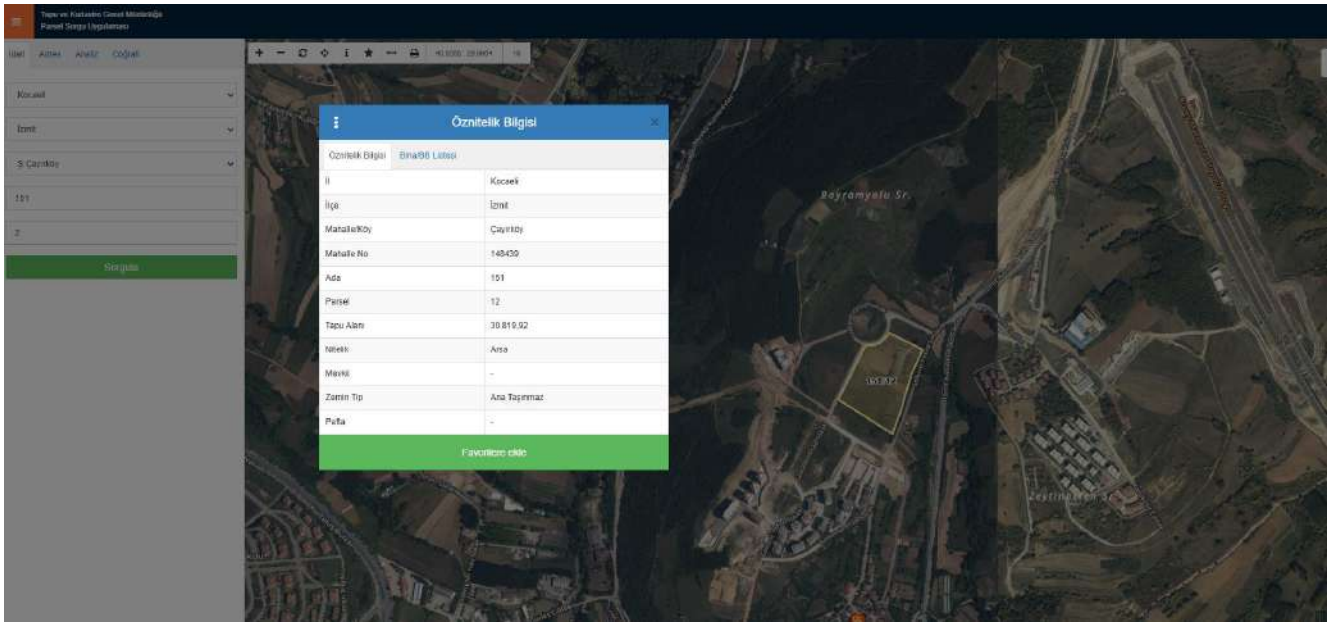
BİLGİ AMAÇLIDIR

840729599	(SN:172995742) MEHMET KOÇ : AHMET Oğlu	-	38391/385249	3071.28	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729600	(SN:176509824) ADNAN KOÇ : AHMET Oğlu	-	76807/770498	3072.28	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-
840729601	(SN:7789887) ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	251121/3081992	2511.21	30819.92	Tevhit İşlemi (TSM) 27-09-2024 47855	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ku1SDhDSdnKu** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR



T.C.
İZMİT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-94507687 - 115.02.01 - 3708636 02.05.2025
Konu : İmar Bilgisi

Sayın: RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Kaynarca, Aydınlı Yolu Cad.,Mavi Kule Residence No:137 D:24 34880
Pendik/KOCAELİ

İlgi : 25.04.2025 tarih ve 2903-1196 sayılı dilekçesi

İlgi dilekçeniz ile imar bilgisi talep etmiş olduğunuz; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi 151 ada 12 nolu parsel; Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2014 tarih ve 199 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Projesi kapsamında kalmaktadır.

Plan kapsamında parsel; Emsal:1,20, Hmax:24,50 m., yapılaşma koşullu, "Konut ve Ticaret Alanında" kalmaktadır. Parsele ait Müdürlüğümüz yetki ve sorumluluğunda olan plan örneği yazımız ekinde sunulmuştur. Bilgilerinize rica ederim.

Cem GÜLER
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

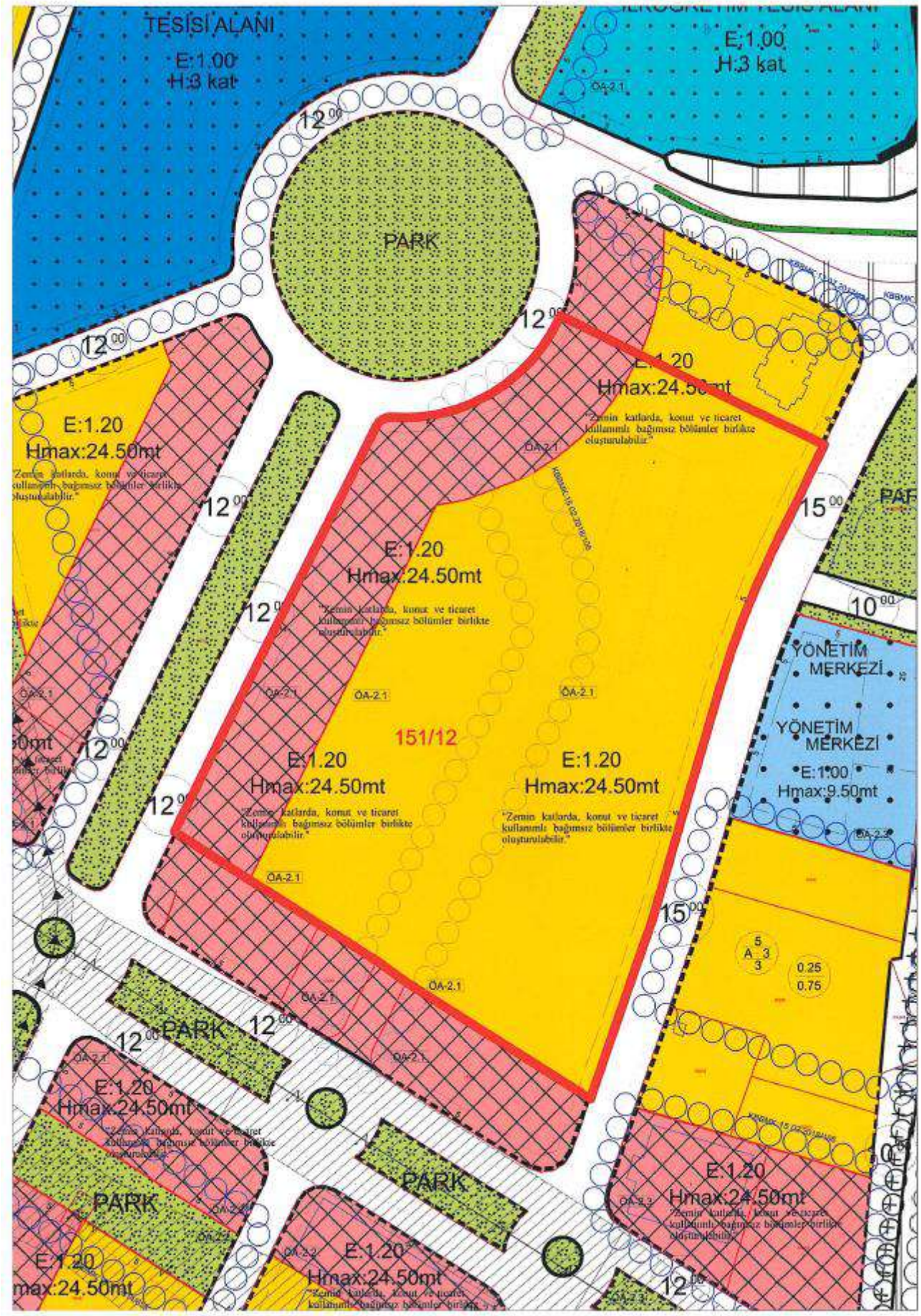
Ek : Plan Örneği

Bu belge,güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:3706460-MjkzODM1MjU0Mw== Belge Doğrulama Adresi: http://ebelediye.izmit.bel.tr/webportal/index.php?wwsayfa=48

İZMİT BELEDİYESİ
Tel.No: ..... Faks No: .....
e-Posta: İnternet Adresi:www.izmit.bel.tr
Kep Adresi:izmitbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için : SULTAN DUMAN ALTINTAŞ
Harita ve Kadastro Teknikeri
Tel.No:
EBYS NO:3706460


TESİSİ ALANI
E:1.00
H:3 kat
E:1.00
H:3 kat
PARK
E:1.20
Hmax:24.50mt
"Zemin katlarda, konut ve ticaret kullanımlı bağımsız bölümler birlikte oluşturulabilir."
E:1.20
Hmax:24.50mt
151/12
E:1.20
Hmax:24.50mt
E:1.20
Hmax:24.50mt
YÖNETİM MERKEZİ
YÖNETİM MERKEZİ
E:1.00
Hmax:9.50mt
PARK
PARK
PARK
E:1.20
Hmax:24.50mt
E:1.20
Hmax:24.50mt
E:1.20
Hmax:24.50mt
ÖA-2.1
ÖA-2.2
ÖA-2.3
0.25
0.75

YAPI RUHSATI
Building Licence

141128827

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ	9.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı	10.Ruhsatın onay tarihi: 20 Kasım 2024	11.Ruhsat no: S13
2.Ruhsat verilen yapının adresi	İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT	Köy:	Mahalle/Mevki: ÇAYIRKÖY MAH. Mahalle tanımı kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: GÖLKENT	Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımı kodu: 11	Dış kapı no: 7/84	Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
	181	12	AA BLOK		3944626742

12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no	14.İmar plan onay tarihi	15.İmar durum tar. tarihi	16.İmar durum tar. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
		15.02.2018	30.09.2024	6626-3438	

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	TİCARET ALANI - KONUT ALANI	39819.92

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	27.09.2024	47859

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan yapıda başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAK.MÜH.İNŞ.TUR.SAN. VE TİC.A.Ş. VE HİSS., 3031620732 — Yk.Mehmet Tyrns — ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

30.Vergi kimlik no: 9970679720

31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, İZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3031620732 — Yk.Mehmet Tyrns

34.Oda sicil no: 26736-35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970679720

37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi | 39.Sözleşme no | 40.Yapı müteahhitlik yetki belge no: 0041211803281348

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı/unvanı: İSMAİL YARUK, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 14842960712

45.Oda sicil no: 132241

46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi | 48.Sözleşme no

49.Adres: ÇUKURBAĞ MAH. DÖNMEZ ÇIKMAZI SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 2 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tanılar alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	43		5786
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			2162
Toplam: 1110 - Meskun	43		7948

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	43	43	1127	7948

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	43	43	1127	7948

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.Bina kat sayısı
2	5	7	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.Bina kat yüksekliği(m)
8,5	18,5	27	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Fiili düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	A	15	15300	121604400		121604400	121604400

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: ■ 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ 2.Bina içi kaloriferler ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Sobe ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ■ 4.Kombi ☐ 5.Müştemik ☐ 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

85.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşınır suyu

86.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: ☐ 1.Arıtma ☐ 2.Baz istasyonu ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ■ 8.Hidrofor ■ 9.Jeneratör ■ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: ■ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ■ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ■ 8.Sığınak ■ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Kafes) ■ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: ☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.

91.Döşeme: ■ 1.Plak Kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

92.Parsel Dışı Otopark: ☐ 1. Var ☐ 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 18.11.2024	MEHPARE EVRENOL	12626011146	9382	ÇAFERAĞA MAH. MÜHÜRDAR CAD. AK NO: 108 İÇ KAPI NO: 10 KADIKÖY / İSTANBUL	
	Statik ../../20..	CAN SİRLİBAŞ	14761306798	79798	BARBAROS MAH. AHLAT SK. VARYAP MERİDİAN SİTESİ D1 BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 124 ATAŞEHİR / İSTANBUL	
	Elektrik ../../20..	YUSUF YANTİR	25549205264	4662	KOZYATAĞI MAH. ÇARDAK SK. SASMAZ SİTESİ B 2 NO: 4 İÇ KAPI NO: 3 KADIKÖY / İSTANBUL	
	Mekanik Tesisat ../../20..	KEZİBAN ÇALIK	19937632628	54854	ŞİRİNTEPE MAH. KOCATEPE SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
	HARİTA MÜH. 18.11.2024	ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432902616	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	../../20..	SALİH ŞAHİN	43390950104	20083	KARADENİZLİLER MAH. HACI İDRİS SK. NO: 9 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
	../../20..					
	../../20..					



Türkiye Cumhuriyeti

ÖRNEKTİR
DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ 023976

(Ada Aralık Bilahare Ünite) Sah günü 06/12/2022

Aşağıda müfredat ve imzası bulunan ben BAŞİSKELE 1. NOTERİ ZEKİ KANER BARBAROS MAHALLESİ ENCÜMEN SOK. NO:5 KARŞIYAKA BAŞİSKELE / KOCAELİ adresinde mukayyede olmak üzere yaptırılan varsıtla salen ve gösterdiğ T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 30/07/2027 geçerlilik tarihli, A06189377 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı AHMET , ana adı MAHMURE , doğum tarihi 19/09/1963 olan, 61537081250 T.C. kimlik numaralı, halen Yenişehir Mah. Berkcan Sk. No: 7 / 5 İzmit / KOCAELİ adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ADNAN KOÇ , gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 13/01/2029 geçerlilik tarihli, A16U96312 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı AHMET , ana adı MAHMURE , doğum tarihi 18/01/1952 olan, 61540001386 T.C. kimlik numaralı, halen Çayırköy Mah. Çayırköy Merkez Mevkii Küme Evleri No: 38 / 2 İzmit / KOCAELİ adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili AHMET KOÇ , gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 07/01/2027 geçerlilik tarihli, A06K75939 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı AHMET , ana adı MAHMURE , doğum tarihi 10/01/1965 olan, 61534001314 T.C. kimlik numaralı, halen Çayırköy Mah. Çayırköy Merkez Mevkii Küme Evleri No: 38 / 3 İzmit / KOCAELİ adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili MEHMET KOÇ , gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 17/04/2027 geçerlilik tarihli, A01U34228 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı AHMET , ana adı MAHMURE , doğum tarihi 25/11/1971 olan, 45463538150 T.C. kimlik numaralı, halen Acun Mah. Söğüt Sk. No: 1 / 1 Kartepe / KOCAELİ adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili MUKADDER KUŞKU , gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 03/02/2029 geçerlilik tarihli, A17J98293 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı MEHMET , ana adı BAHRİYE , doğum tarihi 01/03/1957 olan, 60556034492 T.C. kimlik numaralı, halen 28 Haziran Mah. Dumanlık Sk. No: 11 / 3 İzmit / KOCAELİ adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili HATİCE DUMAN , gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 29/05/2027 geçerlilik tarihli, A01G74300 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı MEHMET , ana adı BAHRİYE , doğum tarihi 05/01/1959 olan, 24534897858 T.C. kimlik numaralı, halen Çayırköy Mah. Çayırköy Merkez Mevkii Küme Evleri No: 39 / 2 İzmit / KOCAELİ adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili AYŞEN BİRER , gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 31/07/2028 geçerlilik tarihli, A13B49073 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı TAHSİN , ana adı HATİCE , doğum tarihi 17/01/1956 olan, 30626030888 T.C. kimlik numaralı, halen Şirinteçe Mah. Erdoğ Sk. No: 6 / 2 İzmit / KOCAELİ adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili KAMİL ÖZPİR , gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 25/03/2029 geçerlilik tarihli, A18S29564 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı TAHSİN , ana adı HATİCE , doğum tarihi 27/01/1963 olan, 30611031388 T.C. kimlik numaralı, halen Fevzi Çakmak Mah. Sofa Sirmen Cad. No: 27 / 6 İzmit / KOCAELİ adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ÜNAL ÖZPİR , gösterdiği Kocaeli Merkez Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 08/08/2007 tarihli, 16381 kayıt, Z08 seri ve 972731 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Kocaeli ili, İzmit ilçesi, ÇAYIRKÖY mahallesi/köyü, 42 Cilt, 76 aile sıra, 29 sıra numarasında nüfusa kayıtlı olup , baba adı İBRAHİM , ana adı ÖMRİYE , doğum tarihi 01/01/1957 , doğum yeri ÇAYIRKÖY olan, 61522901360 T.C. kimlik numaralı, halen Yeşilova Mah. Turan Güneş Cad. No: 532 / 1 İzmit / KOCAELİ adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ÖMRİYE KOÇ , gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 21/06/2027 geçerlilik tarihli, A03M25186 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı NEVZAT , ana adı ÖMRİYE , doğum tarihi 13/01/1961 olan, 61507002270 T.C. kimlik numaralı, halen Yahyakaptan Mah. Bayır Sk. No: 15 / 33 İzmit / KOCAELİ adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili SEVİM SERTAN KOÇ , gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 04/11/2031 geçerlilik tarihli, A59V70657 seri

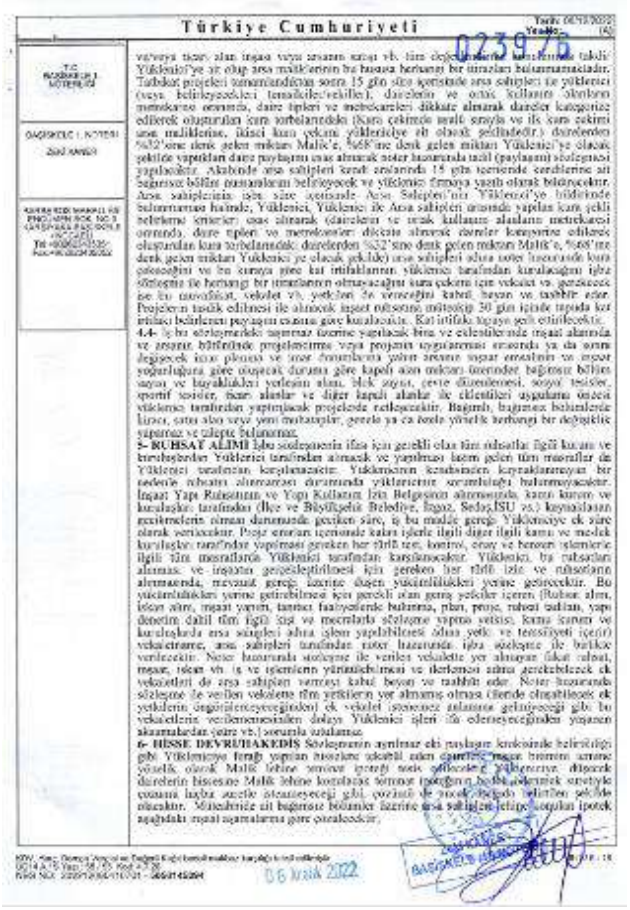
06 Aralık 2022



Türkiye Cumhuriyeti

numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı NEVZAT , ana adı ÖMRİYE , doğum tarihi 14/05/1986 olan, 61504002134 T.C. kimlik numaralı, halen Yahyakaptan Mah. Salkım Söğüt Cad. No: 53e2 / 2 İzmit / KOCAELİ adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ERTAN KOÇ , gösterdiği Kocaeli Merkez Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 27/11/2001 tarih, 18991 kayıt, V06 seri ve 480791 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Kocaeli ili, İzmit ilçesi, EMİRHAN mahallesi/köyü, 52 cilt, 21 aile sıra, 130 sıra numarasında nüfusa kayıtlı olup , baba adı NEVZAT , ana adı ÖMRİYE , doğum tarihi 14/11/1979 , doğum yeri İZMİT olan, 61513002042 T.C. kimlik numaralı, halen Yenişehir Mah. Şehit Kazım Cad. No: 53 / 4 İzmit / KOCAELİ adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili MESUT KARAALAN , baba adı SALİH , ana adı SADİYE , doğum yeri ÇAYIRKÖY doğum tarihi 05/04/1946 olan 61555000686 T.C. kimlik numaralı KADİRE KOÇ adına VEKİLİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 12/05/2029 geçerlilik tarihli, A19K15502 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı CEVDETTİN , ana adı KADİRE , doğum tarihi 01/05/1978 olan, 56524106858 T.C. kimlik numaralı, halen Kadıköy Mah. Ziya Gökalp Cad. No: 47 / 2 İzmit / KOCAELİ adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili MESUT KARAALAN , 99710679720 seri numaralı Gaziepe Mah. Mimar Mürteza Cad. No: 3 İzmit / KOCAELİ adresinde faaliyette bulunan ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 31/12/2027 geçerlilik tarihli, A02R47850 seri numaralı , fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı BİNALİ , ana adı TÜRKAN , doğum tarihi 01/08/1981 olan, 30316207732 T.C. kimlik numaralı, halen Şehitekrem Mah. Pınarlıçeşme Sk. No: 4 Başiskele / KOCAELİ adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ZEKERİYA ZERAY , bana başvurarak TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ düzenlenmesini istediler. İşbu iş yönünü yapma hakkımızla yukarıda yazılı belgeler ile kimi sahibi olduğunu gibi bu işlemi yapma yetkilerinin bulunduğunu ve ilgililerden ADNAN KOÇ, ZEKERİYA ZERAY, AHMET KOÇ, MEHMET KOÇ, MUKADDER KUŞKU, HATİCE DUMAN, AYŞEN BİRER, MESUT KARAALAN, KAMİL ÖZPİR, ÜNAL ÖZPİR, ÖMRİYE KOÇ, SERTAN KOÇ, ERTAN KOÇ, ZERRİN ASLAN adlı kişilerin okuryazar olduklarını anladım. KOCAELİ 1. Noterliğinin 11/10/2022 tarih ve 10042 yevmiye numaralı, KADİRE KOÇ tarafından MESUT KARAALAN adlı ilgiye verilen vekaletnamenin incelenmesinden bu işlemi yapmaya yetkin olduğu görüldü. KOCAELİ 5. Noterliğinden 28/05/2021 tarih ve 10411 yevmiye no ile tanzimli imza sirküleri incelenmesinden ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ tüzeyin sözü kişi 28/05/2021 tarihinden itibaren müdürlüğün 28.05.2024 tarihine kadar süre ile temsile ZEKERİYA ZERAY isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. İlgililer; ADNAN KOÇ, ZEKERİYA ZERAY, AHMET KOÇ, MEHMET KOÇ, MUKADDER KUŞKU, HATİCE DUMAN, AYŞEN BİRER, MESUT KARAALAN, KAMİL ÖZPİR, ÜNAL ÖZPİR, ÖMRİYE KOÇ, SERTAN KOÇ, ERTAN KOÇ, ZERRİN ASLAN şu suretle söze başladılar:

"Biz ADNAN KOÇ , AHMET KOÇ , MEHMET KOÇ , MUKADDER KUŞKU , HATİCE DUMAN , AYŞEN BİRER , KADİRE KOÇ , KAMİL ÖZPİR , ÜNAL ÖZPİR , ÖMRİYE KOÇ , SERTAN KOÇ , ZERRİN ASLAN aşağıda yazılı taşınmazlarımızın **Son emlak vergi beyan değeri 6.750.000,00 (Altımilyonyediyüzelbin) TL** olan, **Kocaeli ili, İzmit İlçesi, S.Çayırköy Mahalle veya köyü, 146 ada, 6 nolu parsel, Kocaeli ili, İzmit İlçesi, S.Çayırköy Mahalle veya köyü, 150 ada, 6-7-8 nolu parseller, Kocaeli ili, İzmit İlçesi, S.Çayırköy Mahalle veya köyü, 151 ada, 7-8-9 nolu parseller, Kocaeli ili, İzmit İlçesi, S.Çayırköy Mahalle veya köyü, 152 ada, 9 nolu parsel, Kocaeli ili, İzmit İlçesi, S.Çayırköy Mahalle veya köyü, 153 ada, 20 nolu parsel, Kocaeli ili, İzmit İlçesi, S.Çayırköy Mahalle veya köyü, 204 ada, 3 nolu parsel ile, Kocaeli ili, İzmit İlçesi, S.Çayırköy Mahalle veya köyü, 155 ada, 20 nolu parsel, NUMARALI gayrimenkullerdeki arsa ve hisselerimizi işbu iş bu sözleşme ile ZEKERİYA ZERAY tarafından temsil ve ilzam olunan, yukarıda adı geçen ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ nezdi kişiye satmayı vaad ediyoruz. İş bu sözleşme ile inşa edilecek TEVHİD işlemi sonrasında Tapu kayıtlarında gösterilen bağımsız bölümlerden, Tarafların bu konuda mutabık kaldıkları oda, dükkan ve konutlar ile bunlara ait arsa payları karşılığında, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına satın almaya ve vaad edenlerin mirasçılarının da bu şartlarımızı kabul ettiğini,



Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 06/12/2022
Yevmiye No: 023976
(1/2)

T.C.
BAŞBAKANLIK 1. NOTERLİĞİ

BAŞBAKANLIK 1. NOTERİ
ZEKİ KAYNAK

ve/veya ticari, alan inşaat vaya sınanın sanayi vb. tüm değerlendirmeye katılımına teklif Yüklenici'ye ait olup arsa maliklerinin bu hususa herhangi bir itirazları bulunmamaktadır. Tarbokat projeleri tamamlandıktan sonra 15 gün süre içerisinde arsa sahipleri ile yüklenici (veya belirleyecekleri temsilcileri/vekilleri), dairelerin ve ortak kullanım alanlarının mimarlarının ortamında, daire tipleri ve mimarlarının dikkate alınarak daireler kategorize edilerek oluşturulan kura torbalarından (kura çekimde mülk sırayla ve ilk kura çekimi arsa maliklerine, ikinci kura çekimi yükleniciye ait olacak şekilde) dairelerden %32'sine denk gelen miktarı Malik'e, %68'ine denk gelen miktarı Yüklenici'ye olacak şekilde yapılan daire paylaşımı esas alınarak noter huzurunda tasfil (paylaşım) sözleşmesi yapılacaktır. Akabinde arsa sahipleri kendi aralarında 15 gün içerisinde zorunlarına ait bağımsız bölüm numaralarını belirleyecek ve yüklenici firmaya yazılı olarak bildireceklerdir. Arsa sahiplerinin işbu süre içerisinde Arsa Sahipleri'nin Yüklenici'ye bildirinde bulunmaması halinde, Yüklenici, Yüklenici ile Arsa sahipleri arasında yapılan kura çekili belirleme esnekleri esas alınarak (dairelerin ve ortak kullanım alanlarının mimarlarının ortamında, daire tipleri ve mimarlarının dikkate alınarak daireler kategorize edilerek oluşturulan kura torbalarından; dairelerden %32'sine denk gelen miktarı Malik'e, %68'ine denk gelen miktarı Yüklenici'ye olacak şekilde) arsa sahipleri adına noter huzurunda kura çekeceğini ve bu suretle arsa payı karşılığında yüklenici tarafından kurulacağını işbu sözleşme ile herhangi bir itirazlarının olmayacağını kura çekimi için vekalet ve gerekirse ise bu mevafikat, vekalet vb. yetkileri de vereceğini kabul, beyan ve taahhüt eder. Projelerin tasdik edilmesi ile alınacak inşaat ruhsatına müteakip 30 gün içinde tapuda kat irtifakı belirlenen paylaşım esasına göre kurulacaktır. Kat irtifakı kayıt şeklı etkinleşecektir.

4.4- İş bu sözleşmedeki taşınmaz üzerine yapılacak bina ve eklentilerinde inşaat alanında ve arsanın bütününde projelendirme veya projenin uygulanması esnasında ya da sonra değişecek imar planları ve imar durumlarına yahut arsanın inşaat emsalinin ve inşaat yoğunluğuna göre düşecek durumu göre kapalı alan miktarı üzerinden bağımsız bölüm sayısı ve hazırlıklarını verilenin alanı, blok sayısı, çevre düzenlemesi, sosyal tesisler, spor tesisleri, ortak alanlar ve diğer kapalı alanlar ile ilgilidir) uygulama önüzeri Yüklenici tarafından yaptırılacak projelerde netleşecektir. Başlanlı, bağımsız bölümlerde kiraz, satın alan veya yeni muhtasiyler, gerekse ya da farklı yönetik herhangi bir değişiklik yapılmaz ve talepte bulunamaz.

5- RUHSAT ALİMİ İşbu sözleşmenin ifası için gerekli olan tüm ruhsatlar ilgili kurum ve kuruluşlardan Yüklenici tarafından alınacak ve yaptırılacak iskan gerçe tüm masraflar da Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Yüklenicinin kendisinden kaynaklanmayan bir nedenle ruhsatın alınmaması durumunda yüklenicinin sorumluluğu bulunmayacaktır. İnşaat Yapı Ruhsatının ve Yapı Kullanım İzin Belgesinin alınmasında kamu kurum ve kuruluşlar tarafından (İlçe ve Büyükşehir Belediye, İlgaz, Sedaş,ISU vs.) kaynaklanan gecikmelerin olması durumunda geçilen süre, iş bu madde gereği Yüklenicüye ek süre olarak verilecektir. Proje emirleri içerisinde kalan işlerle ilgili diğer ilgili kamu ve medek kuruluşlar tarafından yapılması gereken her türlü izin, kontrol, onay ve benzeri işlemlerle ilgili tüm masrafların Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Yüklenici, bu ruhsatları alırnası ve inşaatın gerçekleştirilmesi için gereken her türlü izin ve ruhsatların alınmasında, mevzuat gereği lazımsa ölçen yükümlülükleri yerine getirecektir. Bu yükümlülükleri yerine getirebilmesi için gerekli olan garaj yerler içeren (Ruhsat alım, iskan alım, inşaat yapım, tanıtıcı faaliyetlerde bulunma, plan, proje, ruhsat tadilatı, yapı denetim dahil tüm ilgili işçi ve memurlarla sözleşme vaptığı sırası kamu kurum ve kuruluşlarda arsa sahipleri adına işlem yapabilmesi adına yetki ve temsiliyeti içerir) vekaletname, arsa sahipleri tarafından noter huzurunda işbu sözleşme ile birlikte verilecektir. Noter huzurunda sözleşme ile verilen vekalette yer almayan fiikat cebrat, inşaat, iskan vb. iş ve işlemlerin yürütülebilmesi ve ilerlemesi adına gerekebilecek ek vekaletleri de arsa sahipleri vermeyi kabul beyan ve taahhüt eder. Noter huzurunda sözleşme ile verilen vekalette tüm yetkilerin yer almaması olması ölçende cihetilerde ek yetkilerin örgütlenceyeceğinden ek vekalet istenmesi anlamına gelmeyeceği gibi bu vekaletlerin verilmemesinden doğan Yüklenici işleri ile edemeyeceğinden yapılan sözmalardan ötürü vb.) sorumlu tutulamaz.

6- HİSSE DEVRİTİHAKKİDİS Sözleşmenin aynılmaz ekli paylaşım krokisinde belirtildiği gibi Yüklenicüye ferağ yapılan hisselere isabetli adet dairelere, inşaat bitirmin sonuna yönelik olarak Malik lehine sonuna içerdi nota edilecektir. Yüklenicüye, diğerek dairelerin hisselere Malik lehine konulması sonucu inşaatının bedeli edenmek suretiyle cunanlı başka suretle ödeneyeceği gibi, çözümü de noterde yapılan yöntem şekilde olacaktır. Müteahhit'in bağımsız bölümler üzerine arsa sahipleri lehine koyulan ipotek aşağıdaki inşaat aşamalarına göre çözülecektir.

06 Aralık 2022



Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 06/12/2022
Yevmiye No: 023976
(2/2)

T.C.
BAŞBAKANLIK 1. NOTERLİĞİ

BAŞBAKANLIK 1. NOTERİ
ZEKİ KAYNAK

a-) Her bitimin temel ve bodrum kat tahliyesi tamamlandığında arsa sahiplerine ait bağımsız bölümlerin Yüklenicüye ait olan %20 hissesi serbest bırakılacaktır.
b-) Her bitimin betonarme kaba sınanın bitirildikten sonra o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenicüye ait olan %40 hissesi serbest bırakılacaktır.
c-) Her bitimin çatılarının onulanısı, iç ve dış sıvaları, cephe kaplamaları, şap işçilerları ve PVC doğramaları tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenicüye ait olan %25 hissesi serbest bırakılacaktır.
d-) Her bitimin çevre tanzimi ile o binada Malikler e ait bulunan dairelerin teslimleri tamamlandıktan sonra o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenicüye ait olan kalan %15 hissesi serbest bırakılacaktır. SOT: Ara teslim seviyelerinde Yüklenicüye satış devri talebi olması durumunda, bağımsız bu bölüşü olarak inşaat Mühendisleri Odası esaslığıyla ilerlenen tespitinde bulunabilecektir. Tespit neticesinde ana devir halde olması durumunda iponoğin çözümü ve yapı devri yapılacaktır. Yüklenicüin devre talep ettiği günde, devir ve teslimi talep ettiği konut yerleri ile ilgili devir ve teslim işlemleri 10 gün içinde Arsa Sahipleri tarafından yerine getirilecektir. Arsa sahipleri tarafından söz konusu devir ve teslimi, mücbir sebep olmaksızın 10 gün içerisinde yerine getirilmemesi durumunda, işbu sürenin sonundan başlamak üzere devri veya teslimi talep edilen daire ve ticari alanların yüklenicüsinin günceli fiyat listesi üzerinden belirlenecek satış tutarı Arsa Sahipleri tarafından Yüklenicüye 5 iş günü içerisinde ödenecektir. (Arsa sahiplerinin tercihlerine uygun da diğer bloklarda herdiler eş zamanlı olarak yapılacaktır. Müteahhirin payına düşen dairelerin yerleşimin kullanılması istendiğinde arsa sahiplerinin hisselerinin de Madde 9-a,b,c deki gibi eşit oranda bitmiş olacaktır.) Arsa Sahipleri söz konusu devir ve teslimi kendi aralarında belirleyecekleri kişi veya kişilere (maksimum 5 kişi) vereceği vekaletnameler ile kullanacaktır. İşbu sözleşme ile verilen vekalette bu iş ve işlemlerin yürütüleceğini tüm arsa sahipleri peşinen kabul beyan ve taahhüt eder.

7-TESCİL SERBİ Yüklenici mazeretsiz kendisine ait olmak üzere iş bu sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedemez.

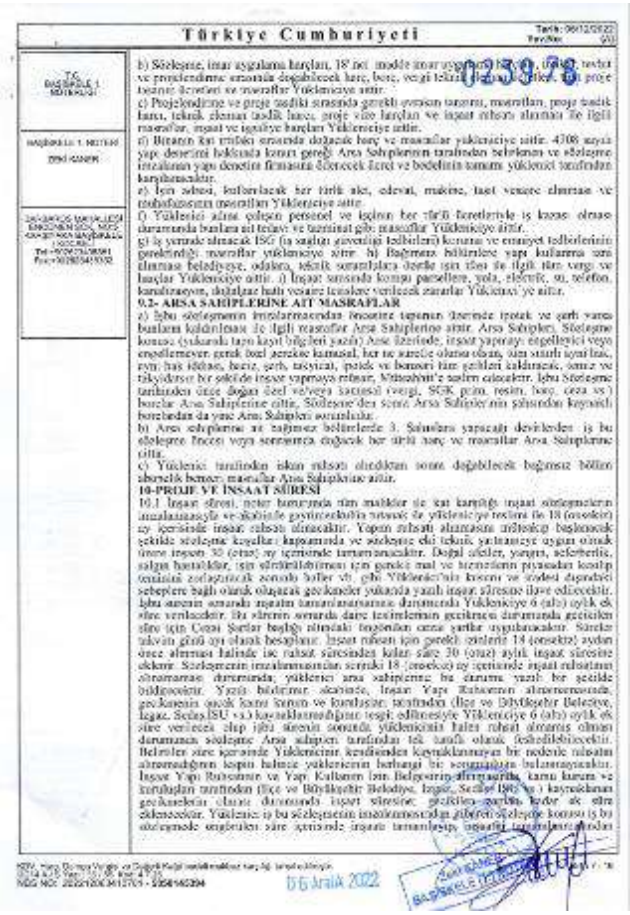
8-İMAR DURUMUNDAN DOĞAN DEĞİŞİKLİKLER Taraflar işbu Sözleşme ekindeki imar durumunun ilerde İmar mevzuatı, yasa ve yönetmeliklerindeki ve kaynaklı değişikliğinin Sözleşmeye ve bitmesine etkisi olmayacağını, Sözleşme ekindeki taslak proje üzerinden daire birim değerlerinde, inşaat alanı yüz ölçümünde, kapalı alan özelinde, planlarda, yola terk v.s. ölçüler ve oranlarında meydana gelecek gibi değişikliklerden doğacak hususta, inşaata başlama tarihi baz alınmak üzere, gerekli yazışmalarını ve birim değerlerindeki değişiklikten Müteahhit tarafından tadilat projesi ve gerekli projeler ve işçerler yaptırmayla yapılmasını inşaata başlama gününden imar şartları baz alınmak suretiyle gerekli değişiklikten yapılması kaydında Arsa Sahipleri bilgilendirilip muvafakatı alınıp proje tadilatı yapacaktır. İşbu Sözleşme ekindeki projede değişiklik yapılmasından dolayı günün şartlarına uygun imar durumuna göre daire adetinde yaşanacak olası artış ve azalışlar yönünden taraflar arasında Sözleşme'deki 4. Maddede belirtilen oranlar üzerinden paylaşılmış olup, bu nedenle taraflar birbirlerinden ayrıca bir talepte bulunmayacaklardır. (Bu durumun Sözleşme'nin tek taraflı sona erdirilmesi hususunda geçerli bir sebep oluşturduğu taraflar kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.)

9-TARAFLARA AİT MASRAFLAR

9.1-MÜTEAHHİTE AİT MASRAFLAR

a) Bu sözleşmenin akdi için gerekli her türlü harç, vesaire masraflar, her türlü proje giderleri ve bunların gerekli kıldığı her türlü harç, resim ve giderler, imar durumu, ruhsatlı kroki, yol tahkimat rölövesi, zeminin, tekstil ve statik hesap ve etütlerin hesaplanması ve bilumum bedeller, bilumum mülkiyet bedeli, işçi ücretleri ve primleri, iş kazalarından doğacak her türlü hukuki ve cezai sorumluluk tazminatlar, vergi dairesi belediye ve ilgili diğer kurum kuruluşlara her türlü izin, onay ve işçeri mücadeleri için ödenecek harçlar, tüm bağımsız mazemeler, kaskon ve ihtiyat tazminatları, SGK primleri inşaat süresince mütahhite ve arsa maliklerine, elektrik, su ve benzeri giderleri, gıda taahhüt, kat irtifakı, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak ve sözleşmenin imzalanmasından yapı teslimine kadar geçen sürede inşaatın ve sözleşmenin ve taahhüdün yüklenici tarafından karşılanmasını gerektiren bilumum masrafların tamamı Yüklenicüye aittir. İşbar nitsen alındıkan sonra Arsa Sahiplerinin akdolunda kalacak yapılacakları her türlü ve gi ve bunlara arsa sahiplerine aittir. Arsa sahiplerinin her maliyetten yapılan bağlar masraflardan ödenmesi tarafından karşılanacaklar. İskar sonra tüt maliyetin yapılan işler, sahiplerine teslim edilecektir. Yüklenicüye ait bağımsız bölümlerin devrinde oluşacak tüm yapı masrafları v.a yükleniciye aittir.

06 Aralık 2022



Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 06/12/2022
Yevmiye No: 023976
(1/2)

T.C.
BAŞBAKANLIK 1. NOTERLİĞİ

BAŞBAKANLIK 1. NOTERİ
ZEKİ KAYNAK

b) Sözleşme, imar uygulama harçları, 18 inci madde imar uygulamasına ilişkin tüm tevkif ve projelendirme sırasında doğabilecek hare, bore, vergi tekrar, [illegible] proje tescisi ücretleri ve masrafları Yüklenicüye aittir.
c) Projelendirme ve proje tasdiki sırasında gerekli görülen tanzimi, masrafları, proje tasdik harcı, tekrar ekonan tasdik harcı, proje süre harçları ve inşaat ruhsatı alınması ile ilgili masraflar, inşaat ve işçilere harçları Yüklenicüye aittir.
d) Binanın iskı tarihi sırasında doğacak harç ve masraflar yüklenicüye aittir. 4708 sayılı yapı denetimi hükümü kanun gereği Arsa Sahiplerinin tarafından seçilenen ve sözleşme imzalanan yapı denetim firmasına ödenecek ücret ve bedelinin tamamı yüklenici tarafından karşılanacaktır.
e) İşçi sebesi, kullanılacak her türlü alet, edevat, makine, taşıt vesaire elmıtsan ve muhafazasının masrafları Yüklenicüye aittir.
f) Yüklenici adına çalışan personel ve işçilerin her türlü ferdelerinde iş kazası olması durumunda bunlara ait tedavi ve tazminat gibi masraflar Yüklenicüye aittir.
g) İş yerinde alınacak ISG (iş sağlığı güvenliği tedbirleri) kurumu ve emniyet tedbirlerinin gerektirdiği masraflar yüklenicüye aittir. h) Bağımsız bölümlere yapı kullanma izni alınması belediyeye, odalara, tekstil sorumlulara dairle için tüm ile ilgili tüm vergi ve harçlar Yüklenicüye aittir. i) İnşaat sırasında komşu parsellere, yola, elektrik, su, telefon, kanalizasyon, doğalgaz hatlı vesaire tesislere verilecek zararlar Yüklenici ye aittir.

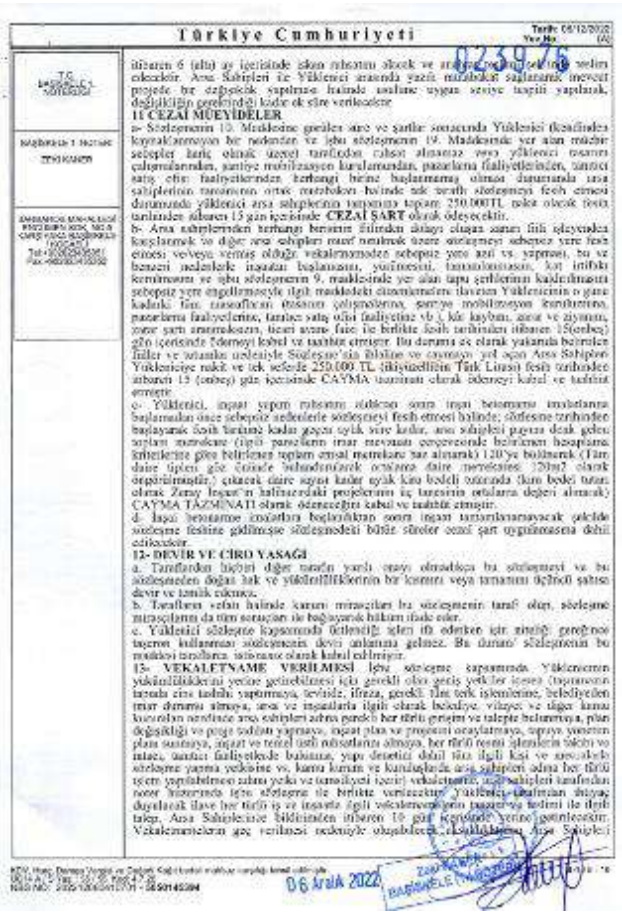
9.2- ARSA SAHİPLERİNE AİT MASRAFLAR

a) İşbu sözleşmenin imzalanmasından önceine yapılan ilerinde işçeik ve şerh varsa bunların kaldırılması ile ilgili masraflar Arsa Sahiplerine aittir. Arsa Sahipleri, Sözleşme konusu (yukarıda tanımlanan) arsa üzerinde, inşaat yapılmasına engelleyici veya engelleyebilecek gerek özel gerekse kamusal, her ne suretle olursa olsun, tüm mülk içmi hak, ayın hak iddiası, haciz, şerh, tasyiçat, çatılık ve benzeri tüm şerhleri kaldırmakla, satmaz ve tükyidirse her şekilde inşaat yapmaya mihsar, Müteahhit'e sağlım edecektir. İşbu Sözleşme tarihinden önce doğan özel ve/veya kamusal nitelikli, SGK prim, resim, harç, ceza vs.) borçlar Arsa Sahiplerine aittir, Sözleşme'den sonra Arsa Sahipleri nin şahsından kaynaklı borçlardan da yine Arsa Sahipleri sorumludur.
b) Arsa sahiplerinin ait bağımsız bölümlerde 3. Şahıslara yapacağı devirlerden iş bu sözleşme Projesi veya sonrasında doğacak her türlü satış ve masraflar Arsa Sahiplerine aittir.
c) Yüklenici tarafından ikinci ruhsatı alındıktan sonra değişmedik bağımsız bölüm sahıslık benzeri masraflar Arsa Sahiplerine aittir.

10-PROJE VE İNŞAAT SÜRESİ

10.1 İnşaat süresi, noter huzurunda tüm malikler ile kat karşılığı inşaat sözleşmelerin imzalanmasıyle ve akabinde gayrimenkulün mevcut ile yüklenicüye teslimi ile 18 (sekiz) ay içerisinde inşaat ruhsatı alınacaktır. Yapım ruhsatı alınmasını müteakip başlanacak şekilde sözleşme kapalları kapsamında ve sözleşme ekli teknik şartnameye uygun olmak üzere inşaatı 30 (otuz) ay içerisinde tamamlanacaktır. Doğal afetler, yangın, seferberlik, salgın hastalıklar, işçi sıkıntılarının için çıkacak mal ve hizmetlerin temininde gecikmelerin temininin zorlaşması gibi sonuç haller vb. gibi Yüklenici'nin kontrol ve iradesi dışındaki sebeplere bağlı olarak oluşacak gecikmeler yukarıda yazılı inşaat süresine ilave edilecektir. İşbu sürenin sonunda inşaatın tamamlanmamış durumunda Yüklenicüye 6 (altı) aylık ek süre verilecektir. Bu sürenin sonunda dairc teslimlerinin gecikmesi durumunda gecikilen süre için Cezai Şartlar başlığı altındaki hüşümlerin cezai şartlar uygulanacaktır. Süreler takvim günü esas olarak hesaplanır. İnşaat ruhsatı için gerekli yazılarla 18 (onsekiz) aydan önce alınması halinde iki ruhsat süresinden kalan süre 30 (otuz) aylık inşaat süresine eklenir. Sözleşmenin imzalanmasından sonraki 18 (onsekiz) ay içerisinde inşaat ruhsatının alınamaması durumunda; yüklenici arsa sahiplerine bu durumu yazılı bir şekilde bildirecektir. Yazılı bildirime rağmen, İnşaat Yapı Ruhsatının alınamamasının gecikmenin ancak kamu kurum ve kuruluşları tarafından (İlçe ve Büyükşehir Belediye, İlgaz, Sedaş,ISU vs.) kaynaklanmadığının tespit edilmesiyle Yüklenicüye 6 (altı) aylık ek süre verilecek olup işbu sürenin sonunda yüklenicinin halen ruhsat alınamaz olması durumunda sözleşme Arsa sahipleri tarafından tek taraflı olarak feshedilebilecektir. Belirtilen süre içerisinde Yüklenicinin kendisinden kaynaklanmayan bir nedenle ruhsatın alınamadığının tespit halinde yüklenicinin herhangi bir sorumluluğu bulunmayacaktır. İnşaat Yapı Ruhsatının ve Yapı Kullanım İzin Belgesinin alınmasında kamu kurum ve kuruluşları tarafından (İlçe ve Büyükşehir Belediye, İlgaz, Sedaş,ISU vs.) kaynaklanan gecikmelerin olması durumunda inşaat süresine gecikilen sayılan kadar ek süre eklenecektir. Yüklenici iş bu sözleşmenin imzalanmasından itibaren sözleşme konusu iş bu sözleşmede öngörülen süre içerisinde inşaatı tamamlamışsa inşaatın tamamlanmasından

06 Aralık 2022



Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 06/12/2022
Yevmiye No: 023976
(2/2)

T.C.
BAŞBAKANLIK 1. NOTERLİĞİ

BAŞBAKANLIK 1. NOTERİ
ZEKİ KAYNAK

itibaren 6 (altı) ay içerisinde iskan ruhsatını alacak ve arsa sahiplerine [illegible] verilen [illegible] edecektir. Arsa Sahipleri ile Yüklenici arasında yazılı mutabakat sağlanarak inşaatı projede bir değişiklik yapılması halinde usullere uygun sözleşme tasfiri yapılmak değişikliğin gerektirdiği kadar ek süre verilecektir.

11 CEZAİ MÜEYİDELER

a- Sözleşmenin 10. Maddesine gerilen süre ve şartlar sonucunda Yüklenici (kendisinden kaynaklanmayan bir nedenden ve işbu sözleşmenin 19. Maddesinde yer alan mücbir sebepler hariç olmak üzere) tarafından ruhsat alınarak aynı yüklenici tasarısı çalışmalarından, zamiye müteahhitlerinin kurulmasından, pazarlama faaliyetlerinden, tanıtıcı satış ofisi faaliyetlerinden herhangi birine başlanmamış olması durumunda arsa sahiplerinin tasarısının ortak mutabakatı halinde tek taraflı sözleşmeyi feshi etmesi durumunda yüklenici arsa sahiplerinin tasyiçatını toplam 250.000TL nakit olarak feshi tarihinden itibaren 15 gün içerisinde CEZAİ ŞART olarak ödeyecektir.
b- Arsa sahiplerinden herhangi birinin ölümün sonra oluşan sınırı fiili işleyişinden kaçınarak ve diğer arsa sahipleri murıf mutabık üzere sözleşmeyi sebepsiz yere feshi etmesi ve/veya vermiş olduğu vekalenmeden sebepsiz yere azil ve yapması, bu ve benzeri nedenlerle inşaatın başlamaması, yürütmesi, tamamlanmasın, kat irtifakı kurulmasını ve işbu sözleşmenin 9. maddesinde yer alan tapu şerhlerinin kaldırılmasını sebepsiz yere engellemesiyle ilgili maddeleri cümlemlerine ilavesine Yüklenicinin o güne kadarki tüm masraflarını ödemesi çalışmalarına, satış ve mobilizasyon kurulmasına, pazarlama faaliyetlerine, tanıtıcı satış ofisi faaliyetine vb.), kâr kaybını, zarar ve ziyanını, yeşe şarlı anlaşmaksızın, tüzel sözne fazı ile birlikte feshi tarihinden itibaren 15(onbeş) gün içerisinde Türkmeyi lehval ve tasfiyet etmeyen. Bu durumu ve olarak yukarıda belirtilen fiiller ve sonunda ortaya çıkacak Sözleşme'nin fesh ihlaline ve cezasıyla yol açan Arsa Sahipleri Yüklenicüye nakit ve tek seferde 250.000 TL (ikiyüzelliBin Türk Lirası) fesh tarihinden itibaren 15 (onbeş) gün içerisinde CAYMA tazminatı olarak ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.
c- Yüklenici, inşaat yapım ruhsatını aldıktan sonra inşaat betonarme imalatlarına başlamadan önce sebepsiz nedenlerle sözleşmeyi fesh etmesi halinde; sözleşme tarihinden başlayarak fesih tarihine kadar geçen aylık süre kadar, arsa sahipleri payına denk gelen sırların mimarlara (tüpü parsellerin imar mevzuatı çerçevesinde belirlenen hesaplama, ihtiyaçlarına göre belirlenen toplam emsal metrekare esas alınarak) 120'ye bölünerk (Tüm daire tipleri göz önüne alınarak ortalama bir metrekare daire değerlemesi 20bin$ olarak değerlendirilmiştir.) çıkacak daire sayısı kadar aylık kira bedeli tutarında (kira bedeli tutarı olarak Zeray İnşaat'ın halihazırdaki projelerinin iç tarasinin ortalama değeri alınacak) CAYMA TAZMİNATI olarak ödeneceğini kabul ve taahhüt etmiştir.
d- İnşaat betonarme imalatları başlandıktan sonra inşaat tamamlanamayacak şekilde sözleşme feshine gidilmişse sözleşmedeki bütün süreler oemzi şart uygulanmasına dahil edilecektir.

12- DEVİR VE CİRO YASAĞI

a. Taraflardan hiçbiri diğer tarafın yazılı onayı olmadıkça bu sözleşmeyi ve bu sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerinin bir kısmını veya tamamını üçüncü şahsa devir ve temlik edemez.
b. Taraflara sıfatı halinde karşısı mirasçıları bu sözleşmenin taraf olup, sözleşme mirasçılarını da tüm sonuçları ile bağlayacağı hükümü ifade eder.
c. Yüklenici sözleşme kapsamında ötlenciği işleri ifa ederken için ariteliği gereğince taşeron kullanması sözleşmenin devri anlamına gelmez. Bu durum sözleşmenin bu maddesi hükümüne istinaden olarak kabul edilmiştir.

13- VEKALETNAME VERİLMESİ İşbu sözleşme kapsamında Yüklenicinin yükümlülüklerini yerine getirebilmesi için gerekli olan geçiş yetkiler (aşağıdakinin sınırlı olmamak üzere) sözleşmenin imzası, tevkifat, ihraca, gerekli fiat tesk işlemlerine, belediyeden imar durumu almaya, arsa ve inşaatlarla ilgili olarak bedeliye, vilayet ve diğer kamu kuruluşlarından arsa sahiplerinden adına gerekli her türlü geçişini ve talepte bulunmaya, plan değişikliği ve proje tadilatı yapmaya, inşaat plan ve projesini onaylatmaya, sapraya yönelten plan sunmaya, inşaat ve temel üstü ruhsatlarını almaya, her türlü resmi işlemlerin takibi ve imzası, mutfaç faaliyetlerde bulunma, yapı denetimi dahil tüm ilgili kişi ve şirketlerle sözleşme yapma yetkisine ve, kamu kurum ve kuruluşlarda arsa sahipleri adına her türlü işçen yapılabilmesi adına yetki ve temsiliyeti içerir) vekaletname, arsa sahipleri tarafından noter huzurunda işbu sözleşme ile birlikte verilecektir. Yüklenici tarafından ihtiyaç duyulacak ilave her türlü iş ve inşaatla ilgili vekaletnamenin tanzimi ve teslimi ile ilgili talep, Arsa Sahiplerinine bildirimden itibaren 10 gün içerisinde verine getirilecektir. Vekaletnamelerin geç verilmesi nedeniyle oluşabilecek gecikmelerden Arsa Sahipleri

06 Aralık 2022



Türkiye Cumhuriyeti

sorumlu olacak, bu konuda Yüklenicinin herhangi bir sorumluluğu olmayacaktır. Söz konusu vekaletnamelerin verilememesine ilişkin duyulacak [illegible] tazmin olunacaktır. Tüm hisseden, işbu sözleşme ile birlikte Arsa Sahipleri, projenin inşaat işlerinin ferağlarının yapılması, dare tesis[illegible]nin alınması, muvafakat verilmesi, Yüklenici'ye ilave vekaletlerin verilebilme yetkisi, Yüklenici lehine görev ifa[illegible] ek işlere de vekalet verilmesi veya vekalet verilmiş hallerden ayrılarak sözleşmelerin yapılmasıdır. Sözleşme kapsamında ve inşa faaliyetler adına tüm yetkileri içeren genel vekaletnameyi, kendi onlarının belirleyecekleri kişi veya kişilere (maksimum 5 kişiye) verilecektir.

14- YÜKLENİCİNİN GENEL SORUMLULUKLARI

14.1- Yol, elektrik, su, kanalizasyon, telefon, doğalgaz, iletişim ve benzeri tekrak altyapı tesislerinde çevre düzenlemesi işleri ve bunların gerektirdiği tesislerin yapımı, konu ilgili tüm kamu kurum ve kuruluşları tarafından öngörülen tüm tesislerin ve tesislerden yapımı taramasıyla yüklenicüye aittir.

14.2- Yüklenici, inşaatın demali esnasında işçi sağlığı ve iş güvenliği mevzuatında belirtilen ve işin niteliğini gereği alınacak yükümlü olduğu her türlü tedbirleri almak, gerekli kontrollerini yapmak veya yaptırmakla yükümlüdür.

14.3- İnşaat ruhsatı, eksel ve kesinl aslı veya sahan ruhsatları alarak, bu tarihi plan ve projeleri tanzim etmek, resmi makam ara onay almak, yol ve inşaat ile ilgili olarak vardar, yükseltiğiler, genelgeler veya yetkili mercilerce alınmış veya alınacak kararlar uyarınca değerlerin ve nitelik olan her türlü işlemi mevcutlan kendine ait olmak üzere yapmak yüklenicüye aittir.

14.4- Yüklenici, yapı ruhsatlarını sözleşmeye projeleri işin fen ve sanat kaidelerine uygun TSE'li garantili malzeme kullanmak suretiyle yaparak yükleniliyecektir.

14.5- Kazaların güvenli yapılmasını sağlamak zorundadır.

14.6- Yapının temel esenlerinin doğru olarak açılıp edilmesini sağlamak zorundadır.

14.7-Kalıp ve demir işçiliğinin tasarım sistemi gerekleriye ve projelerine uygunluğunu sağlamak zorundadır.

14.8-Yapı duvarlarının çatı, tavan ve diğer bölmelerin ısıtmak şartnamelere uygun yapmak zorundadır.

14.9-Yüklenici işbu sözleşmede öngörülmüş veya işin fen ve sanat kaideleri ile mevzuatın gereği yapmakla yükümlü olduğu yükümlülüklerini yerine getirmek zorundadır.

14.10-Yüklenici kendi ahdesinde kalan blok ve bağımsız bölümlerde kullanılığı kalite standardı ile aynı kalitede ve vasıfta malzeme kullanmak zayıf kalite ve işçilik ile olmuş inşaat Arsa Sahiplen ühdesinde kalan blok, bağımsız bölümlerde yapmakla yükümlüdür. Yüklenici'nin kendi mülkiyetine ve yapığı anlaşmalara istisnaları yaptığı değişiklikler bu madde kapsamında değerlendirilmeyecek olup, Arsa Sahipleri nin ühdesinde kalan bağımsız bölümlerin inşalarında Teknik Şartname veya temsil dışı olmamaktır.

14.11-Yapılacak inşaat işlerini teknik, yarışmaya ve sözleşmede ve hususlara aykırı olmayı yapılan eksiklen tespit edilirse, yüklenicüye bir tutanakla durum bildirilir ve düzeltilmesi için en uygun süre verilir. Yüklenici bu süre içerisinde noksan veya kusurlu işlerini düzeltmek ile yükleniliir.

15 - ARSA SAHİPLERİ'NİN SORUMLULUKLARI

15.1. Arsa Sahipleri 13. Maddede belirtilen sözleşmenin uygulanabilmesi, resmi ve özel kuruluşlarda temelen tüm iş ve işlemlerin yapılabilmesi için gerekeni vekâletnameleri sözleşme imza sahasında veya dışında olması durumunda Yüklenicinin talebi üzerine en geç 30 takvim günü içerisinde vermeyi taahhüt eder.

15.2. Arsa Sahipleri sözleşmede 5. maddede açıklanan dosya işlemleri ve sözleşme kapsamındaki tüm yükümlülüklerini zamanında yerine getirmek zorunda olup, Yüklenicinin talep etiği tarihten itibaren 10 takvim günü içinde yapmakla yükümlü olduğunu eksiksiz 6. Maddede belirtilen düzenlemeden sonra ve tasdikle eder.

15.3. Arsa Sahipleri veya işlemleri yapabilecek noter onaylı vekalet sahibi vekilleri, yapı denetim kurum/ kuruluş dışında [illegible] resmi mercilerde, belediyelerde, İmar yapılması gereken başvuruları Yüklenicinin talep etiği tarihten 7 takvim günü içinde imar yapmak, işlemleri takip etmeyi kabul, beyan ve taahhüt eder. Gerekmi olması durumunda Yüklenici'ye iş bu işlemler için gerekleri ve [illegible] ilave vekaletler verilecektir. Bu işlemlerin yapılamamasından doğan olasılıracak tüm zarar ve sorumluluğu işlerin yerine getirmeyen arsa sahipleri sorumludur.

15.4.Arsa Sahipleri Yüklenicinin sözleşmeyle işi ile ödenecek, için müteahhit imar taşeron kullanmasına muvafakat edeceğini kabul ve taahhüt eder.

15.5.Arsa Sahipleri işbu sözleşmenin imza tarihinden önceki ve imza sonrasındaki dönemlere ait söz konusu gayrimenkullere ilişkin tahakkuk edecek [illegible] ve vergi

06 Nisan 2022



Türkiye Cumhuriyeti

ve cezaları rapunun üzerinde pozisi veya şerh varsa bunların [illegible] ilişkin muamelan ödemekle yükümlü olduğunu kabul ve taahhüt eder.

15.6.Arsa Sahipleri, inşaat belgesi alınana kadar Yüklenici nin önceki bir tarihte [illegible] ve/veya tapuların üzerinde ister şekilde parsel, hazır ve benzeri takyidat bulundurmayacaktır. Arsa Sahiplerinin bu yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle oluşabilecek gecikme ve aksaklıklardan doğan kendileri mülkiyetinde sorumlu olacaktır. Yüklenicinin bu konuda herhangi bir sorumluluğu bulunmayacaktır.

15.8. Arsa Sahipleri söz konusu arsayı boş ve temiz olarak teslim edecektir.

15.9. Malik, paydaş düşen bağımsız bölümleri proje teslim edilmeye kadar satamaz. Malik bağımsız bölümü proje tesliminden sonra herhangi bir nedenle satmak durumunda kalırsa; müteahhit firmanın belirlediği satış fiyatlarının altında fiyat politikası uygulayamaz. Aksine; teslimden itibaren 1 yıl süreyle herhangi bir düşük maliyetle ve fiyatın kısıtlanan ve sitenin görünürlüğe yerlerine satılıkar, kiralıktır vb'veya buna benzer ibarele veya afiş asamaz. Malik, bağımsız bölümün teslim edilmesinden itibaren 1 yıl süre ile aşağıda yazılı taşınmazın satışa ve kiralanması için resmi hizmet bedeli karşılığında bu sözleşmeyi yetkilendirir. Yüklenicüye vermeyi kabul ve taahhüt eder. Bu hizmet Yüklenici'nin Arsa Sahibi'ne ait dairelen 1 yıl içerisinde satma zorunluğu olmama zebneyeceği gibi dairelerin satılmaması durumunda Yüklenicinin herhangi bir sorumluluğu bulunmadığını Arsa Sahipleri peşinen kabul ve beyan eder. İş bu maddeye aykırı bir kiralamanın gerçekleşmesi halinde Arsa Sahibi Yüklenicüye, kiralanan dairenin yüklenicinin belirlenen olduğu satış fiyat listesindeki bedel üzerinden %5'i oranında cezai şart ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder. İş bu maddeye aykırı bir satışın gerçekleşmesi halinde ise Arsa Sahibi Yüklenici'ye, satılan dairenin satış tarihindeki yüklenici tarafından belirlenen satış listesindeki daire fiyatının %5'i kadar tazminat ödemekle yükümlü olduklarını kabul ve beyan ederler. İşbu sözleşmenin 15.9 maddesine ver alan ereklerin sonradan basılması halinde bir arsa sahibi, sözleşmeye sonra olan kendi hisselerine düşen dairelerin tanzimini, yüklenicinin belirlemiş olduğu satış fiyatının aşmamak koşulu ile ilgili satış kanallarında (Sahibinden vb.) satışa koyulabilen veya emlakçılar ile yapılan anlaşma sonuçlu ile satışa sunulabilir. sonrası ile ay içerisinde satışmaması durumunda yüklenici, bir bir arsa sahibi için kendi hisselerine düşen dairelerin %10'u kadarki dairesi satışa sunular fiyatın %10 fiyat tenzilatı yapılarak satın almaya hakkılı eder.

16- İŞEN KONTROLÜ İnşaat yapı süresince, sıcak işin kontrolü ve imalatın projeye uygunluğu bakımından ve sadece yüklenici tarafından onaylana yapılan yapı denetim firması tarafından, yetkiye sahasında denetlenecek yapılabilir. Harici olarak uygunsuz olmayan, sermayede yönetim olmayan üçü veya sanayi yönetilerinin inşaat sürecine girmesi Yüklenicinin işbu sözleşmede belirtilen İSG gerekçik sorumluları kapsamı bulundurduğu sorun ve tehlike arz ederçiğinden yasal olduğu ve dikkate sonucunda yaptığı mevcutlu eksiklerinin ilgili kişilerin sahadan çıkarılabileceği Arsa Sahipleri tarafından da peşinen kabul ve beyan edilmiştir. Buna rağmen Arsa Sahipleri ve/veya herhangi bir 3. kişinin temsi yetkile şantiye sahasına girmesi halinde oluşacak her türlü zararlardan Yüklenici sorumlu değildir. Yüklenici, peşinz ferağı hakkındaki sorumluluklarını yerine getirebilmesi için ilgili maddede belirtilen aşamalarda seviye tespiti yapmak amacıyla Malik'i davet edecektir. Malik davet üzerine 10 gün içerisinde tespiti yapmak zorundan yapacaktır.

17- İŞ YERİNİN MUHAFAZASI İş yerindeki her türlü alet, edevat, malzeme, makine, vasıta ve sair eşyalarından muhafazası yüklenicüye aittir.

18- İŞİN DEVAMI SIRASINDA KAZA OLMASI Yüklenici işin yapılması sırasında meydana gelecek hazalardan ve bunların sebep olacağı zararlar ve yaralanan ölümden doğacak yükümü sorumlu olacaktır. Yürürlükteki yeni işkenin ilgilenen kanun ve yönetmelikleri işçi sağlığı ve iş güvenliği tüzüklerine ve yükümlü

19-MÜCBİR SEBEPLER

06 Nisan 2022



Türkiye Cumhuriyeti

19.1.- Mücbir sebeplerin tanımı: Bir maddede sözü edilen mücbir sebeplerin [illegible] ve durumlar Arsa Sahipleri ve Yüklenicinin denetimi dışında gelişen [illegible] hizmetin faaliyetini olumsuz olumsuz ve yasa dışı durumla getiren hallerdir.

a) Doğal afet ve doğa olayları, deprem, sel, heyelan, olumsuz hava koşulları, kara fırtınası yangın vs.

b) Savaş, savaşa benzer durumlar, işgal, dış düşmanların faaliyetleri, seferberlik, el koymalar ve zaruri gayrilarımsan

c) Ayaklanma, ihtilal, anarşi olay veya olmayan benzeri hareketler ve savaş.

d) Nükleer yakıtlardan ileri gelen radyoaktivite, tehlikeli ajan yayılımı, radyoaktif kirlenme, nükleer patlamadan, atıklardan doğacak bu gibi sonuçlar, nükleer tesislerden bunların parçalar ndan doğacak zehirli patlamalar.

e) İhtiyaçlı[illegible], kaçaçılar

f) İdari ve resmi kurumlara ve veya mahkemelere alınan kararların işi imkânsız hale getirilmesi ve veya durdurulmuş edilmesi. Nazım imar planı değişiklikleri, kısmal rezerve alan ilan edilmesi ile ilgili iptaller, ihkâm rahsat gecikmesi vb.

g) Resmi meteoroloji raporu ile tespit edilen mevsim normalleri üzerinde yağış, sıcaklık, özgür olarak günlük sınırların %50 üstünde kalan günler

h) İşin ekonomisini neden olacak şekilde kambersanın veya durdurulmasına neden olabilecek derecede salgın hastalıklar, kısıtlama uygulamaları, pandemi

19-2- Yüklenicinin Sorumluluğu Yüklenici mücbir sebep olarak görüp yükümlülüklerini yerine getirmesini engelleyebileceğini düşündüğü bir olay veya durum ortaya çıkmışında bunu derhal Arsa Sahiplerine Temsilcilerine ihbar edecek bir yandan da olabildiği sadanyla yükümlülüklerini sürdürmek için gayret edecektir. Arsa sahiplerinin de bunu ve yazan gelmesinden kaynaklanacak mağdur sebep olarak sayılacaktır. Ayrıca uygulamalar için maksat seçenekleri de içerecek şekilde kendi önerilerini de Arsa Sahiplerine veya Temsilcilerine iletecektir.

19.3. Arsa Sahipleri Sorumluluğu: Arsa Sahiplerinin mücbir sebep olarak görüp yükümlülüklerini yerine getirmesini engelleyebileceğini düşündüğü bir olay veya durum ortaya çıkmışında bunu derhal yüklenicüye ihbar edecek bir yandan da olabildiği sadanyla yükümlülüklerine atılmak için gayret edecektir. Ayrıca uygulamalar için maksat seçenekleri de içerecek şekilde kendi önerilerini de yüklenicüye iletecektir.

19.4.- Mücbir sebeplerin etkileri Sözleşme süresi içinde meydana gelecek bir mücbir sebepten dolayı yükümlülüklerini yerine getirmedikleri ve bu nedenle sahipleri ve de yüklenici tesurlu veya sözleşme hükümlerini yerine getirmemiş sayılmadılar. Mücbir nedenler için tamamen yapılmasını etkilemeyecek ya da etkilenmeyecek nitelikte ise mücbir sebepler nedeniyle iş etkilemeyen edimleri için ilgili taraf a mücbir sebebin ortaya çıkması ile zamanlı ile ortadan kalkması arasında geçen süre sadar ek süre verilir.

20-SÖZLEŞMENİN FESHİ

20.1-İşbu sözleşmenin diğer maddelerinde özel fesih neden ve maddeleri düzenlenmiş olması halinde söz konusu madde hükümleri bakı olup aşağıdaki uygulanabilir.

20.2- İşbu Sözleşme, bir tarafın üzerine düşen edimlerini yerine getirmemesi halinde, diğer tarafça yapılacak yerine getirilecek için durumuna göre uygun süre verilmek kaydıyla taraf ifaya davet edilecektir. Verilecek bu süre zarfında taraflarca ilgili edim tam ve eksiksiz yerine getirilmediği takdirde taraflar, halı medeide tek taraflı olarak sözleşmeyi feshedebilir. Feshden taraflar uğradığı zarar talep/dava hakkı saklıdır.

21- İHTİLAFLARIN HALLİ Bu sözleşmenin uygulanmasından doğacak ihtilafların halli için Kocaeli (merkez) ve kısı dairesi yetkilidir.

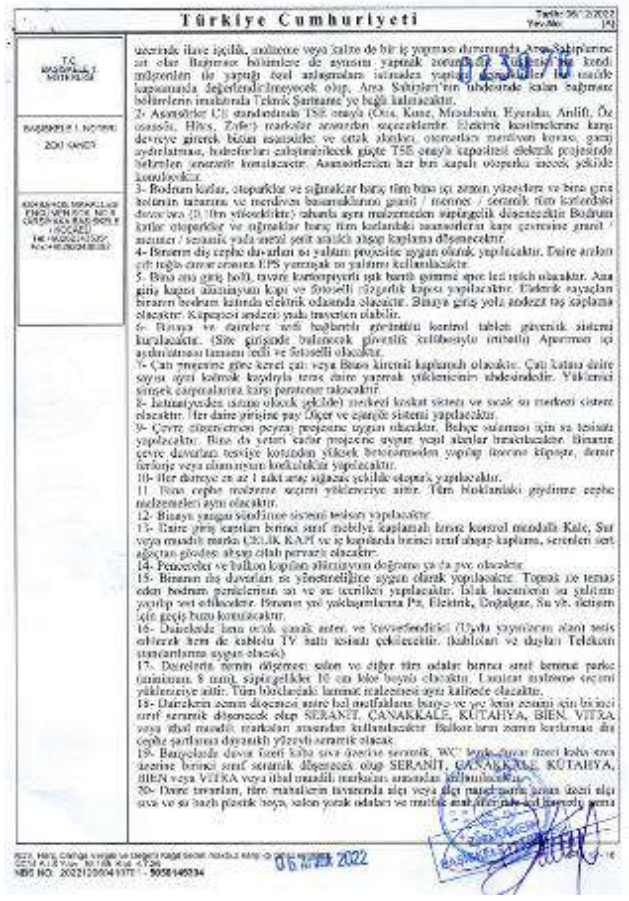
22- YÖNETİM PLANI Yüklenici, kat irtifaklarının kurulması ile bir likte Yapı kullanım şartları ile ilgili hazırlayacakları bir yönetim planını hazırlayacaktır. Site yönetim ilk 5 yıl boyunca yüklenici tarafından ifa edilecek olup site yönetimine arsa sahipleri arasından seçilecek bir kişi katılacaktır. Bu süre zarfında ifa emre tabiri yükleniçi 'ye ait(bir 23-**TEBLİGAT** Taraflar işbu Sözleşme' de yazılı adreslerine yasal tebligat yapılmış sayılacaktır. Adres değişikliği bildirilmeyen bu adresler yapılacak tebligatlar geçerli edilmiş sayılacaktır.

Geçici Madde – 1: İşbu Sözleşme Yüklenici ile Arsa Sahiplerinden imzalandığı tarihten itibaren yürürlüğe girer. 2) maddeden ibaret olan işbu Sözleşmeyi Arsa Sahipleri ve Müteahhit tarafından tam olarak okunup anlaşılarak imza altına alınmıştır.

24-TEKNİK ŞARTNAME

1. Yapılacak inşaat Büyükşehir ve İlçe Belediyesi imar ve Şehircilik Müdürlüğünce tasdik edilmiş mimari, betonarme, kalorifer, sıhhi tesisat ve asansör projelerine uygun olacak ve TSE'li birinci sınıf malzeme temini bölümlerine aşağıda yazılı inşaat teknik şartnamesine

06 Nisan 2022



Türkiye Cumhuriyeti

üzerinde ilave işçilik, malzeme veya kalite de bir iş yapması durumunda Arsa Sahiplerine ait olan Bağımsız bölümlere de aynısını yapmak zorundadır. Arsa Sahipleri ile kendi müşterileri ile yaptığı özel anlaşmaları sırasında yapılacak [illegible] maddede kapsamında değerlendirilmeyecek olup, Arsa Sahipleri'nin ühdesinde kalan bağımsız bölümlerin imalatında Teknik Şartname ye bağlı kalınacaktır.

2- Asansör, TSE standartında TSE onaylı (Otis, Kone, Mitsubishi, Eyüralı, Anlift, Öz asansör, Hitis, Zyfer) markalar arasından seçeceklerdir. Elektrik kesilmelerine karşı devreye girerek bütün asansörler ve ortak alanları, otomatları merdiven kovası, garaj aydınlatması, hidroforları çalıştırılacak şekilde TSE onaylı kapasitesi elektrik projesinde belirtilen jeneratör konulacaktır. Asansörlerden her biri kapalı oluşacak şekilde konulacaktır.

3- Bodrum katlar, otoparklar ve sığınaklar hariç tüm bina içi zemin yüzeylere ve bina giriş holünün tabanına ve merdiven basamaklarının granit / mermer / seramik tüm katlardaki duvarlara (2. 10m yüksekliğe) rahatla ayrı malzemeden sıvıpargelik düşenecektir. Bodrum katlar otoparklar ve sığınaklar hariç tüm katlardaki asansörlerin kapı çevresine granit / mermer / seramik vefa metal şerit şeklinde 10cm kaplama düşenecektir.

4- Binanın dış cephe duvarları ısı yalıtım projesine uygun olarak yapılacaktır. Daire arakan cift tuğla cumle arasına EPS yerleşik ısı yalıtımı kullanılacaktır.

5. Bina ana giriş holü, tavana kartonpiyerli ışık hattı gömme spot led ışık olacaktır. Ana giriş kapısı alüminyum kapı ve fotoselli otogarlık kapısı yapılacaktır. Elektrik sayaçları binanın bodrum katında elektrik odasında olacaktır. Binaya giriş yolu andezit taş kaplama olacaktır. Kapıçıkı andezit yalı tuvaletin olabilir.

6- Binaya ve dairelere telli bağlantılı girişlerini kontrol tahlek güvenlik sistemi kurulacaktır. (Site girişinde bulunacak güvenlik görevlisiyle irtibatlı) Apartman içi aydınlatması tamamı tedli ve fotoselli olacaktır.

7- Çatı mevzuna göre kireçli çatı veya Bitüm kâgıtmalı kaplanacak olacaktır. Çatı katına daire sayısı için kalorifer kaydıyla temiz daire yapmak yüklenicinin ühdesindedir. Yüklenici sızmak çatı kaplamalarına karşı garantiyer takacaktır.

8- Isıtmaiyeden ısıtma olacak şekilde) merkezi kaskat sistem ve sıcak su merkezi sistem olacaktır. Her daire girişine pay Ölçer ve eşanjör sistemi yapılacaktır.

9- Çevre düzenlemesi peyzaj projesine uygun olacaktır. Bahçe sulaması için su tesisatı yapılacaktır. Bina da yetarlı sadar projesine uygun yeşil alanlar bırakılacaktır. Binanın çevre duvarları tesviye kotundan yüksek betonarmeden yapılıp üzerine filkeşte, demir tarlayıp veya alumünyum hoşluklulu yapılacaktır.

10- Her dairaye en az 1 takıt araç sığınacak şekilde otopark yapılacaktır.

11. Dışa cephe malzemesi seçimi yüklenicüye aittir. Tüm binalardaki giydirme cephe malzemeleri aynı olacaktır.

12- Binayı yangın söndürme sistemi tesisatı yapılacaktır.

13- Daire giriş kapıları birinci sınıf mobilya kaplamalı lamine kontrol mandalı Kale, Sur veya muadili marka ÇELİK KAPI ve iç kapılarda birinci sınıf ahşap kapılara, seramikleri sert ağaçtan gövdesi ahşap cilalı pervazlı olacaktır.

14- Pencereler ve balkon kapıları alüminyum doğrama ya da pvc olacaktır.

15- Binanın dış duvarları ısı yönetmeliğine uygun olarak yapılacaktır. Topmak ile temas eden bodrum perdelerinin ısı ve su izolasyonları yapılacaktır. Bina inşaatının su yalıtımı yapılıp onaylı edilecektir. Firmanın yol yaklaşımlarına Pis, Elektrik, Doğalgaz, Su vb. tüm işler için geçiş bunu konuşacaktır.

16- Dairelerde lama ortak yanalk anten ve kanvedendeki (Uydu yayınlarını alınan) sinyalleri alınarak hem de kablolu TV hattı tesisatı çekilecektir. (kablolan ve duyları Telekom standartlarına uygun olacak)

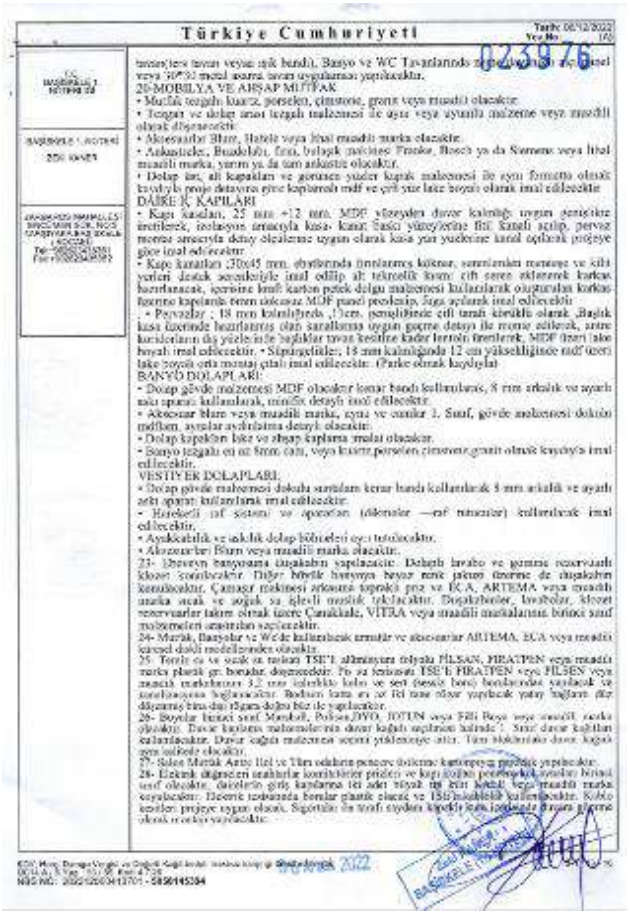
17- Dairelerin tüm ölçmesi salon ve diğer tüm odalar birinci sınıf lamine parke (tazminatı 8 mm) süpürgelikler 10 cm kloz boyalı olacaktır. Lamine malzeme seçimi yüklenicüye aittir. Tüm bölümlerde laminat malzemesi aynı kalitede olacaktır.

18- Dairelerin zemin ölçemesi mutfak hol mutfaklara banyo ve yer karo zemini için birinci sınıf seramik ölçemesi olup SERANİT, ÇANAKKALE, KÜTAHYA, BİEN, VİTRA veya ithal muadili markaları arasından kullanılacaktır. Balkon karo zemin kırılmaları dış cephe şartlarına dayanıklı yüzeyli seramik olacak.

19- Banyolarda duvar fayansı kalın sıva üzerine seramik, WC' lerde duvar fayansı kalın sıva üzerine birinci sınıf seramik ölçemesi olup SERANİT, ÇANAKKALE, KÜTAHYA, BİEN veya VİTRA veya ithal muadili markaları arasından kullanılacaktır.

20- Daire tavanları, tüm mutfakların tavanında alçı veya diğ[illegible] sıva üzeri alçı sıva ve su bazlı plastik boya, salon yemek odaları ve mutfak asma alçı[illegible]

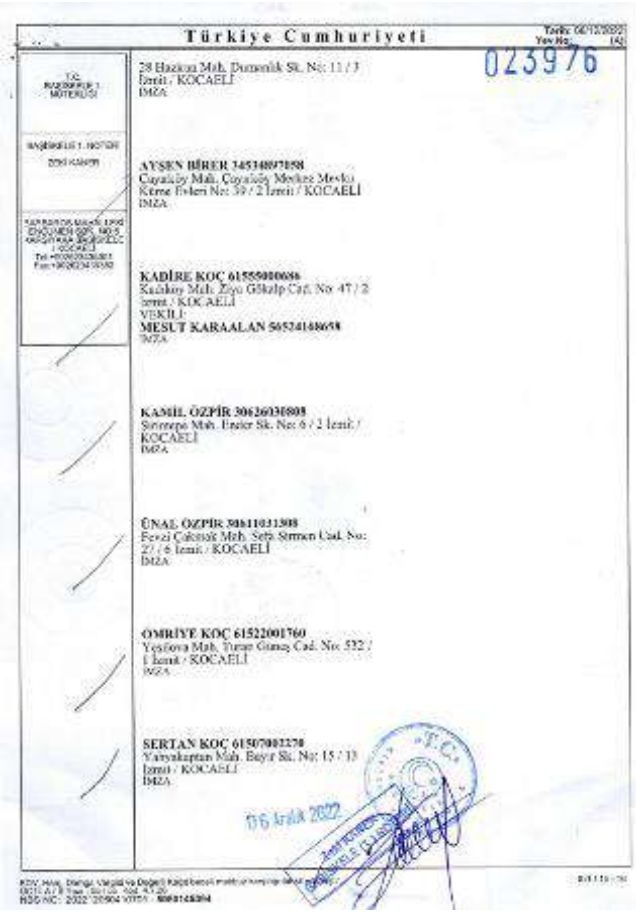
06 Nisan 2022


Türkiye Cumhuriyeti

023976


Türkiye Cumhuriyeti

023976


Türkiye Cumhuriyeti

023976

28 Haziran Mah. Dumenlik Sk. No: 11 / 3
İzmit / KOCAELİ
İMZA

AYŞEN BİRER 34534097858
Cayakköy Mah. Çayakköy Merkez Mevkii
Kömc Evleri No: 59 / 2 İzmit / KOCAELİ
İMZA

KADİRE KOÇ 61555000086
Kazıkköy Mah. Ziya Gökalp Cad. No: 47 / 2
izmit / KOCAELİ
VEKİLİ:
MESUT KARAALAN 56524186058
İMZA

KAMİL ÖZPİR 30626038808
Sırrıtepe Mah. Üzüler Sk. No: 6 / 2 İzmit /
KOCAELİ
İMZA

ÜNAL ÖZPİR 30611031308
Fevzi Çakmak Mah. Sefa Sirmen Cad. No:
27 / 6 İzmit / KOCAELİ
İMZA

ÖMRİYE KOÇ 61522001760
Yeşilova Mah. Turan Güneş Cad. No: 532 /
1 İzmit / KOCAELİ
İMZA

SERTAN KOÇ 61507003270
Yalıyakaptan Mah. Bayır Sk. No: 15 / 13
İzmit / KOCAELİ
İMZA

06 Aralık 2022


Türkiye Cumhuriyeti

023976

ERTAN KOÇ 61504002334
Yalıyakaptan Mah. Sulkem Sogut Cad. No:
51e2 / 2 İzmit / KOCAELİ
İMZA

ZERRİN ASLAN 61513002042
Yenişehir Mah. Şehit Kazım Cad. No: 58 / 4
İzmit / KOCAELİ
İMZA

Bu senet üzerinde sekiz ayrı imza ve
yevmiye numarası görülmüştür.
BAŞİSKELE 1. NOTERİ
ZEKİ KANER

BAŞİSKELE 1. NOTERİ
ZEKİ KANER
(RESMİ MÜHÜR İMZA)

06 Aralık 2022

MAPFRE Sigorta

İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(610-Branş)

Sistem Saati: 17-10-2024 08:23

Acente No	TOBB Levha No	Poliçe No	Ek Belge No	Yenileme No	Rick No	Tanzim	Poliçe Vadesi Başlama	Poliçe Vadesi Bitiş	Süre (Gün)
114804	G190910-LUJ6	6102400001212	0	0	1	17-10-2024	01-10-2024 12:00	30-06-2026 12:00	637

Sigortalı

Adı Soyadı/Ünvanı	:	ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
Adresi	:	KOCAELİ			
Vergi Kimlik No	:	9971870045	Tel :	Email :	

Risk Bilgileri

SİGORTA KONUSU 1	ZERAY GAZANİA 2 BİNA İNŞAATI	RİZİKO İLİ	KOCAELİ
RİZİKO İLÇESİ	İZMİT	RİZİKO BELDESİ	MERKEZ
MAHALLE	ÇAYIRKÖY	RİZİKO ADRESİ 1	151. ADA - ÇAYIRKÖY / MERKEZ / İZMİT / KOCAELİ
REF NO	TRAMER-REF-NO		

Sigorta Teminatı	Sigorta Bedeli(TL)	Net Prim(TL)
İNŞAAT İŞLERİ (PROJE BEDELİ)	41.000.120,00	
GLKHH, TERÖR - SABOTAJ	41.000.120,00	
DEPREM	41.000.120,00	

NET PRİM	94.743,41
Gider Vergisi	4.737,17
BRÜT PRİM	99.480,58

TEMİNATLAR

Bu poliçe ile aşağıdaki teminatlar sağlanmaktadır.

İnşaat İşleri (Proje Bedeli), , Glkhh, Terör - Sabotaj, Deprem

NOTLAR - AÇIKLAMALAR

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VE/VEYA GRUP ŞİRKETLERİ VE/VEYA HER TÜRLÜ YÜKLENİCİLER VE/VEYA ALT YÜKLENİCİLER VE/VEYA MÜTEAHHİTLER VE/VEYA TALİ MÜTEAHHİTLER VE/VEYA TEDARİKÇİLER VE/VEYA SÖZLEŞME VE/VEYA FATURA İLE İŞ YAPANLAR, DAN
IŞMANLAR, PROJECİLER, STAJYERLER, DİĞER MENFAATDARLAR, İSİMLERİ ÖZEL OLARAK BELİRTİLMEMİŞ OLSA BİLE TÜM BU SAYILANLARIN ORTAK YÖNETİCİ, VEKİL, TEMSİLCİ VE ÇALIŞANLARI - VKN : 9971870045
RİSK BİLGİLERİ
RİZİKO ADRESİ 151. ADA - ÇAYIRKÖY / MERKEZ / İZMİT / KOCAELİ
SİGORTA KONUSU ZERAY GAZANİA 2 BİNA İNŞAATI
SİGORTA BEDELİ 41.000.120,00.-TL
SİGORTA SÜRESİ
İNŞAAT SÜRESİ 1.10.2024 - 30.06.2026 (637 GÜN)
SİGORTA SÜRESİ 1.10.2024 - 30.06.2026 (637 GÜN)
BAKIM DEVRESİ 30.06.2026 - 30.06.2027 (365 GÜN)
SİGORTA KAPSAMI
MAPFRE SİGORTA A.Ş. SİGORTALININ YUKARIDAKİ RİZİKO ADRESİNDE İNŞAAT İŞLERİNİ KARŞILARINDA BELİRTİLEN BEDELLERLE VE HER B İR HASARDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN MUAFİYET MİKTARI UYGULANMAK KAYDI İLE İLİŞİK TÜRK İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTASI GENEL ŞARTL ARI VE MUNICH RE CAR POLICY WORDING SECTION I VE SECTION II HÜKÜMLERİ DAHİLİNDE; AŞAĞIDA YAZILI OLAN ÖZEL ŞARTLAR DAHİLİ NDE SİGORTA EDER.
KLOZ 001 GREV, LOKAVT, KARGAŞALIK, HALK HAREKETLERİ, TERÖR VE SABOTAJ ÖZEL ŞARTI
KLOZ 002 ÇAPRAZ SORUMLULUK ÖZEL ŞARTI
LİMİT; 3. ŞAHIS MALİ SORUMLULUK LİMİTLERİYLE
KLOZ 004 BAKIM DEVRESİ ÖZEL ŞARTI
LİMİT; 12 (AY)
KLOZ 006 EKSPRES NAKLİYE, FAZLA MESAİ, TATİL ÜCRET VE ZAMLARI ÖZEL ŞARTI
LİMİT; HASARIN %10'U TOPLAM : 500.000,00.-TL
KLOZ 007 HAVA YOLU İLE TAŞIMA EK TEMİNATI ÖZEL ŞARTI
LİMİT; HASARIN %10'U TOPLAM : 500.000,00.-TL

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
TURK MAPFRE İST. ANADOLU YAKAS
SUNAY DEMİRDAŞ

Tel: 262 3113989 Fax: 262
E-mail: sigorta@sunaydemirdas.com

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
Büyükmükellefler V.D.: 8790018869
Sicil No.: 38476

Sayfa: 1/25
Bu poliçe 25 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm teşkil etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755




ZERAY




















Lisans Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 29.03.2019 No: 902963

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

TUĞBA AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018 No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.01.2023 **Belge No: 2023-02.11189**

Sayın Tuğba AYDIN

(T.C. Kimlik No: 34903291012 - Lisans No: 902963)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 **Belge No: 2021-01.3935**

Sayın Şefik Ercan KESKİNER

(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020 **Belge No: 2019-01.3692**

Sayın Aydın KATKAK

(T.C. Kimlik No: 40405146644 - Lisans No: 401455)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

BDDK Yetkilendirme

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-105-16327

08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümante edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

SPK Listeye Alınma

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 599 11193 04/7/2008

Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
19 Mayıs Mah. Turaboğlu Sok. Sümko Sitesi A7 Bl. D:8
Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: 19.03.2008 tarih ve 2008/2 sayılı yazınız.

Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin ilgide kayıtlı talebi, Kurulumuzun 03.07.2008 tarih ve 18/747 sayılı Kurul Kararı ile olumlu karşılanmıştır. Bu çerçevede,

- Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,
- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
- Şirketiniz tarafından ekte bir örneği yer alan "Sürekli Bilgilendirme Formu" formatına uygun olarak sürekli bilgilendirme formunun hazırlanması, internet sitenizde yer alması ve Kurulumuz internet sitesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri > Sürekli Bilgilendirme sayfasına linkinin yerleştirilmesi gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

EK: Sürekli Bilgilendirme Formu Formatı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks: (312) 292 90 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ / KARTEPE / Ş.UZUNBEY
677 ADA, 3 PARSEL

HARMONY CİTY PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137 D:24, 34000 Pendik / İstanbul
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30
www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 12.06.2025
RAPOR NO: GYOMK-202500004



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER
1.1. Sözleşme Tarihi ... 2
1.2. Değerleme Tarihi ... 2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası ... 2
1.4. Rapor Türü ... 2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler ... 2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri ... 3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri ... 3

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ
3.1. Değerleme Raporunun Amacı ... 4
3.2. Sınırlayıcı Koşullar ... 4
3.3. Beyanlar ... 5
3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar ... 6
3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI
4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) ... 6
4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) ... 6
4.1.2. Piyasa Kira Değeri ... 6
4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri ... 7
4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) ... 7
4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ... 7
4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı ... 7
4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ... 8
4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı ... 8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER
5.1. Demografik Veriler[1] ... 9
5.2. Ekonomik Veriler ... 13

6. ÖZEL VERİLER
6.1. Kocaeli İli ... 24
6.2. 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: ... 34
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 ... 38
7.2.5.2 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi ... 38
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: ... 40
7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: ... 40
7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin 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 ... 42
8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı ... 42
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 ... 52
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç ... 56

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 08.04.2025 tarihinde başlanmış olup, 12.06.2025 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 12.06.2025 tarih GYOMK-202500004 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 19 Blok 1110 bağımsız bölümden oluşan Harmony City projesinin **31.03.2025** tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963
	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Ünvan	:	RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	:	Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137 D:24, 34000 Pendik/İstanbul
Kuruluş Tarihi	:	29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	:	02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	:	571659
Sermayesi	:	1.000.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	:	Pendik Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	:	Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerleme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	:	ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi	:	GÜLTEPE MAHALLESİ MİRALAY CADDESİ NO: 1 İZMİT/KOCAELİ
Vergi Dairesi ve Numarası	:	TEPECİK V.D. 9971870045
Müşteri İletişim Bilgileri	:	444 9 141

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Ş.Uzunbey mahallesi, 677 Ada, 3 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 19 Blok 1110 bağımsız bölümden oluşan Harmony City projesinin **31.03.2025** 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 değerleme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerleme 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 değerleme 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 tartışılsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme 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 değerleme 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
Becayiş Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H_{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli ili, 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 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, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.[1]

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerleme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

[1] *Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011*

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerleme 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 değerleme 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, değerleme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu) Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler(1)

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 oldu.



Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde veköylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

Nüfusumuzun %67,2'sini yoğun kent olarak sınıflandırılan yerlerde ikamet edenler oluşturdu.

Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile birlikte fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır" ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır.

Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,2'sinin yoğun kent, %15,5'inin orta yoğun kent ve %17,2'sinin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Türkiye'de 40 ilin nüfusu azaldı. Ülkemizde 2023 yılında bir önceki yıla göre 10 ilin nüfusunda azalma görülürken, 2024 yılında 40 ilin nüfusunun azaldığı görüldü. İstanbul'un nüfusu 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu.

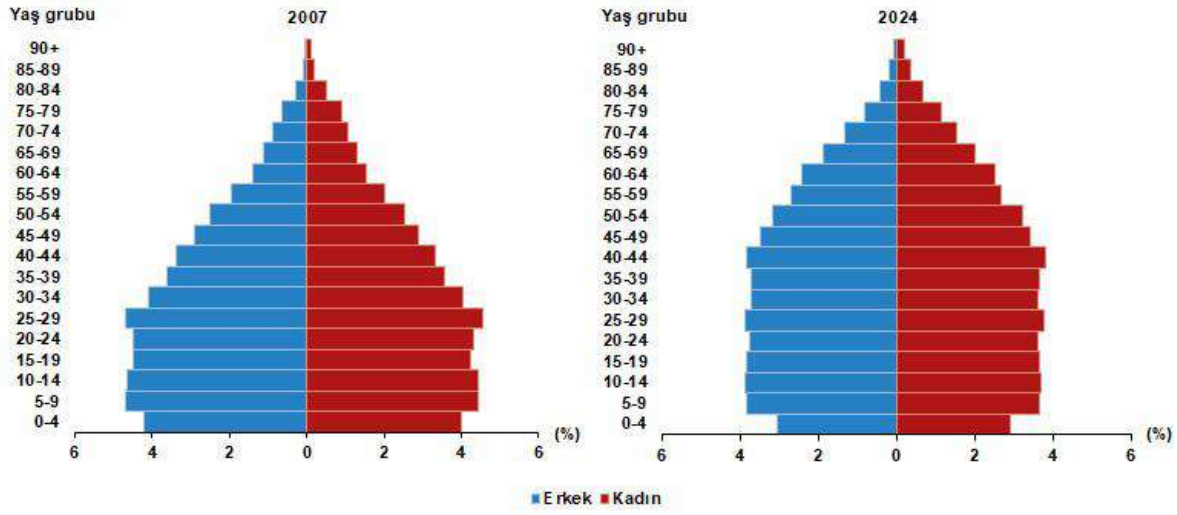
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya 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.

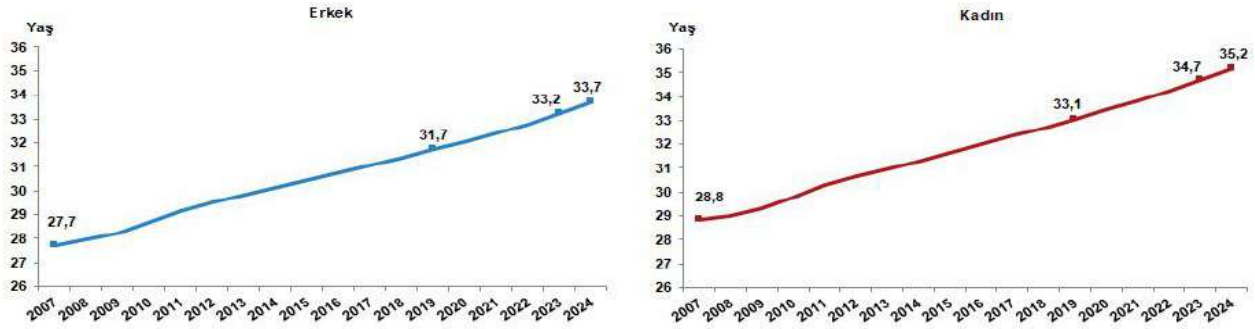
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%) Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

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.



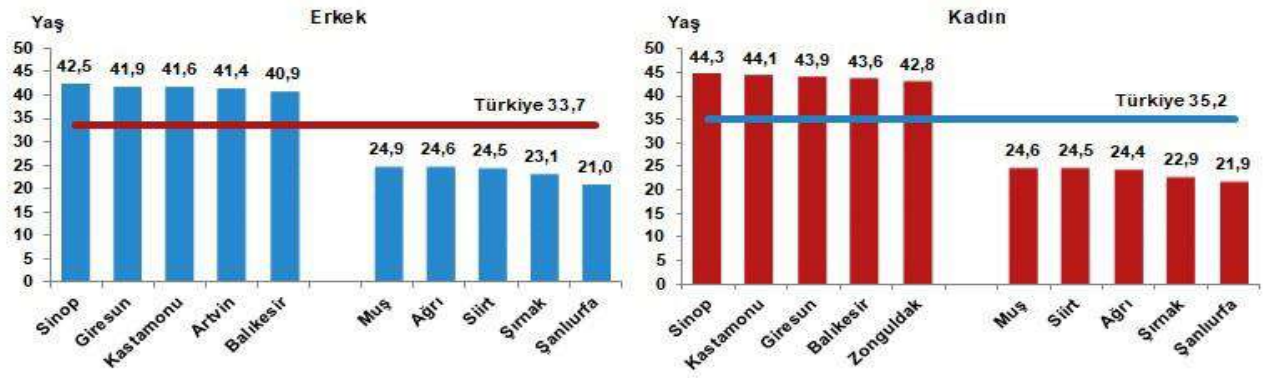
Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34,4'e yükseldi. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaşaynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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 ise34,7'den 35,2'ye yükseldiği görüldü.

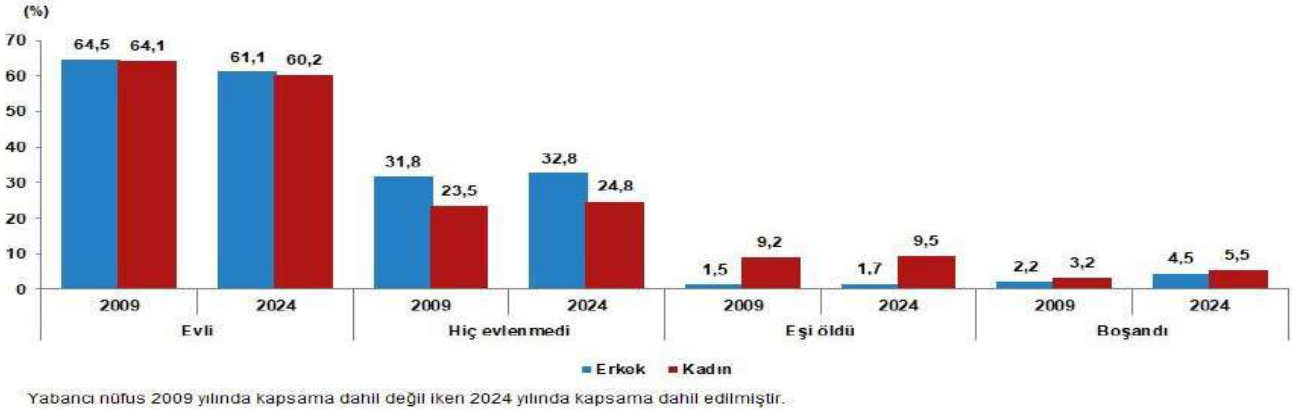


Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu. Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 43,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip il olduğu görüldü. Sinop'u, 42,9 ile Giresun ve Kastamonuizledi. Diğer yandan 21,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 23 ile Şırnak ve 24,5 ile Ağrı ve Siirt takip etti.

Kadınlarda ve erkeklerde en yüksek ortanca yaşa sahip il Sinop oldu. Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 42,5 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 21 ile Şanlıurfa en düşük ortancayaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 44,3 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,9 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olanil oldu.

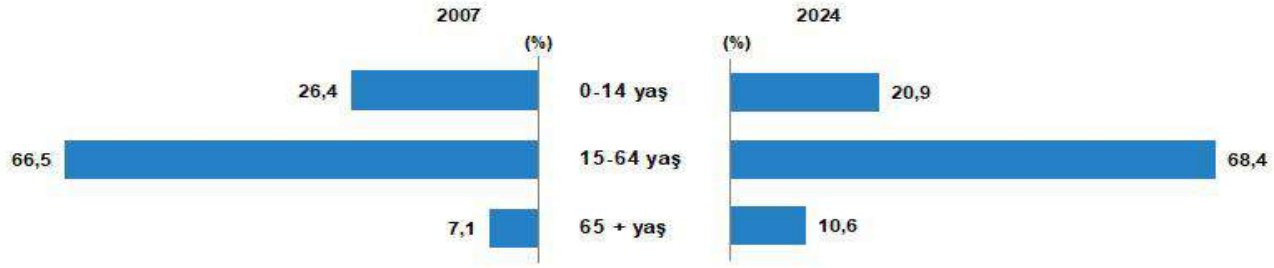


Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü. Ülkemizde 2009 ve 2024 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2024yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.



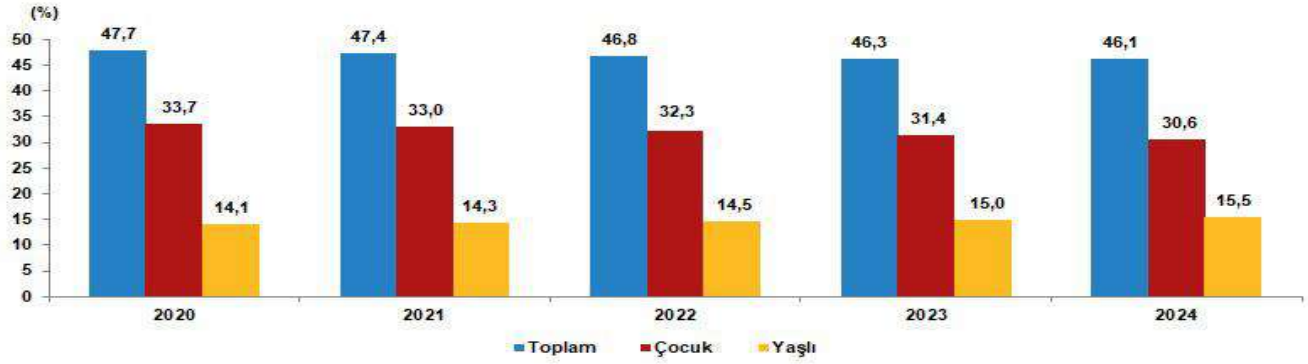
Yabancı nüfus 2009 yılında kapsama dahil değil iken 2024 yılında kapsama dahil edilmiştir.

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 olaraktanımlanan 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. Çalışmaçağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı bireysayısını 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 15,5yaşlıya bakmaktadır.



Türkiye'de kilometrekareye 111 kişi düşerken İstanbul'da 2 bin 934 kişi düştü. Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

(1) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

2024 yılının ilk çeyreğinde dünya kamuoyunu meşgul eden başlıca konular; devam eden savaşlar, jeopolitik riskler, küresel büyüme, enflasyondaki eğilimler, başta Türkiye ile ABD olmak üzere tüm dünyada devam eden seçim süreçlerinin politik ve ekonomik yansımaları olmuştur.

Dünya Bankası, 2025 Ocak ayında yayımladığı "Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu"nda küresel ekonominin 2023 öncesine göre daha iyi bir yerde olduğuna da işaret etmiş; enflasyon ve faiz oranlarının kademeli olarak düşmesiyle küresel ekonomik büyümenin 2025 ve 2026'da geçen yıl olduğu gibi % 2,7 büyümesinin olacağı öngörülmüştür. Raporda, küresel ekonomik büyümenin %60'ını sağlayan gelişmekte olan ekonomilerin 21. Yüzyılın ilk çeyreğini 2000'den bu yana en zayıf uzun vadeli büyüme görünümüyle tamamlayacağının tahmin edildiği, küresel ekonomi gelecek iki yılda istikrara kavuşsa bile gelişmekte olan ekonomilerin gelişmiş ekonomilerin gelir seviyelerini yakalama konusunda daha yavaş ilerleme kaydetmesinin beklendiği belirtilmiştir.

Ülkelerin büyüme tahminlerine de yer verilen raporda, ABD ekonomisinin büyüme tahminin bu yıl için %1,8'den %2,3'e ve gelecek yıl için %1,8'den %2'ye çıkarıldığı belirtilmiştir. Raporda, Türkiye ekonomisinin ise bu yıl %2,6 ve gelecek yıl %3,8 büyümesinin beklendiği belirtilmiştir. Dünya Bankası Haziran 2024'teki tahminlerinde Türkiye ekonomisinin 2025'te %3,6 ve 2026'da %4,3 büyüyeceğini öngörmüştü.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), Şubat'ta yayımladığı "Ekonomik Görünüm Ara Dönem Raporu"nda Küresel gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH) büyümesinin bu yıl %3,2, 2025 ve 2026 yıllarında ise %3,3 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. Düşük enflasyon, istikrarlı istihdam artışı ve daha az kısıtlayıcı para politikalarının, birçok ülkede mali politika sıkılaştırmasının yaratacağı hafif baskılara rağmen talebi desteklemesi beklenmektedir. G20 ülkelerinde yıllık tüketici fiyat enflasyonunun bu yıl %5,4'ten 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla %3,5 ve %2,9'a gerilemesi beklenmektedir. 2025 sonu veya 2026 başına kadar, enflasyonun büyük ekonomilerin neredeyse tamamında hedef seviyelere döneceği tahmin edilmektedir. Küresel GSYH büyüme oranlarının 2025 ve 2026 yıllarında sabit kalacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, ekonomik görünümde önemli aşağı yönlü riskler bulunmaktadır. Türkiye ekonomisinin, gerekli makroekonomik istikrar politikalarının yurt içi talebi yavaşlatması nedeniyle, 2024 yılında %3,5, 2025 yılında %2,6 büyümesi beklenmektedir.

Uluslararası Para Fonu (IMF), 22 Ekim'de yayımlanan Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisi için 2024 yılı büyüme tahmini %3,6'dan %3'e revize edilirken; 2025 yılı beklentisi %2,7'de sabit bırakılmıştır. Raporda, Türkiye ekonomisi için enflasyon beklentileri ise 2024 yıl sonu için %43 ve 2025 yıl sonu için %24 olurken, işsizlik tahmini 2024 için %9,3 ve 2025 için %9,9 olarak öngörülmüştür.

OECD'nin Eylül ayında yayımladığı Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için 2024 yılı büyüme beklentisi %3,2, 2025 yılı büyüme beklentisi ise %3,1 olarak öngörülmüştü. Türkiye'de sıkılaşan finansal koşullar ve devam eden mali konsolidasyonun, hane halkı tüketimini sınırlandırması beklenmektedir. Deprem sonrası yeniden inşa faaliyetlerinin etkisinin azalmasıyla birlikte yatırım ve kamu tüketimi de yavaşlayacaktır. Ancak, dış ortamın iyileşmesi ve uluslararası turizmin canlanmaya devam etmesi sayesinde ihracatın artması beklenmektedir. Ekonomi 2024 yılında önemli ölçüde yavaşlarken yıllık GSYH büyümesi ilk çeyrekteki %5,3 seviyesinden ikinci çeyrekte %2,5'e gerilemiştir. Sıkı finansal koşullar, yurt içi talep üzerinde baskı oluşturarak hane halkı harcamalarının ve yatırımların belirgin şekilde yavaşlamasına neden olmuştur. İmalat sanayi

kapasite kullanım oranı, satın alma yöneticileri endeksi (PMI), hizmet üretimi ve ticari kredilerdeki reel daralma gibi öncü göstergeler, ekonomik faaliyetlerin daha da yavaşlayabileceğine işaret etmektedir. Hem istihdam oranı hem de işgücüne katılım oranı, 2024 yılının ilk yarısında istikrarlı seyrini korumuştur. Eylül ayında yıllık tüketici enflasyonu, büyük ölçüde baz etkisi nedeniyle %50'nin altına düşmüştür. Ancak, hizmetlerdeki enflasyon ve mal fiyatlarındaki artışın etkisiyle çekirdek enflasyon yüksek kalmaya devam etmektedir. Enflasyon beklentileri düşüş göstermekte, ancak hala yüksek seviyelerde seyretmektedir

ABD ekonomisi 2023 yılının son çeyreğinde yıllık bazda %3,4 büyürken, Euro Bölgesi ekonomisi aynı dönemde büyüme kaydetmemiştir. Bölge ekonomisinin son çeyrek GSYH büyüme oranı ise yıllık bazda %0,1 olarak gerçekleşmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Mart ayı toplantısında, beklendiği gibi, faiz oranlarını değiştirmemiş; gösterge faiz oranını %4,5 oranında muhafaza etmiştir. Mart ayında İngiltere Merkez Bankası (BoE) ve Çin Merkez Bankası (PboC) da faiz oranlarında bir değişikliğe gitmemiştir. 17 yıl sonra ilk kez faiz artırımı 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2024 yılının son çeyreğinde toplam iş ilanları gerilerken toplam ilan başına başvuru sayısı artmıştır. İmalat sanayi firmalarına yönelik anket verileri, son çeyrekte firmaların istihdam görünümünün önceki çeyreğe göre bir miktar toparlanma kaydettiğini, ancak gelecek üç ay içindeki istihdam beklentilerinin halen tarihsel ortalamasının altında seyrettiğini göstermektedir. Ocak ayı verileri ise 2025 yılının ilk çeyreğinde söz konusu seyrin sürdüğüne işaret etmektedir.

Haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Bazı hizmet gruplarında fiyat ve ücretlerin geçmişteki enflasyon artışına belli bir gecikmeyle uyum sağlamaya devam etmesi neticesinde, enflasyon gerilemiş olmakla birlikte yüksek seyrini sürdürmektedir. Üretici enflasyonundaki ılımlı seyir özellikle yılın son iki ayında belirginleşerek üretici fiyatları kaynaklı baskıların zayıf seyrettiğine işaret etmiştir. Bu doğrultuda, üretici yıllık enflasyonu 2024 yılını % 28,5 ile tüketici enflasyonuna kıyasla daha düşük bir seviyede bitirmiştir. Son çeyrekte, yıllık enflasyon B'de bir miktar daha belirgin olmak üzere, B ve C göstergelerinde gerileme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrek gelişmeleri alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık tüketici enflasyonundaki düşüşe en önemli katkı hizmet grubundan gelirken bunu enerji grubu takip etmiş, diğer ana grupların yıllık enflasyonu azaltıcı yöndeki etkileri daha sınırlı olmuştur. Ocak ayında aylık tüketici enflasyonunda gerçekleşen artışta, öngörülerle uyumlu olarak, zamana bağlı fiyat belirleme eğilimi ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek hizmet kalemlerinin etkisi öne çıkmıştır. Hane halkı tüketim kalıplarındaki değişimleri göz önüne alarak, TÜİK tarafından tüketim sepeti ve ağırlık yapısında yapılan güncellemeye göre 2025 yılında gıda grubunun sepet içindeki ağırlığı değişmezken hizmet grubunun ağırlığı kira ve diğer hizmetler kalemleri öncülüğünde 3,11 puan artmıştır. Söz konusu gelişmenin ocak ayı tüketici enflasyonuna etkisinin 0,3 puan artırıcı yönde olduğu ölçülmüştür

Enflasyonun ana eğilimindeki düşüş son çeyrekte de devam etmiştir. Ana eğilime ilişkin olarak takip edilen göstergelerin mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik ortalaması üçüncü çeyrekteki %2,5 seviyesinden son çeyrekte %2,2'ye gerilemiştir. Ana eğilim göstergelerinden B ve C'de mevsimsellikten arındırılmış üç aylık ortalama artışlar, bir önceki çeyreğe kıyasla yavaşlamıştır.

Dağılım ve model bazlı ana eğilim göstergeleri de benzer bir eğilim sergileyerek çekirdek gruplardaki görünümü teyit etmiştir. Ayrıca, son çeyrekte ana eğilim göstergeleri arasındaki varyasyonun arttığı, dağılım bazlı göstergelerin B ve C gibi kalıcı dışlamaya dayalı göstergelere kıyasla daha düşük değerler aldığı gözlenmiştir. Ocak ayında ise ana eğilimde ilk çeyreğe özgü geçici bir yükseliş izlenmiştir.

Yurt içi enerji fiyat artışı yılın dördüncü çeyreğinde %2,83 ile belirgin oranda yavaşlamıştır. Uluslararası Brent tipi ham petrol fiyatı ekim ayındaki yükseliş sonrası yılın son iki ayında 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

Küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam

etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.[2]

Yıl sonu enflasyon tahminleri 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla %44, %21 ve %12 olarak güncellenmiştir. Enflasyonun %70 olasılıkla, 2024 yılı sonunda orta noktası %44 olmak üzere, %42 ile %46 aralığında; 2025 yılı sonunda orta noktası %21 olmak üzere %16 ile %26 aralığında; 2026 yılı sonunda orta noktası %12 olmak üzere %6 ile %18 aralığında gerçekleşeceği öngörülmektedir. Enflasyonun orta vadede ise enflasyon hedefi olan %5 seviyesinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Tahminler oluşturulurken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eşgüdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

Ekim ayı tüketici enflasyonu yıllık %48,6 seviyesinde gerçekleşerek bir önceki Rapor döneminde öngörülen tahmin aralığının 0,2 puan üstünde kalmıştır. Bu dönemde enflasyonun ana eğilimi öngörülenden yavaş olsa da iyileşmesini sürdürmüştür. Bununla birlikte, kira gibi fiyat dinamiklerinde yapısal unsurları da içeren kalemler ile beklentilerdeki iyileşmenin öngörülenden yavaş olması gibi faktörler neticesinde, önümüzdeki dönemde enflasyonun ataletindeki iyileşmenin sınırlı bir miktar daha zayıf kalacağı değerlendirilmiştir. Parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileriyle talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelerde seyredeceği tahmin edilmektedir. 2024 yıl sonu enflasyon tahminindeki artışta gıda fiyatları varsayımı ile enflasyonun ana eğilimi ve başlangıç koşullarındaki güncelleme öne çıkmıştır. 2025 yıl sonu enflasyon tahminindeki güncellemede ise söz konusu etkilerin yanı sıra elektrik 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 yaratıysa 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.

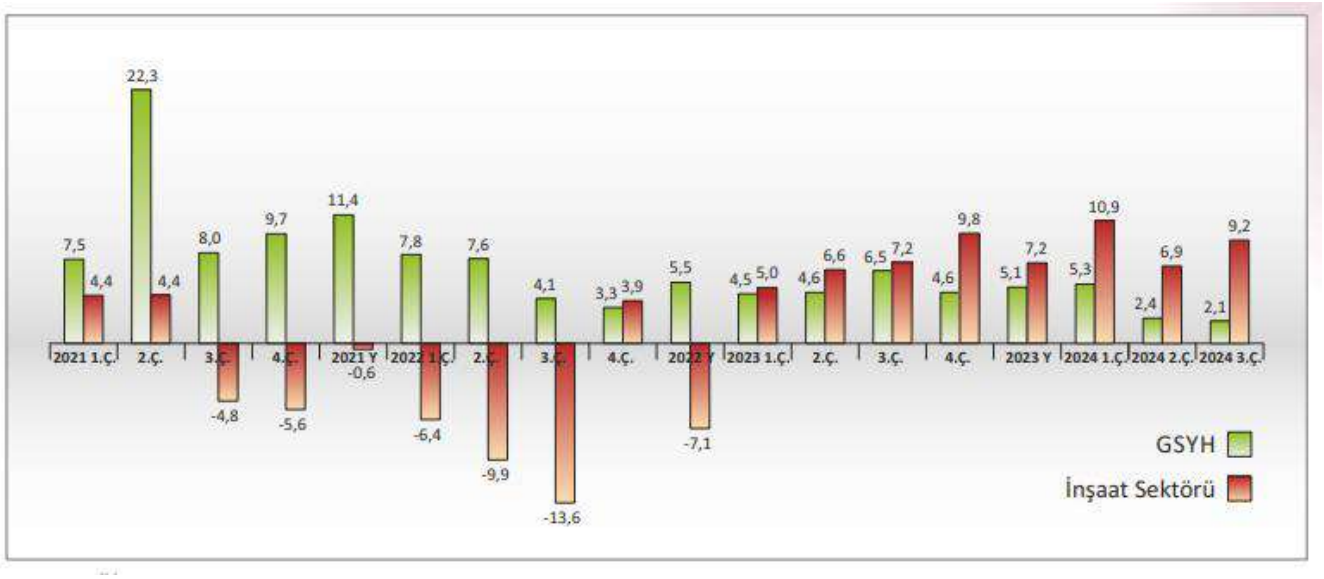
İNŞAAT SEKTÖRÜ

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.

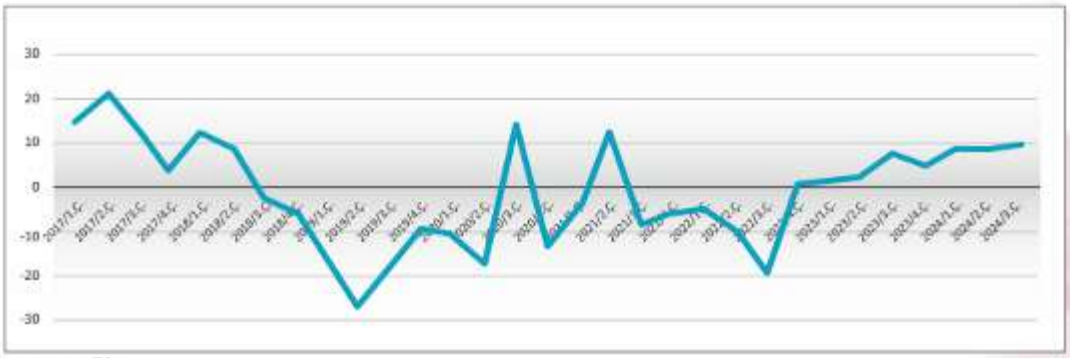
GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



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.

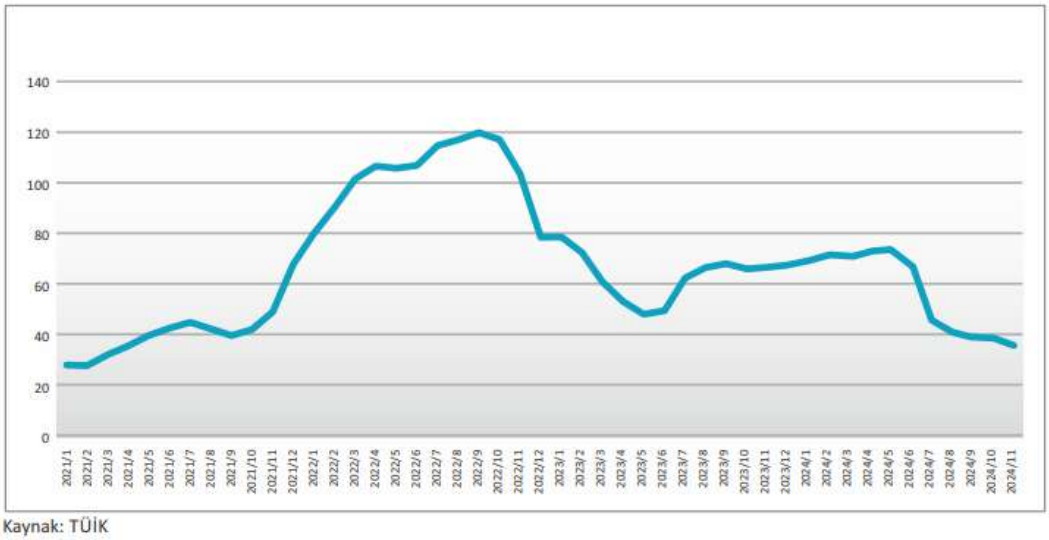
Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



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 çeyrekten itibaren dezenflasyon süreci ve sıkı para politikasının da etkisiyle yavaşlamaya başladığına, yılın üçüncü çeyreğinde ise küçüldüğüne yer verilmiştir.

İnşaat malzemesi ihracatı 2024 yılının ilk on ayında %1,6 düşerek 24,0 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. Buna bağlı olarak 2024 yılı Ekim ayında son 12 aylık ihracat da 28,88 milyar ABD Doları olmuştur. İhracat pazarlarındaki durgunluk yılın genelinde devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde çalışma gün sayılarının azalması ihracatı olumsuz etkilemiştir.

Türk lirasında yılbaşından bu yana yaşanan değerlenme ihracatı olumsuz etkilemiş, Temmuz ayında toparlanan ihracatta, Ağustos ve Eylül aylarında yeniden düşüş gözlenmiştir. Ekim ayında ise çok sınırlı artış yaşanan ihracat, yıllık olarak değerlendirildiğinde durağan kalmıştır.

Türkiye İMSAD Aralık ayı İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi'ne göre, Bileşik Endeks bir önceki aya göre 0,22 puan azalarak 66,44 puana gerilemiştir. Faaliyet Endeksi aylık bazda 1,6 puan düşüşle 140,8 puan seviyesine inmiştir. Aralık ayında güven seviyesi 29,49 puanda sabit kalmıştır. Beklenti Endeksi'nin 10 ay süren gerilemesi son bulmuş, Aralık ayında aylık bazda 0,2 puan artan endeks 52,5 puana yükselmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %53,4 oranında artarak 212 bin 637 olmuştur. Böylelikle aylık adet bazında son 22 ayın en yüksek satış rakamı kaydedilmiştir. 2024 yılında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,6 artan konut satışları 1 milyon 478 bin 25 olarak gerçekleşmiştir.

Yıllık konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin Ocak 2025 24 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olmuştur.

İpotekli konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %285,3 oranında artarak 23 bin 277 olmuş, toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %10,9 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise yıllık bazda %10,8 azalarak 158 bin 486 olmuştur. Aralık ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 980'i; 2024 yılındaki ipotekli satışların ise 38 bin 62'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

Diğer konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %42,9 artarak 189 bin 360'a yükselmiş, 2024 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %25,9 oranında artarak 1 milyon 319 bin 539 olmuştur

İlk el konut satış sayısı Aralık ayında yıllık bazda %49,5 artarak 76 bin 629 olmuş, toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %36,0 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışları 2024'te yıllık bazda %27,6 artışla 484 bin 461 olmuş, toplam konut satışları içindeki payı %32,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %55,7 artış göstererek 136 bin 8 olmuş, 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşmiştir.

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**212.637**	**138.577**	**53,4**	**1.478.025**	**1.225.926**	**20,6**
İpotekli satış	23.277	6.042	285,3	158.486	177.748	-10,8
Diğer satış	189.360	132.535	42,9	1.319.539	1.048.178	25,9
Satış durumuna göre toplam satış	**212.637**	**138.577**	**53,4**	**1.478.025**	**1.225.926**	**20,6**
İlk el satış	76.629	51.243	49,5	484.461	379.542	27,6
İkinci el satış	136.008	87.334	55,7	993.564	846.384	17,4
Yabancılara satış	**2.418**	**2.064**	**17,2**	**23.781**	**30.005**	**-20,7**

Kaynak: TÜİK

158,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %10,4 oranında azalmıştır. 2024 yılı Kasım ayında şehirlere göre konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde aylık bazda İstanbul'da %2,1, Ankara'da %2,0 ve İzmir'de %0,4 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri ise yıllık bazda İstanbul'da %26,3, Ankara'da %34,4 ve İzmir'de %25,2 oranlarında yükselmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan Yapı İzin İstatistikleri'ne göre 2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık bazda %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüz ölçümü %18,9 azalmış, yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüz ölçümü 32 milyon metrekare iken; bunun 17 milyon metrekaresi konut, 8,2 milyon metrekaresi konut dışı ve 6,8 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 21,2 milyon metrekare ile 2 ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 2,5 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüz ölçümü %5,3 azalmış; yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüz ölçümü 22,5 milyon metrekare iken; bunun 12,4 milyon metrekaresi konut, 5,6 milyon metrekaresi konut dışı ve 4,5 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 15,3 milyon metrekare ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 1,8 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

Kaynak: Türkiye Müteahhitler Birliği
Kaynak: GYODER
Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu
Kaynak: TUİK

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 konumludur. 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 itibariyle 3.623 km²'dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. İli olan Kocaeli km² ye düşen nüfus miktarının 477 kişiye ulaşması nedeniyle İstanbul'dan sonra ülkenin nüfus yoğunluğu bakımından en kalabalık ilidir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 2.130.006 kişidir. Bu nüfus, 1.072.955 erkek ve 1.057.051 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,37 erkek, %49,63 kadındır. Kocaeli ilinde, 12 ilçe, 1' i Büyükşehir, 12'si ilçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediye ve 243 köy bulunmaktadır. Şehrin 12 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2024 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 411.800 kişi ile Gebze, en az nüfusa sahip ilçesi ise 53.394 kişi ile Kandıra ilçesi olmuştur. Bu noktada belirtmekte fayda gördüğümüz önemli bir husus da Gebze ilçesinin İzmit Merkez ilçesini geçmiş olduğu gerçeğidir. Kocaeli Merkez ilçesi olan İzmit 380.831 kişi nüfus ile Kocaeli'nin en büyük ikinci ilçesi konumuna gerilemiştir.

Yıllara göre nüfus:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
TÜRKİYE	**83.614.362**	**84.680.273**	**85.279.553**	**85.372.377**	**85.664.944**
KOCAELİ	1.997.258	2.033.441	2.079.072	2.102.907	2.130.006

Yıllık nüfus artış hız:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
Türkiye Toplam	**5,5 %**	**12,7 %**	**7,1 %**	**1,1 %**	**3,4 %**
KOCAELİ	2,26 %	1,81 %	2,24 %	1,15 %	1,29 %

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
Türkiye Toplam	**109/km²**	**110/km²**	**111/km²**	**109/km²**	**111/km²**
KOCAELİ	**551/km²**	**561/km²**	**574/km²**	**580/km2**	**588/km2**

Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayi içindeki %12,74'lük payı ile İstanbul'dan sonra ikinci sıradaki konumunu son 20 yıldır muhafaza etmektedir. Kocaeli, iller itibariyle gelişmişlik sıralamasında İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra 4. Sırada yer almaktadır. Kocaeli ili, bünyesinde barındırdığı yaklaşık 400 adet 1. Sınıf, 7.000 adet 2. Ve 3. Sınıf Gayrı Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti konumunda olup, İl Gayrısafi 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.

Metropoliten bölgeler arası doğal yapının korunması, ili endüstrileşmeye ek olarak cazip bir yaşam alanı niteliğinde olmasına, bunun yanı sıra bölgedeki güçlü eğitim altyapısı da nitelikli işgücü arzına olanak sağlamaktadır. Şehir gerek İstanbul'a yakın konumu, gerek kaynaklara ve hammaddeye ulaşım imkânlarındaki ve ürünlerin hedef pazarlara hava, kara ve denizyolu aracılığı ile

nakledilmesindeki kolaylıklardan, gerekse büyük ölçüde tamamlanmış altyapısından dolayı üretime yönelik yatırımcılar açısından cazip bir bölge durumundadır.

Deniz, hava ve karayolu alanında ülkenin en büyük projelerinin Kocaeli'yi kapsayacak şekilde planlanması ve projelendirilmesi, Marmaray Projesi, Kuzey Marmara Otoyolu Projesi ve bu projeyle entegre Çevre ve Otoyol Projeleri, İzmir-Bursa-İstanbul Otoyol Projesi ve bu projeyle entegre Körfez Geçişi Köprüsü, Karasu Limanı, Cengiz Topel Havaalanının kargo taşımacılığına açılması ve benzeri pek çok projenin mevcudiyeti nedeniyle, Kocaeli'nin ulaşım anlamındaki gücünü arttırması beklenmektedir.

Sanayi yönünde çok gelişmiş olan Kocaeli'nde ticaret yeterince gelişememiş olup, İstanbul'un mutlak baskısı altındadır. Sanayideki gelişmişliğine karşın ticarette 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 Uzunçiftlik, 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 merkezlerindendir. 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.

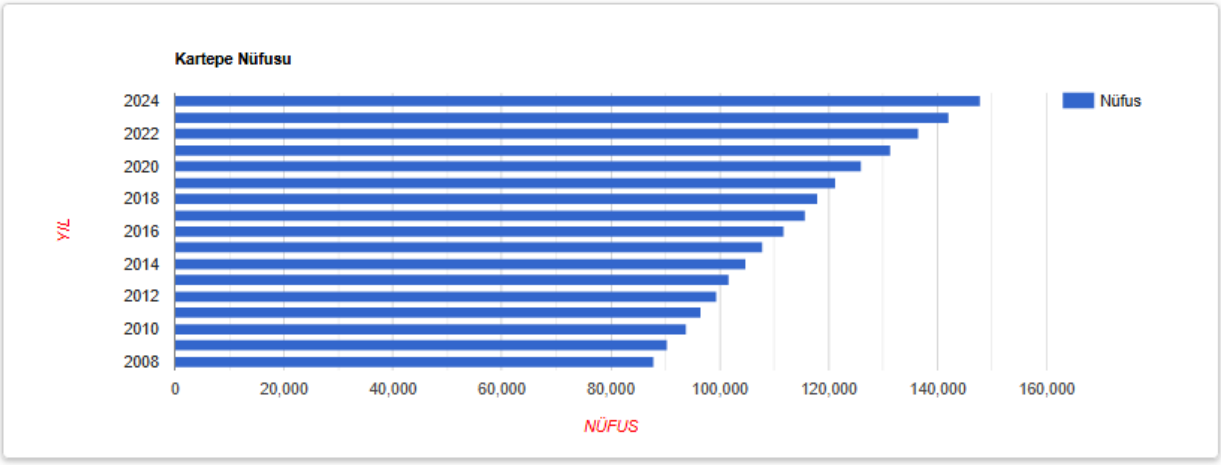
Jeolojik ve coğrafi yapı açısından 40° 41’ 10.79” kuzey paralelleri ile 30° 00’ 31.20” doğu meridyenleri arasında bulunmaktadır. İzmit’in yüzölçümü; belediye sınırı olarak 301 km²´dir.

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.

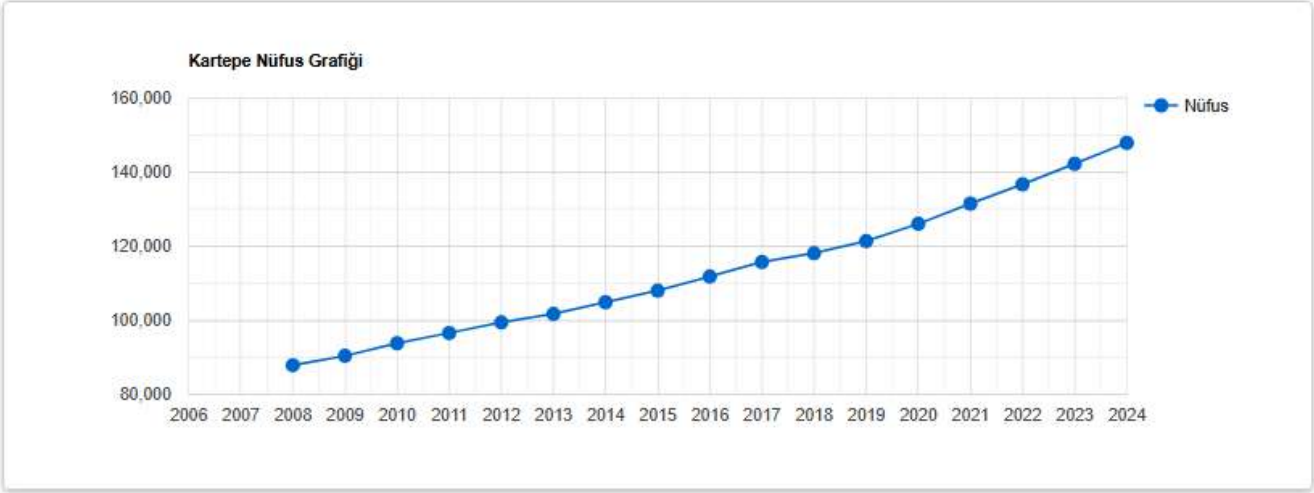
Yıllara Göre Kartepe Nüfusu

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

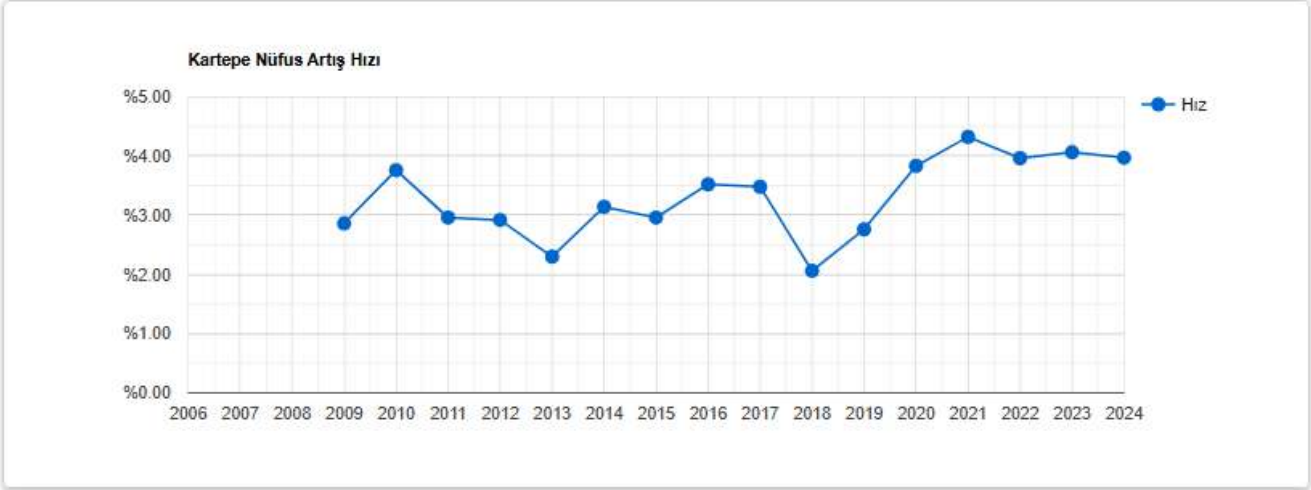
Kartepe Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



Kartepe Nüfus Grafiği



Kartepe Nüfus Artış Hızı



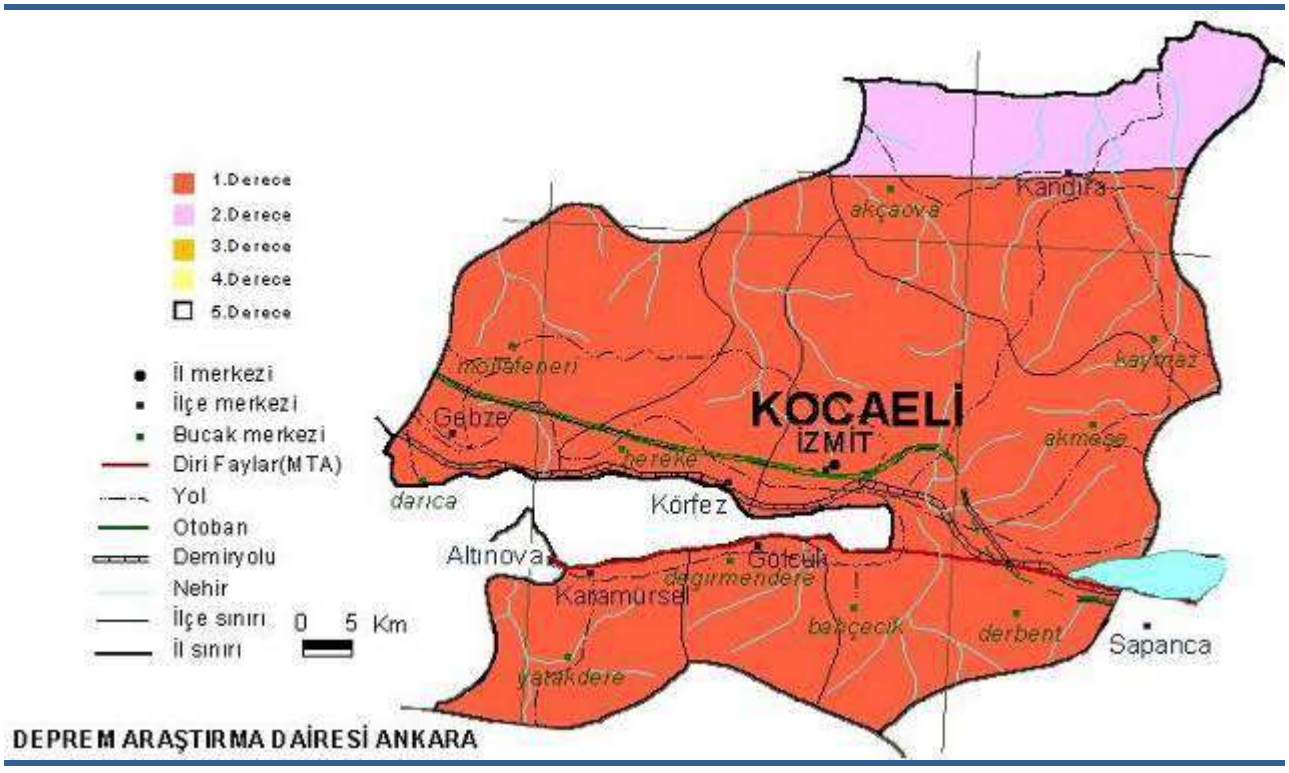
6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

Kocaeli Yarımadası 'nda yeralan İzmit bölgesinde temel Palezoyik yaşlı kalın bir çökel istifle temsil edilmektedir. Bu istif Alt Ordovisiyen yaşlı kırıntılılarla başlayıp Silüriyen yaşlı plaj kumtaşlarına geçer ve Devoniyen yaşlı platform karbonatlarıyla devam eder. Bu Paleozoyik istifin üst kısımlarım doğuda sığ su ve karasal kırıntılılarla temsil edilen, batıda ise derin denizel fliş tipi çökeller ve radyolaryalı çörtlerle tanımlanan Karbonifer kırıntılıları oluşturmaktadır. Bu Paleozoyik birimlerini, Alpin tipi Triyas sedimanter istifi diskordan olarak örtmektedir. Bu istif karasal kırmızı renkli tabakalarla başlamakta, üste doğru sığ su çökellerine geçmekte ve derin denizel Ammonitli kırıntılılar ve karbonatlarla devam etmektedir. En üst kısımlar ise regresif çökellerle temsil edilmektedir. İnceleme alanı Jura ve Erken Kretase'de erozyonal bir dönem geçirmiştir. Bu periyodu takiben yeni bir transgresyon Geç Kretase'den itibaren bölgeye hakim olmuş ve Orta Eosen'e kadar sürmüştür. Bu transgresif periyodun ürünleri giderek derinleşen ortamı yansıtan kırıntılılar ve karbonatlar olmuştur. Bölgenin en genç birimlerini Üst Pleyistosen yaşlı kırıntılılar oluşturur. Bölgede üç farklı deformasyon evresi tanımlanmıştır. Bunlardan ilki Karbonifer ve daha yaşlı birimleri, ikinci evre ise Orta Eosen ve daha yaşlı kayaçlan etkilemiştir. Üçüncü deformasyon evresi ise Kuzey Anadolu Fayı ve onun kollan 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 konumludur.



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 projesindir. 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^2 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 166.961,61 m^2 inşaat alanına ve 143.823,17 m^2 konut alanına ve 4.473,10 m^2 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 Kulanım Alanı (m²)
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 tek blok olan olan F Bloğun inşaat tamamlanma oranı %10 seviyelerindedir. Diğer bloklar için onaylı yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Kapalı Alan (m²)	:	166.961,61 m²
Yapı Sınıfı ve Grubu	:	4A-3B-3A
Yaşı	:	0 (İnşa aşamasında)
Elektrik	:	Şebeke
Su deposu	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma-Soğutma Sistemi	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Yangın Alarmı	:	Mevcut
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

Proje yapım aşamasında olup iç mekân özelliklerine yönelik tespit yapılamamıştır. Müşteriden temin edilen bilgilere, satışa ofisinde yapılan gözlemler ve proje tanıtım dokümanlarında yer alan bilgilere göre iç mekân özellikleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kullanım Amacı	Lüks Konut
Kapı	Dış Kapı Çelik, İç Kaplılar Lake
Doğramalar	PVC
Zemin	Antrede ve ıslak hacimlerde seramik, salon ve oda hacimlerinde parke
Duvar	Sıva üzeri saten boya, Islak hacimlerde fayans
Tavan	Alçıpan asma tavan
Aydınlatma	Led ve spot aydınlatma
Isıtma	Yerden Isıtmalı Merkezi Sistem

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	KOCAELİ	**NİTELİĞİ**	-
İLÇESİ	KARTEPE	**ARSA PAYI**	-
MAHALLESİ	Ş.UZUNBEY	**BLOK**	-
KÖYÜ	-	**KAT**	-
SOKAĞI	-	**BAĞIMSIZ BÖLÜM**	-
MEVKİİ	-	**TAPU TARİHİ/YEVMİYE**	27.09.2024/23487
PAFTA NO	G24a21d2c	**CİLT/ SAHİFE NO**	22 / 2108
ADA/PARSEL NO	677 / 3	**TAPU TESCİL ŞEKLİ**	■ **ANAGAYRİMENKUL**
VASFI	ARSA		☐ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	62.783,85 m²		☐ KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		1/1

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Web Tapu portaldan elektronik ortamda 25.04.2025 tarih itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir kısıtlayıcı şerh 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-Satıma 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^2 yüzölçüme sahip 677 ada 3 parsel nolu "arsa" vasıflı ana taşınmazdır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan "Harmony City" projesi 166.961,61 m^2 inşaat alanına ve 143.823,17 m^2 konut alanına ve 4.473,10 m^2 Ofis/işyeri alanına sahip 19 bloktan oluşmakta olup, projede 1.110 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje ile ilgili inşa çalışmaları yeni başlamış olup yapı ruhsatına sahip tek blok olan F Bloğun inşaat tamamlanma oranı %10 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. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar "Çevre Düzeni Planı" 1/5000 ölçekli planlar "Nazım İmar Planı" ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak "Uygulama İmar Planı" olarak kullanılırlar.

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağının, nasıl yapılacağının, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağının 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, ekânsal 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 kullanış 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 ilgilisine 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 ilgilisine 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

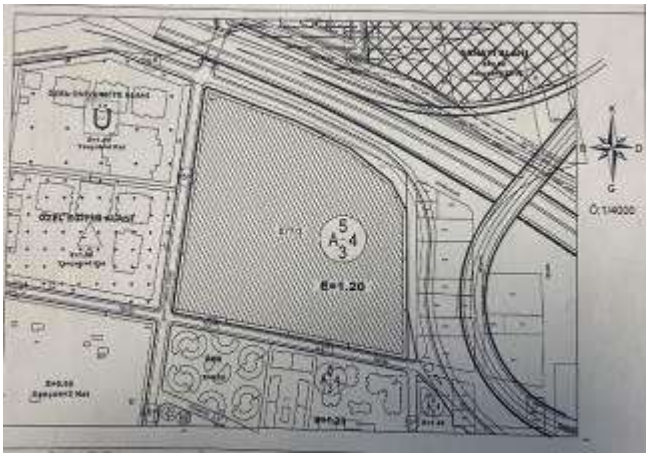
uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

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 üzeride 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.



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 (m²)
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
16	P	MESKEN	62	5			3B	9.734,91
17	R	MESKEN	62	5			3B	9.734,91
18	S	MESKEN	56	6			4A	10.204,67
19	T	MESKEN	62	5			3B	9.862,18
TOPLAM			1110					166.961,61

**Ruhsat bilgileri bilgi amaçlı olup ilgili belediyede yalnızca F bloğa ait yapı ruhsatı görülmüştür. 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 taşınmaza 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 değerleme tarihi itibariyle 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 m2 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 Ayrık 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 166.961,61 m2 inşaat alanına ve 143.823,17 m2 konut alanına ve 4.473,10 m² 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 itibariyle 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 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 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 fizibıl harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge 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 satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar

Kurulu yetkilidir.” 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Parsel üzerinde yapının yapı denetimini 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 İzin 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 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 ilişkin 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 Blokta 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 değerleme tarihi itibariyle inşai faaliyetler devam etmekte olup enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

- **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 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 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 değerleme 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 değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

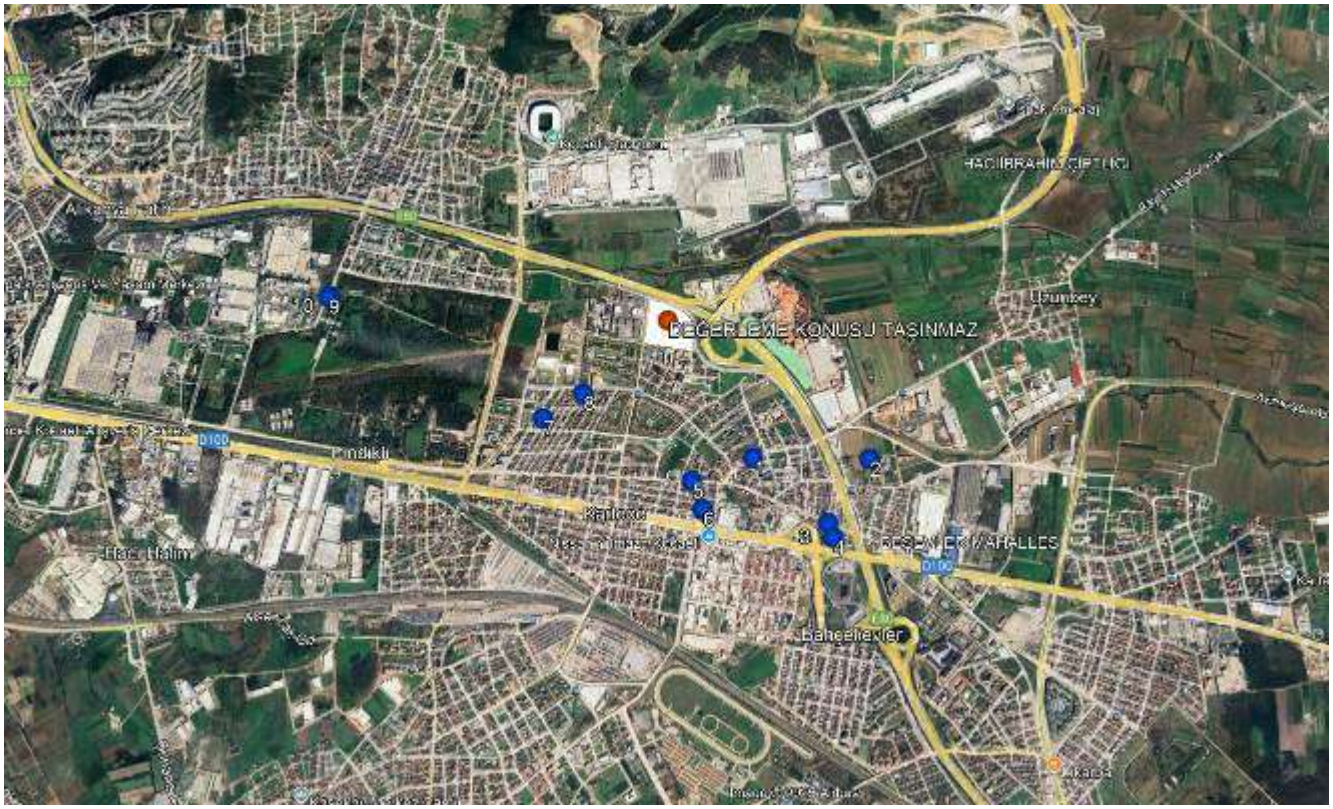
- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Arsa)
- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı (Bina)
- Gelir Yaklaşımı (Proje)

kullanılmak suretiyle değerleme 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 (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,20 H:3 kat konut imarlı arsa satılıktır.	162/2	494,00	10.275.000	20.800	10.200.000	20.648
2	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,20 H:3 kat konut imarlı arsa satılıktır.	331/15	400,00	5.000.000	12.500	4.900.000	12.250
3	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,20 H:3 kat konut imarlı arsa satılıktır.	316/14	485,00	12.125.000	25.000	12.000.000	24.742
4	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,20 H:3 kat konut+ticaret imarlı arsa satılıktır.	319/18	1.266,00	25.953.000	20.500	25.900.000	20.458
5	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,20 H:3 kat konut imarlı arsa satılıktır.	785/1	309,44	13.500.000	43.627	13.400.000	43.304
6	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,20 H:3 kat konut+ticaret imarlı üzerinde eski bir ev bulunan arsa satılıktır.	788/14	265,12	7.450.000	28.100	7.400.000	27.912
7	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,20 H:3 kat konut imarlı arsa satılıktır.	741/6	225,37	3.850.000	17.083	3.800.000	16.861
8	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,20 H:3 kat konut imarlı arsa satılıktır.	730/6	216,16	3.500.000	16.192	3.450.000	15.960
9	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 H:2 kat ticari imarlı arsa satılıktır.	720/11	346,12	4.800.000	13.868	4.750.000	13.724
10	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 H:2 kat ticari imarlı arsa satılıktır.	720/10	294,55	4.200.000	14.259	4.000.000	13.580
ORTLAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)					**21.193**		**20.944**



Satışa konu arsalar değerlendirildiğinde benzer yüzölçüme sahip satışa konu arsa bilgisine ulaşılamamıştır. Satışa konu 1-2-3-5-7 ve 8 nolu arsalar konut lejantına, 4-6 nolu taşınmazlar konut+ticaret imarlı, 9-10 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. 3 ve5 nolu satışa konu taşınmazlar ulaşım ve ana yola yakınlık itibariyle değerleme konusu taşınmaza göre avantajlı durumdadır. Diğer taşınmazlar ise konu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir. Lokasyon, görünürlük vb. kriterler açısından ise 1-5 ve 6 nolu taşınmazlar en yüksek, 2 nolu taşınmaz ise en düşük şerefiyeye sahiptir.

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu, bölgede arsaların imar lejantları, yapılaşma şartları, yüzölçümü, konum ve ana yola cephe olup olmamalarına göre talep edilen m^2 birim satış değerlerinin konut imarlı arsalar için 12.500-43.000 TL/m^2 gibi oldukça geniş bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden yüksek 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 itibariyle 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.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Konum (lokasyon Özellikleri), Görünürlük, Reklam Kabiliyeti	85%	100%	50%	70%	70%	90%	90%	70%	70%	60%	70%
Büyüklük, İmar Durumu, Yapılaşma Hakkı, Proje geliştirmeye elverişlilik, Tercih edilebilirlik vb.	100%	70%	60%	70%	70%	75%	70%	70%	70%	60%	70%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe, Toplu taşımaya Ulaşım vb.	85%	70%	50%	100%	70%	100%	75%	70%	70%	60%	70%
Ortalama	90%	80%	53%	80%	70%	88%	78%	70%	70%	60%	70%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU											
		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
İmar Durumu											
Alan (m^2)		494,00	400,00	485,00	1.266,00	309,44	265,12	225,37	216,16	346,12	294,55
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		10.275.000	5.000.000	12.125.000	25.953.000	13.500.000	7.450.000	3.850.000	3.500.000	4.800.000	4.200.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		20.800	12.500	25.000	20.500	43.627	28.100	17.083	16.192	13.868	14.259
İskontolu Satış Değeri (TL)		10.200.000	4.900.000	12.000.000	25.900.000	13.400.000	7.400.000	3.800.000	3.450.000	4.750.000	4.000.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**20.648**	**12.250**	**24.742**	**20.458**	**43.304**	**27.912**	**16.861**	**15.960**	**13.724**	**13.580**
Kıyaslama Oranı (%)	90%										
Ayarlama Oranı (%)		80%	53%	80%	70%	88%	78%	70%	70%	60%	70%
Ayarlama Katsayısı		1,13	1,69	1,13	1,29	1,02	1,15	1,29	1,29	1,50	1,29
		23.229	**20.672**	**27.835**	**26.303**	**44.121**	**32.069**	**21.679**	**20.521**	**20.585**	**17.460**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**25.447**										
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	**25.450**										

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri;

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER (TL/m^2)	PAZAR DEĞERİ (TL)
677/3	62.783,85	25.450	1.597.848.983
Yaklaşık Piyasa Değeri (TL)			**1.597.850.000**

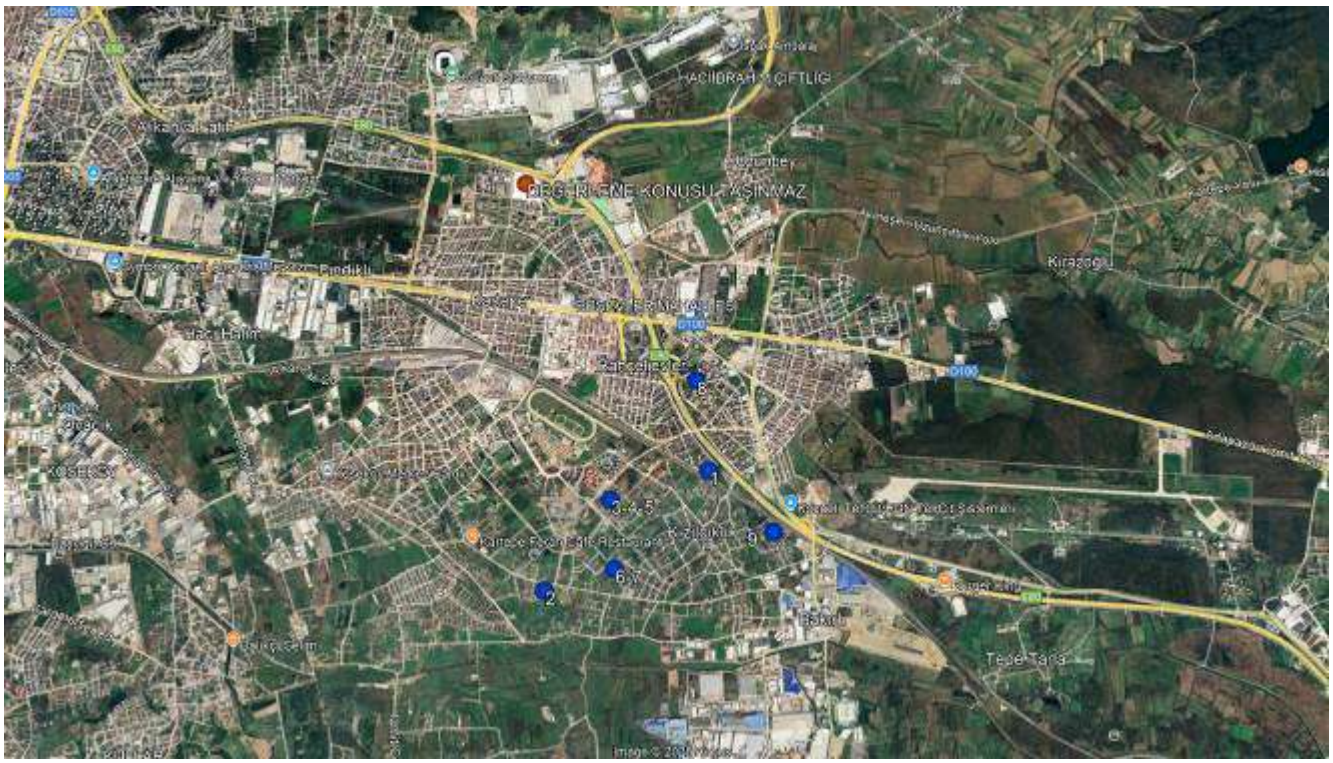
olarak hesaplanmaktadır.

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	KAT	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Şehrizade Konakları projeside yer alan daire satılıktır.	1	3+1	110	4.200.000	38.182	4.000.000	36.364
2	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Sare Evleri projeside yer alan daire satılıktır.	2	3+1	120	5.680.000	47.333	5.500.000	45.833
3	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Rapsodi projeside yer alan daire satılıktır.	1	3+1	150	7.850.000	52.333	7.750.000	51.667
4	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Rapsodi projeside yer alan daire satılıktır.	3	3+1	86	5.650.000	65.698	5.600.000	65.116
5	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Rapsodi projeside yer alan daire satılıktır.	2	2+1	68	5.300.000	77.941	5.250.000	77.206
6	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Exen 1 projeside yer alan daire satılıktır.	3	3+1	110	4.475.000	40.682	4.200.000	38.182
7	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Exen 1 projeside yer alan daire satılıktır.	1	3+1	120	5.849.000	48.742	5.800.000	48.333

	SATILIK	KAT	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
8	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	2	2+1	90	4.300.000	47.778	4.250.000	47.222
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	Bahçe Katı	3+1	135	5.640.000	41.778	5.600.000	41.481
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	3	1+1	70	3.600.000	51.429	3.500.000	50.000
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	2	3+1	109	5.695.000	52.248	5.600.000	51.376
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	Bahçe Katı	3+1	139	7.500.000	53.957	7.400.000	53.237
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	Bahçe Katı	3+1	125	7.380.000	59.040	7.350.000	58.800
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	Bahçe Katı	3+1	125	7.750.000	62.000	7.600.000	60.800
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	2	4+1	203	10.500.000	51.724	10.000.000	49.261
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	2	3+1	109	5.750.000	52.752	5.700.000	52.294
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	2	3+1	109	6.400.000	58.716	6.300.000	57.798
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	4	3+1	122	6.750.000	55.328	6.700.000	54.918
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	Bahçe Katı	2+1	115	6.900.000	60.000	6.750.000	58.696
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	Bahçe Katı	3+1	125	6.750.000	54.000	6.700.000	53.600
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	Bahçe Katı	1+1	74	5.750.000	77.703	5.500.000	74.324

	SATILIK	KAT	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahal Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	2	3+1	120	7.300.000	60.833	7.200.000	60.000
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahal Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	4	1+1	65	3.825.000	58.846	3.800.000	58.462
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahal Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	2	4+1	165	11.000.000	66.667	10.000.000	60.606
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahal Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	0	1+1	55	3.600.000	65.455	3.500.000	63.636
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahal Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	1	2+1	94	4.590.000	48.830	4.500.000	47.872
9	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahal Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	Zemin	1+1	55	4.000.000	72.727	3.950.000	71.818
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahal Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	2	3+1	107	6.950.000	64.953	6.900.000	64.486
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahal Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	Zemin	1+1	55	3.450.000	62.727	3.400.000	61.818
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahal Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	2	2+1	90	5.500.000	61.111	5.400.000	60.000
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahal Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	2	3+1	137	8.990.000	65.620	8.900.000	64.964



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 9	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9
Konum, Lokasyon Özellikleri, Manzara vb.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%	95%	95%
Niteliği (İnşa Kalitesi, Yaşı, Site Özellikleri vb.)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%	95%	95%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe ve reklam kabiliyeti	100%	100%	100%	100%	100%	95%	95%	95%	90%	95%	95%
Ortalama	100%	100%	100%	100%	100%	98%	98%	98%	90%	95%	95%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 9	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9
Kapalı Alan (m²)		139,29	116,27	224,09	55,00	107,00	125,00	109,00	120,00	86,00	68,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		8.199.296	8.586.545	13.797.173	3.600.000	6.950.000	7.750.000	6.400.000	5.680.000	5.650.000	5.300.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı(TL/m2)		58.865	73.850	61.570	65.455	64.953	7.600.000	58.716	47.333	65.698	77.941
İskontolu Satış Değeri (TL)		8.000.000	8.400.000	13.700.000	3.500.000	6.850.000	6.850.000	6.250.000	5.600.000	5.500.000	5.000.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**57.434**	**72.246**	**61.136**	**63.636**	**64.019**	**54.800**	**57.339**	**46.667**	**63.953**	**73.529**
Kıyaslama Oranı	100%										
Ayarlama Oranı		100%	100%	100%	100%	98%	98%	98%	90%	95%	95%
Ayarlama Katsayısı		1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,02	1,02	1,11	1,05	1,05
		57.434	**72.246**	**61.136**	**63.636**	**65.104**	**55.729**	**58.311**	**51.852**	**67.319**	**77.399**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**63.017**										
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	**63.000**										

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve analizler neticesinde gelir yaklaşımına göre proje değeri hesaplamalarda kullanılacak 31.03.2025 tarihli konut satış değeri 63.000 TL/m² olarak belirlenmiş 2025 yılı ortalama olarak bu değerin %25 artış göstereceği varsayılarak 78.750 TL/m² olarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

No	SATILIK	BİNA YAŞI	ALAN (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda zemin katta yer alan dükkan satılıktır.	5-10	40	2.400.000	60.000	2.350.000	58.750
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda zemin katta yer alan dükkan satılıktır.	0	408	18.500.000	45.343	18.300.000	44.853
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda zemin katta yer alan dükkan satılıktır.	1	200	5.900.000	29.500	5.850.000	29.250
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda zemin katta yer alan dükkan satılıktır.	4	68	5.000.000	73.529	4.950.000	72.794
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda zemin katta yer alan dükkan satılıktır.	2	115	3.900.000	33.913	3.850.000	33.478
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda zemin katta yer alan dükkan satılıktır.	21-25	300	12.000.000	40.000	11.950.000	39.833
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda zemin katta yer alan dükkan satılıktır.	5-10	40	2.300.000	57.500	2.250.000	56.250
8	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda zemin katta yer alan dükkan satılıktır.	0	80	3.750.000	46.875	3.700.000	46.250
9	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda zemin katta yer alan dükkan satılıktır.	0	94	6.587.000	70.074	6.500.000	69.149
ORTLAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)							**50.068**



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9
Konum, Lokasyon Özellikleri, Manzara vb.	100%	85%	75%	60%	90%	70%	75%	80%	75%	85%
Niteliği (İnşa Kalitesi, Yaşı, Özellikleri, Cephe Uzunluğu vb.)	100%	60%	70%	50%	90%	40%	60%	70%	60%	100%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe ve reklam kabiliyeti	100%	75%	75%	50%	85%	70%	75%	80%	75%	85%
Ortalama	100%	73%	73%	53%	88%	60%	70%	77%	70%	90%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU									
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9
Kapalı Alan (m²)	40,00	408,00	200,00	68,00	115,00	300,00	40,00	80,00	94,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)	2.400.000	18.500.000	5.900.000	5.000.000	3.900.000	12.000.000	2.300.000	3.750.000	6.587.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)	60.000	45.343	29.500	73.529	33.913	40.000	57.500	46.875	70.074
İskontolu Satış Değeri (TL)	2.350.000	18.300.000	5.850.000	4.950.000	3.850.000	11.950.000	2.250.000	3.700.000	6.500.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)	**58.750**	**44.853**	**29.250**	**72.794**	**33.478**	**39.833**	**56.250**	**46.250**	**69.149**
Kıyaslama Oranı 100%									
Ayarlama Oranı	73%	73%	53%	88%	60%	70%	77%	70%	90%
Ayarlama Katsayısı	1,36	1,36	1,88	1,13	1,67	1,43	1,30	1,43	1,11
	80.114	**61.163**	**54.844**	**82.408**	**55.797**	**56.905**	**73.370**	**66.071**	**76.832**

Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**67.500**
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	**67.510**

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve analizler neticesinde gelir yaklaşımına göre proje değeri hesaplamalarda kullanılacak 31.03.2025 tarihli dükkân satış değeri 67.510 TL/m² olarak belirlenmiş 2025 yılı ortalama olarak bu değerin %25 artış göstereceği varsayılarak 84.388 TL/m² olarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Mahallen yapılan çalışmalarda rapora konu taşınmaz parsel üzerinde mevcut binalar nitelik açısından gerek yapı malzemesi gerek uygulaması gerekse fiziki performansı göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazların Yapı ruhsatlarında mevcut Yapı Sınıfı ve Grubuna göre bir üst sınıf ve Grupta değerlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Binalardaki yıpranma oranları, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir.

Buna göre parsel üzerinde mevcut **yapı değeri;**

BLOK	KAPALI KULLANIM ALANI (m²)	YAPI SINIFI	BİRİM FİYAT (TL)	İNŞAİ MALİYET (TL)	AMORTİSMAN	YAPI DEĞERİ (TL)
F	8.484	4A	21.500	182.413.095	0%	182.413.095
ARA TOPLAM						182.413.095
PROJE TAMAMLANMA ORANI						10,00%
HARCANAN MALİYET						18.241.310
Harici Müteferrik İşler (Maktuen)						758.691
					TOPLAM	**19.000.000**

olarak;

Yapının arsası ile birlikte toplam değeri ise;

ARSA DEĞERİ – ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri (%100)	1.597.850.000
BİNA DEĞERİ – (Proje Maliyeti) – F Blok Tamamlanma Oranı ~ %10	19.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	1.616.850.000

**Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.*

~1.616.850.000.-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
- Satışı gerçekleşen konut sayısı: 485 (%45,23)
- Satışı gerçekleşen ticari ünite sayısı: 0 (%0)
- 31.03.2025 itibariyle konut birim satış fiyatı: 63.000 TL/m²
- 31.03.2025 itibariyle ticari ünite birim satış fiyatı: 67.510 TL/m²
- Konut fiyat artışının 2025 yıl sonuna kadar %25, 2026 yılı içerisinde %25, ve satışların 2027 yılı içerisinde %25 artış göstererek tamamlanacağı, ticari üniteleri tamamının satışının projenin tamamlanacağı 2027 yılında yapılacağı varsayılmıştır.
- Projede, oturumun başlaması, kat mülkiyeti aşamasına gelinmiş olması, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları, gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem enflasyon beklentileri vb. etkenler göz önünde bulundurularak konut 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: 3.665.812.500 TL
- Tamamlanma Yüzdesi (%10): 332.500.000 TL
- Hem mahalde yapılan fiziki gözlemler hem de müşteriden temin veriler incelendiğinde yapısal olarak tüm inşa faaliyetleri tamamlandığı gözlemlenmiş ve projenin genel inşaat seviyesi %10 olarak belirlenmiş ve kalan kısım inşaatın ve yasal prosedürlerin (iskan-kat mülkiyeti) tamamlanması için ayrılan maliyet olarak değerlendirilmiştir.
- Gelir yaklaşımda kullanılan tamamlanma oranı müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda mali tamamlanma oranını ifade etmektedir.

İnşaat Alanı Hesabı	
Toplam Net Parsel Alanı (m²)	62.783,85
İnşaat Emsali (KAKS)	1,20
Emsale Dahil İnşaat Alanı(m²)	75.340,62
Emsal Harici Alan Oranı (%)	97%
Emsal Harici Alan(m²)	72.955,65
Toplam Ticari İnşaat Alanı (m²)	4.473,10
Toplam Konut İnşaat Alanı (m²)	143.823,17
Toplam Otopark/Teknik Hacim/Sığınak Alanı	23.138,44
Toplam İnşaat Alanı (m²)	**166.961,61**

İNŞAAT MALİYETİ / FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet Değerleri (TL/m²)	Maliyet (TL)	Maliyet Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL)	Giydirilmiş Paçal Birim Maliyet (TL/m²)
KONUT	143.823	21.500	3.092.198.155	94%	26.450.058	3.118.648.213	21.684
TİCARİ	4.473	18.200	81.410.420	2%	696.369	82.106.789	18.356
Sosyal Alan/Kapalı Otopark Alanı / Teknik Hacim/ Sığınak (m²)	18.665	6.600	123.191.244	4%	1.053.754	124.244.998	6.656
TOPLAM	**166.961,61**	**19.746**	**3.296.799.819**	**100,00%**	**28.200.181**	**3.325.000.000**	**19.914,8**

**Giydirilmiş maliyet içerisinde, alt yapı maliyetleri, Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti, proje genel giderleri vb. kalemler yer almaktadır.*

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	HARCANAN MALİYET	2025	2026	2027	TOPLAM
ORAN (%)	10%	49%	41%	0%	**100%**
İNŞAAT MALİYETİ ARTIŞ ORANI (%)	0%	0%	25%		
BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL/m²)	19.915	19.915	24.893		
MALİYET (TL)	332.500.000	1.629.250.000	1.704.062.500	0	**3.665.812.500**
GENEL TOPLAM (TL)	**332.500.000**	**1.629.250.000**	**1.704.062.500**	**0**	**3.665.812.500**

SATIŞ PROJEKSİYONU	
ARSA SAHİBİ PAYI	0%
Satılabilir Alan Toplamı (m^2) - KONUT	143.823
Satılabilir Alan Toplamı (m^2) - TİCARİ	4.473
ARSA SAHİBİ PAYI - KONUT	0
ARSA SAHİBİ PAYI - TİCARİ	0
ZERAY İNŞAAT SATILABİLİR TOPLAM KONUT ALANI	143.823
ZERAY İNŞAAT SATILABİLİR TOPLAM TİCARİ ALANI	4.473

TARİHLER	GEÇMİŞ DÖNEM VERİLERİ	31.03.2025	2025	2026	2027	TOPLAM
Konutlar (satış) %	45,23%		15,00%	15,00%	24,77%	100%
Satılan Konut Alanı (m^2)	65.049		21.573	21.573	35.627	143.823
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			25%	25%	25%	
SATIŞ FİYATI (TL/m^2)		63.000	78.750	98.438	123.047	
GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)	1.378.851.598					
KALAN TAHSİLAT (TL)			611.256.683			
Ticari Ünite (satış) %	0%		0%	0%	100%	
Satılan Ticari Alanı (m^2)	0		0	0	4.473	4.473
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)	0		25%	25%	25%	
SATIŞ FİYATI (TL/m^2)		67.510	84.388	105.484	131.855	
GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)	0					
KALAN TAHSİLAT (TL)			0			
SATIŞ GELİRLERİ	1.378.851.598		2.310.167.879	2.123.638.995	4.973.603.248	10.786.261.719

	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
SATIŞ GELİRİ	1.378.851.598	2.310.167.879	2.123.638.995	4.973.603.248
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)		1.629.250.000	1.704.062.500	0
NET NAKİT AKIŞLARI	1.378.851.598	680.917.879	419.576.495	4.973.603.248
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		680.917.879	1.100.494.373	6.074.097.621

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	4.617.610.576

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 4.617.610.576 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **4.617.610.000 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 projesindir. 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^2 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 Ayrık 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.

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan "Harmony City" projesi 166.961,61 m^2 inşaat alanına ve 143.823,17 m^2 konut alanına ve 4.473,10 m^2 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^2 alanlı F Blok için verilmiş yapı ruhsatı bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle 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 tek blok olan olan F Bloğun inşaat tamamlanma oranı %10 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 Tebliğ''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 Tebliğ''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 Tebliğ''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 Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendine göre;

> *"Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.''*

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''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 tamamlandıktan sonra GYO portföyüne **''Gayrimenkul Projesi''** olarak ve 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi gereği GYO portföyüne hali hazır durumda **''Sözleşmeye dayalı hak''** olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

Ayrıca yukarıdaki tebliğ maddelerine istinaden rapora konu taşınmazın Tapu Kayıtları incelendiğinde "Arsa" nitelikli ana taşınmaz üzerinde finans kurumu lehine ipotek şerhi bulunmaktadır. Şirketten alınan ve raporumuzun ekler bölümüne ilave edilen 22.04.2025 tarihli yazıda, tebliğin 30. Maddesine atfen "Yatırımlar için finansman sağlamak amaçlı" olduğu beyan edilmiştir. Parsel üzerindeki projenin ruhsatlarının bir kısmının alınmış olduğu göz önüne alınarak projenin devamlılığı için ipotek karşılığı olan finansmanın yatırım açısından kabul edilebilir olduğu kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın niteliği, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınarak değerleme 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 değerleme tarihi itibari ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlar göz önünde bulundurularak parsel üzerindeki yapı değeri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri (%100)	1.597.850.000
BİNA DEĞERİ (Proje Maliyeti)- F Blok %10	19.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**1.616.850.000**

Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin toplam mevcut durum değeri **1.616.850.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Bu hususlar göz önünde bulundurularak değer takdirinin Pazar yaklaşımı + maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapılmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bilgi amaçlı olarak projenin halihazır durum değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı altında varsayımlara dayanarak indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde; inşa edilen "Harmony City" projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışından elde edeceği gelir hesaplanmış, elde edilen bu değerden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek net nakit akışı bulunmuştur.

Rapora konu projede gerçekleşen satışların bulunması, satış vaadi sözleşmelerinin bulunması nedeni ile proje halihazır durum değerinin tespitinde gelir yaklaşımı başlığı altında tespit edilen değer esas alınmıştır.

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	**4.617.610.576**

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 4.617.610.576 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **4.617.610.000 TL** hesaplanmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içeriğinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanış 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 projesinin **31.03.2025 tarihindeki PAZAR DEĞERİ:**

Arsa Değeri: 1.597.850.000 TL

Bina Değeri: 119.000.000 TL

Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemi Göre toplam Değeri

1.616.850.000.-TL

(Bir Milyar Altı Yüz On Altı Milyon Sekiz Yüz Elli Bin Türk Lirası)
(KDV HARİÇ)

1.940.220.000.-TL

(Bir Milyar Dokuz Yüz Kırk Milyon İki Yüz Yirmi Bin Türk Lirası)
(KDV DAHİL %20)

Bilgi Amaçlı olarak Gelir Yaklaşımına Göre projenin hâlihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri): 4.617.610.000.-TL

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Takdir ve tahmin edilen bu değer taşınmaz üzerinde herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

HAZIRLAYAN	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963	**Şefik Ercan KESKİNER** Jeofizik Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115	**Aydın KATKAK** Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
TUĞBA AYDIN YILDIZ Dijital olarak imzalayan TUĞBA AYDIN YILDIZ Tarih: 2025.06.13 11:37:09 +03'00'	ŞEFİK ERCAN KESKİNER Dijital olarak imzalayan ŞEFİK ERCAN KESKİNER Tarih: 2025.06.13 11:19:20 +03'00'	AYDIN KATKAK Dijital olarak imzalayan AYDIN KATKAK Tarih: 2025.06.13 11:52:27 +03'00'

10. EKLER











BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-4-2025-12:21

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ZEKERİYA ZERAY (ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	124582563
İl/İlçe:	KOCAELİ/KARTEPE
Kurum Adı:	Kartepe
Mahalle/Köy Adı:	Ş.UZUNBEY Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	22/2108
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	677/3
AT Yüzölçüm(m2):	62783.85
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
840597369	(SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	62783.85	62783.85	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2024 23487	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

RM RİTİM GAYRIMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137, 34000 Pendik / İstanbul
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30
www.rmdegerleme.com

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	1300000000.00 TL	%45 değişken	1/0	F.B.K.	Kartepe - 19-02-2025 16:19 - 4403

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

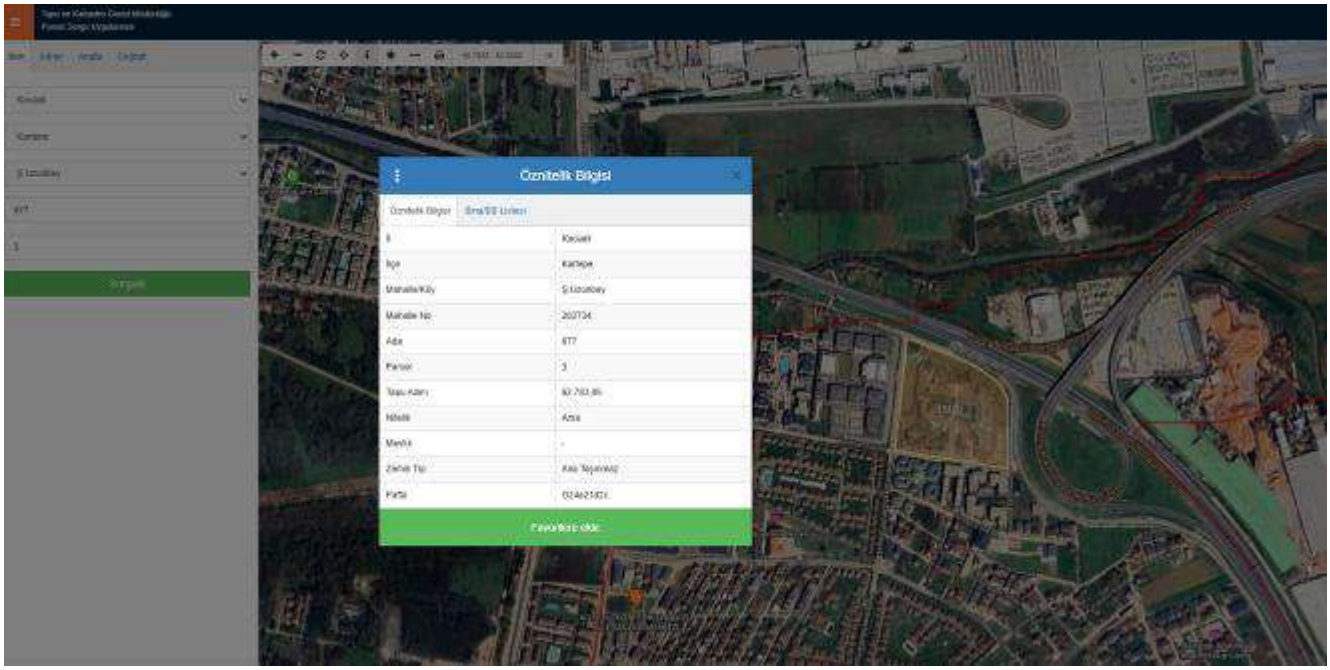
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kartepe - Ş.UZUNBEY Mah. - (Aktif) - 677 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1300000000.00 TL	Kartepe - 19-02-2025 16:19 - 4403	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **C9ST46Ani6k** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3



T.C.
KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-51394323-115.02.01-118009
Konu : İmar Durumu (Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ş)

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
(KAYNARCA MAH. AYDINLI YOLU CAD. 137/24 PENDİK)

İlgi : 24.04.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi sayılı yazınız ile Kocaeli İli, Kartepe İlçesi Dumlupınar Mahallesi 677 ada 3 parsel, Sarımeşe Mahallesi 322 ada 10 parsel, Ataevler Mahallesi 637 ada 22 parselin imar durum bilgisini talep etmektesiniz.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz Dumlupınar Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan 677 ada 3 numaralı parselin E: 1,20 4 Kat (5-A/3-4) yapılaşma koşullarına sahip ***"Konut Alanında"*** kaldığı, Sarımeşe Mahallesi 322 ada 10 numaralı parselin E: 0,90 3 Kat Minimum İfraz: 500 m² yapılaşma koşullarına sahip ***"Konut Alanında"*** kaldığı, Ataevler Mahallesi 637 ada 22 numaralı parselin E: 1,00 4 Kat yapılaşma koşullarına sahip ***"Konut Alanı"*** kullanımında kaldığı parsel üzerinden *"Enerji Nakil Hattı"* geçtiği tespit edilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim

Mehmet FİLİZ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ekler :
1 - 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği
2 - 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği
3 - 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 055d33ec-f23d-43fe-a223-0d01871d7b29 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Fatih Sultan Mehmet Mah. Kartepe Kent Meydanı No:2 Kartepe / Kocaeli
Telefon No: (262)316 68 67 Faks No: (262)373 32 36
e-Posta: imar@kartepe.bel.tr İnternet Adresi: https://www.kartepe.bel.tr
Kep Adresi: kartepebelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Şuheda KESKİN
Şehir Plancısı
Telefon No: 1916

1/1

İMAR DURUMU

KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

SAYI: 51394323.310.05.01/ 97485
TARİH: 21/08/2024

PARSEL SAHİBİNİN
ADI SOYADI: ZERAY GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
ADRESİ: -

21/08/2024 VE 25333 DİLEKÇENİN KARŞILIĞIDIR.

KADASTRO BİLGİLERİ	Mahalle/Semt	Kadastro Pafta	İmar Pafta	Ada No	Parsel No	Dış Kapı No	İmar Planı Onay Tarihi	
							İlgili Belediyesi	Büyükşehir Belediyesi
	DUMLUPINAR MAHALLESİ		G24A21C1D	677	3		04/04/2017	15/08/2017

İMAR PLANINDAKİ DURUMU:KONUT ALANI
YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU: UA-1

ETÜDLERDE YAPILACAK ARAZİ ÇALIŞMALARI

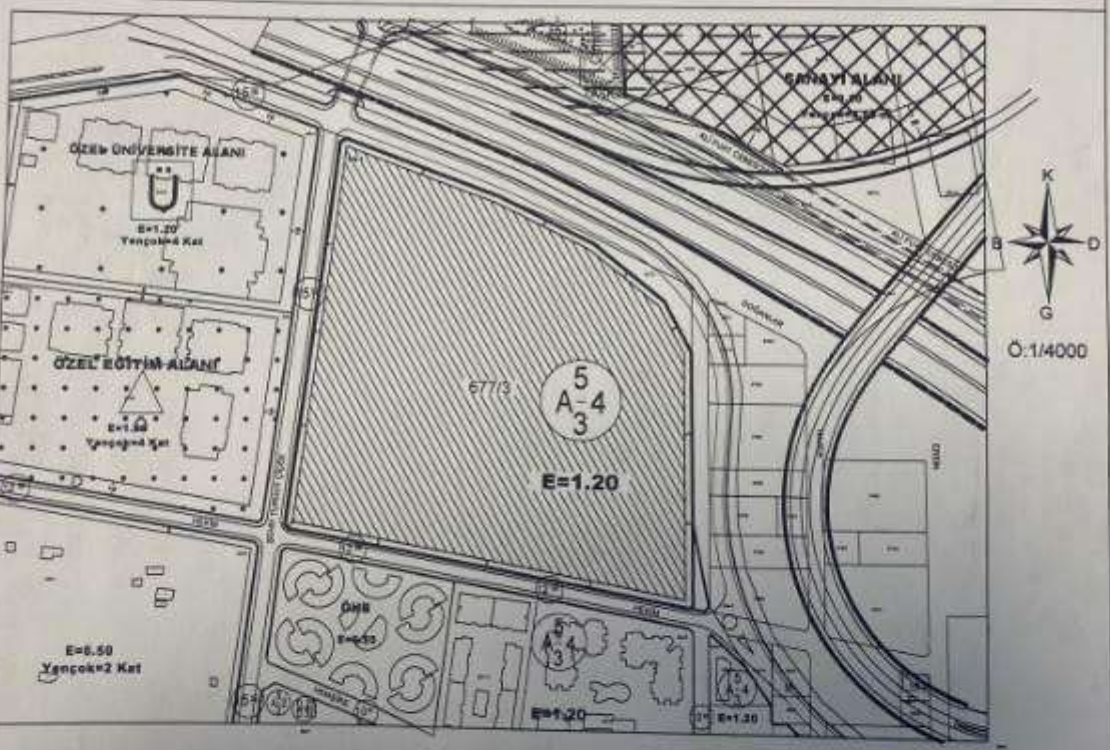
- ○ Araştırma Çukuru
- ○ Araştırma Çukuru ve Sondaj
- ● Sondaj (64)
- ● Sismik Kırılma Çalışması (20) mevcut
- (✓) Elektrik Özdirenç Çalışması
- ● Labaratuar Deneyleri
- ○ Diğer

İrem SAKA
Jeoloji Mühendisi

YAPI ve PARSEL BİLGİLERİ Vaziyet Planına Göre İşlem Yapılacak.

YAPININ				PARSELİN			
Kat Adedi	4 Kat	Ön Bahçe Mesafesi	5 m.	Yüzölçümü	62783,85 m²	Azami Taban Alanı	-
Bina Yüksekliği	-	Yan Bahçe Mesafesi	-	TAKS	-	Azami İnşaat Alanı	E:75340,62 m²
Bina Derinliği		Arka Bahçe Mesafesi	-	KAKS	E: 1,20	İnşaat Nizamı	AYRIK NİZAM

AÇIKLAMA: Kartepe isu şube müdürlüğünden su ve kanal durum belgesi alınacaktır.

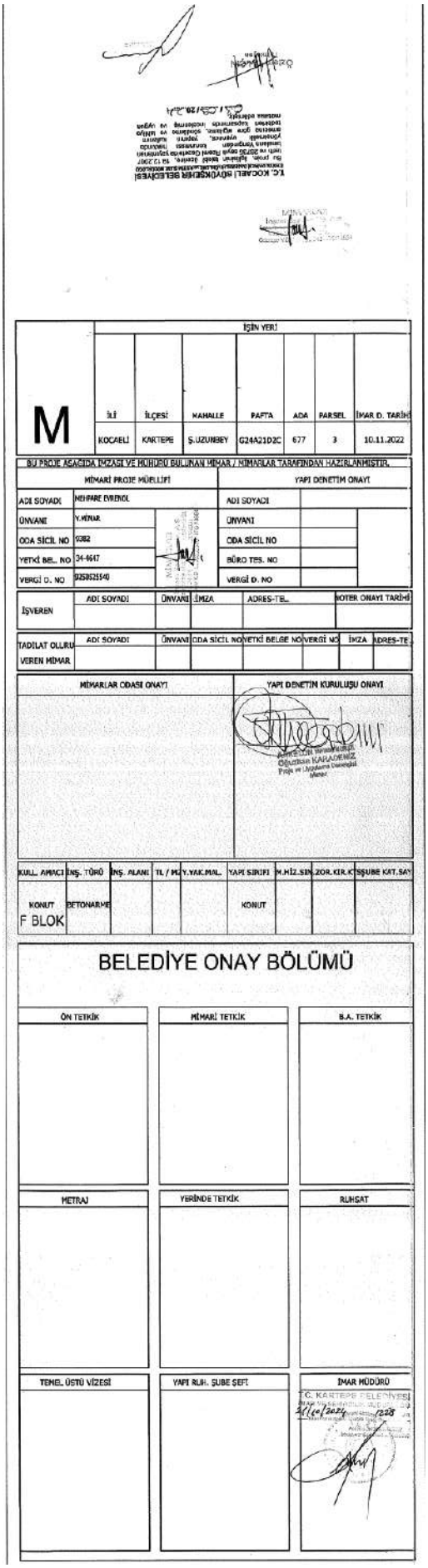


DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN
Şüheda KESKİN Şehir Plancısı	Alper ESENKAYA Şehir Plancısı	Ali İhsan KARAGÖZ İmar ve Şehircilik Müdürü

ÖNEMLİ UYARI

1-VERİLEN BU İMAR DURUMUNDA ÖNCELİKLE İLGİLİ BELEDİYESİNİN İMAR PLANI NOTLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİKBAKANLIĞI PLANLI ALANLAR TİPİMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2-BU İMAR DURUMUNUN GEÇERLİLİK SÜRESİ, HERHANGİ BİR İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADIĞI SÜRECE 1 (BİR) YILDIR

Döküman No: FR-İŞ-7.5-01/Yayın Tarihi:11062010 Revizyon No:00 Revizyon Tarihi:



M

İŞİN YERİ

İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
KOCAELİ	KARTEPE	Ş.UZUNBEY	G24A21D2C	677	3	10.11.2022

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR / MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ		YAPI DENETİM ONAYI	
ADI SOYADI	NİHAL EVRENOL	ADI SOYADI	
ÜNVANI	Y.MİMAR	ÜNVANI	
ODA SİCİL NO	9382	ODA SİCİL NO	
YETKİ BEL. NO	34-4647	BÜRO TES. NO	
VERGİ D. NO	9250525540	VERGİ D. NO	

	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES-TEL.	NOTER ONAYI TARİHİ
İŞVEREN					

	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	YETKİ BELGE NO	VERGİ NO	İMZA	ADRES-TE
TADİLAT OLURU VEREN MİMAR							

MİMARLAR ODASI ONAYI	YAPI DENETİM KURULUŞU ONAYI
	Mühendislik Hizmetleri Özkazım KARADENİZ Proje ve Uygulama Denetçisi Mimar

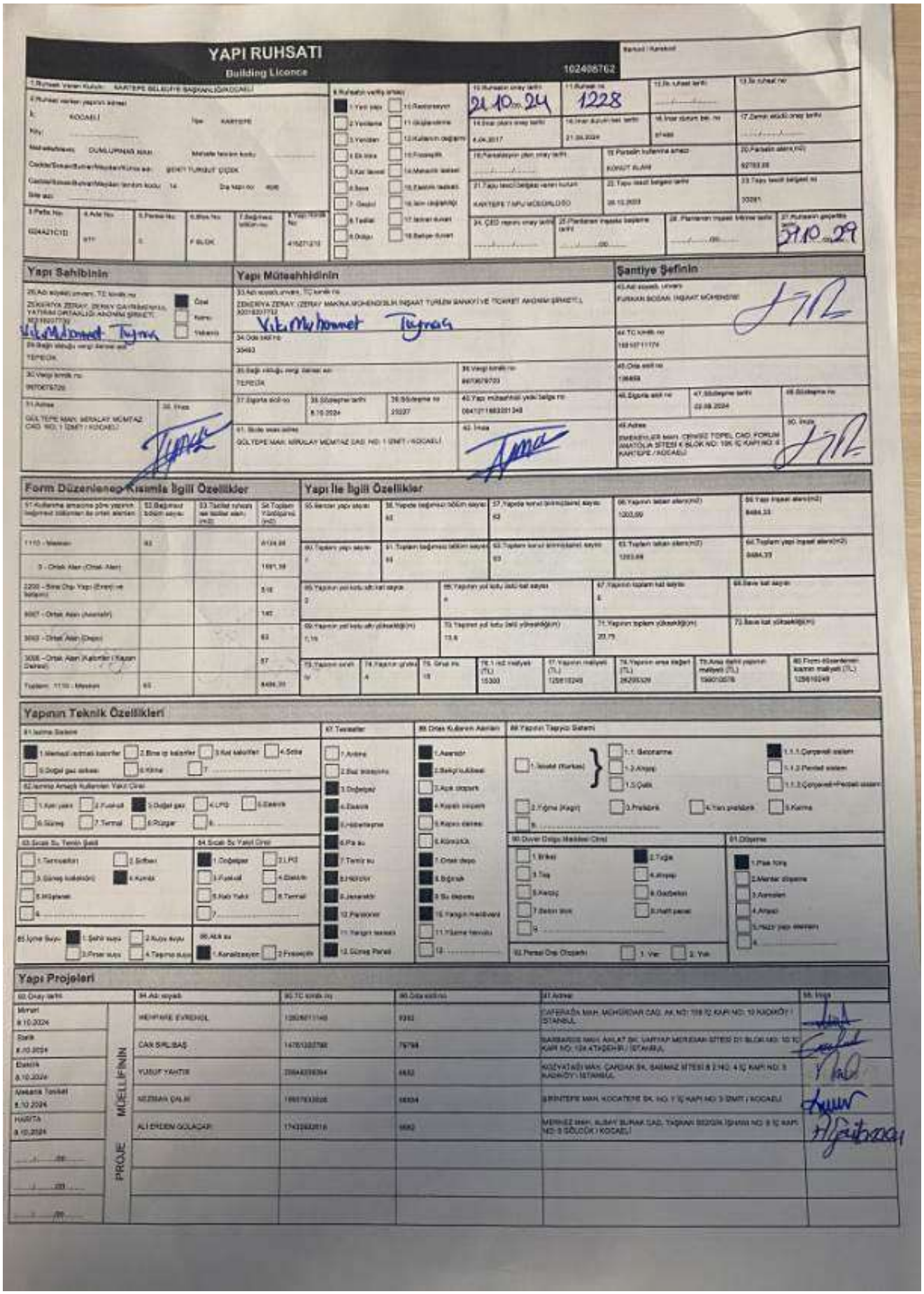
KULL. AMACI	İNŞ. TÜRÜ	İNŞ. ALANI	TL / M2	Y.YAK.MAL.	YAPI SINIFI	M.HİZ.SIN.	ZOR. KIR.	KSŞUBE KAT.SAY
KONUT F BLOK	BETONARME				KONUT			

BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ

ÖN TETKİK	MİMARİ TETKİK	B.A. TETKİK

METRAJ	YERİNDE TETKİK	RUHSAT

TEMEL ÜSTÜ VİZESİ	YAPI RUH. ŞUBE ŞEFİ	İMAR MÜDÜRÜ
		T.C. KARTEPE BELEDİYESİ



YAPI RUHSATI
Building Licence
1024008702

Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri
PROJE MÜELLİFİNİN

ZERAY GYO
ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

22.04.2025

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

(Kaynarca Mahallesi Aydınlı Yolu Caddesi Mavi Kule Residence No:137 Ofis:24 Pendik/İSTANBUL)

Portföyümüzde yer alan gayrimenkuller üzerinde çeşitli finans kurumları lehine konulmuş olan ipoteklerin teminat olduğu krediler GYO Tebliği'nin 30. maddesi kapsamında şirket faaliyetlerimiz doğrultusunda ve yatırımlar için finansman sağlamak amacıyla alınmış kredilerdir. Bu çerçevede kredi tutarı, alınan kurum ve kredinin teminatları hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

KREDİ ALINAN KURUM	İPOTEK TUTARI	HANGİ GAYRİMENKULUN ÜZERİNE İPOTEK KOYULDUĞU		DERECE
		PROJE ADI	MEVKİİ	
İş Bankası	200.000.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
İş Bankası	200.000.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	2.derece
Dünya Katılım	260.000.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Ziraat Katılım	58.125.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Ziraat Katılım	370.575.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Türkiye Emlak	120.000.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Türkiye Vakıflar	61.505.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Dünya Katılım	40.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Dünya Katılım	350.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	46.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	133.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	180.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	30.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	60.700.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Ziraat	42.300.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Emlak Katılım	200.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	69.300.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Albaraka Türk	45.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Albaraka Türk	30.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	2.derece
İş Bankası	500.000.000	Dora Hill	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 215 ada 10 parsel	1.derece
Ziraat	1.300.000.000	Harmony City	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Ş.Uzunbey Mahallesi, 677 ada 3 parsel	1.derece
Ziraat	250.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1.derece
Ziraat	80.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1.derece
Ziraat	250.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1.derece
Ziraat	650.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1.derece

Merkez: Gültepe Mah. Miralay Mümtaz Cad. No: 1 İzmit/KOCAELİ
Şube: Küçükbakkalköy Mah. Şenlik Sok. No:3/1 Ataşehir/İSTANBUL
444 91 41
www.zeraygyo.com.tr

MAPFRE Sigorta

İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(610-Branş)

Sistem Saati: 17-10-2024 08:26

Acente No	TOBB Levha No	Poliçe No	Ek Belge No	Yenileme No	Risk No	Tanzim	Poliçe Vadesi Başlama	Poliçe Vadesi Bitiş	Süre (Gün)
114804	G190910-LUJ6	6102400001214	0	0	1	17-10-2024	15-08-2024 12:00	30-06-2026 12:00	684

Sigortalı

Adı Soyadı/Ünvanı	:	ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
Adresi	:	KOCAELİ			
Vergi Kimlik No	:	9971870045	Tel :	Email :	

Risk Bilgileri

SİGORTA KONUSU 1	ZERAY HARMONY BİNA İNŞAATI F BLOK	RİZİKO İLİ	KOCAELİ
RİZİKO İLÇESİ	KARTEPE	RİZİKO BELDESİ	MERKEZ
MAHALLE	DUMLUPINAR	SOKAK	HEKİM SOKAK
RİZİKO ADRESİ 1	HEKİM SK. NO: 1 - DUMLUPINAR / MERKEZ / KARTEPE / KOCAELİ	REF NO	TRAMER-REF-NO

Sigorta Teminatı	Sigorta Bedeli(TL)	Net Prim(TL)
İNŞAAT İŞLERİ (PROJE BEDELİ)	43.012.250,00	
GLKHH, TERÖR - SABOTAJ	43.012.250,00	
DEPREM	43.012.250,00	

NET PRİM	106.003,26
Gider Vergisi	5.300,16
BRÜT PRİM	111.303,42

TEMİNATLAR

Bu poliçe ile aşağıdaki teminatlar sağlanmaktadır.

İnşaat İşleri (Proje Bedeli), , Glkhh, Terör - Sabotaj, Deprem

NOTLAR - AÇIKLAMALAR

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VE/VEYA GRUP ŞİRKETLERİ VE/VEYA HER TÜRLÜ YÜKLENİCİLER VE/VEYA ALT YÜKLENİCİLER VE/VEYA MÜTEAHHİTLER VE/VEYA TALİ MÜTEAHHİTLER VE/VEYA TEDARİKÇİLER VE/VEYA SÖZLEŞME VE/VEYA FATURA İLE İŞ YAPANLAR, DAN
IŞMANLAR, PROJECİLER, STAJYERLER, DİĞER MENFAATDARLAR, İSİMLERİ ÖZEL OLARAK BELİRTİLMEMİŞ OLSA BİLE TÜM BU SAYILANLARIN ORTAK YÖNETİCİ, VEKİL, TEMSİLCİ VE ÇALIŞANLARI - VKN : 9971870045
RİSK BİLGİLERİ
RİZİKO ADRESİ HEKİM SK. NO: 1 - DUMLUPINAR / MERKEZ / KARTEPE / KOCAELİ
SİGORTA KONUSU ZERAY HARMONY BİNA İNŞAATI F BLOK
SİGORTA BEDELİ 43.012.250,00.-TL
SİGORTA SÜRESİ
İNŞAAT SÜRESİ 15.08.2024 - 30.06.2026 (684 GÜN)
SİGORTA SÜRESİ 15.08.2024 - 30.06.2026 (684 GÜN)
BAKIM DEVRESİ 30.06.2026 - 30.06.2027 (365 GÜN)
SİGORTA KAPSAMI
MAPFRE SİGORTA A.Ş. SİGORTALININ YUKARIDAKİ RİZİKO ADRESİNDE İNŞAAT İŞLERİNİ KARŞILARINDA BELİRTİLEN BEDELLERLE VE HER B İR HASARDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN MUAFİYET MİKTARI UYGULANMAK KAYDI İLE İLİŞİK TÜRK İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTASI GENEL ŞARTL ARI VE MUNICH RE CAR POLICY WORDING SECTION I VE SECTION II HÜKÜMLERİ DAHİLİNDE; AŞAĞIDA YAZILI OLAN ÖZEL ŞARTLAR DAHİLİ NDE SİGORTA EDER.
KLOZ 001 GREV, LOKAVT, KARGAŞALIK, HALK HAREKETLERİ, TERÖR VE SABOTAJ ÖZEL ŞARTI
KLOZ 002 ÇAPRAZ SORUMLULUK ÖZEL ŞARTI
LİMİT; 3. ŞAHIS MALİ SORUMLULUK LİMİTLERİYLE
KLOZ 004 BAKIM DEVRESİ ÖZEL ŞARTI
LİMİT; 12 (AY)
KLOZ 006 EKSPRES NAKLİYE, FAZLA MESAİ, TATİL ÜCRET VE ZAMLARI ÖZEL ŞARTI
LİMİT; HASARIN %10'U TOPLAM : 500.000,00.-TL
KLOZ 007 HAVA YOLU İLE TAŞIMA EK TEMİNATI ÖZEL ŞARTI
LİMİT; HASARIN %10'U TOPLAM : 500.000,00.-TL

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
TURK MAPFRE İST. ANADOLU YAKAS
SUNAY DEMİRDAŞ

Tel: 262 3113989 Fax: 262
E-mail: sigorta@sunaydemirdas.com

MAPFRE SİGORTA A.Ş. Büyükmükellefler V.D.: 8790018867 Sicil No : 38676

Bu poliçe 25 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm teşkil etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755











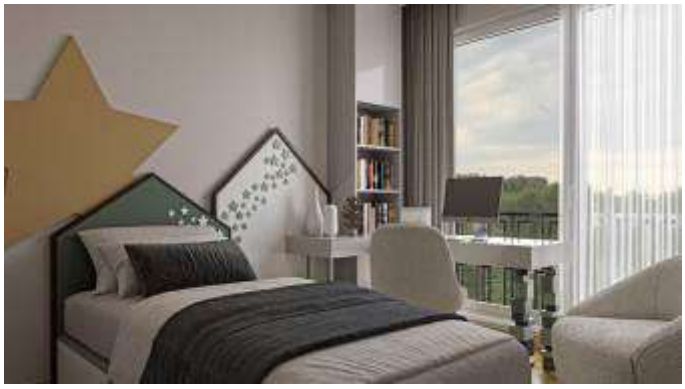

ZERAY HARMONY CITY













Lisans Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 29.03.2019 No: 902963

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

TUĞBA AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018 No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.01.2023 **Belge No: 2023-02.11189**

Sayın Tuğba AYDIN

(T.C. Kimlik No: 34903291012 - Lisans No: 902963)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 **Belge No: 2021-01.3935**

Sayın Şefik Ercan KESKİNER

(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020 **Belge No: 2019-01.3692**

Sayın Aydın KATKAK

(T.C. Kimlik No: 40405146644 - Lisans No: 401455)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

BDDK Yetkilendirme

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-105-16327

08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümante edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

SPK Listeye Alınma

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 599 11193 04/7/2008

Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
19 Mayıs Mah. Turaboğlu Sok. Sümko Sitesi A7 Bl. D:8
Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: 19.03.2008 tarih ve 2008/2 sayılı yazınız.

Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin ilgide kayıtlı talebi, Kurulumuzun 03.07.2008 tarih ve 18/747 sayılı Kurul Kararı ile olumlu karşılanmıştır. Bu çerçevede,

- Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,
- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarımızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
- Şirketiniz tarafından ekte bir örneği yer alan "Sürekli Bilgilendirme Formu" formatına uygun olarak sürekli bilgilendirme formunun hazırlanması, internet sitenizde yer alması ve Kurulumuz internet sitesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri > Sürekli Bilgilendirme sayfasına linkinin yerleştirilmesi gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

EK: Sürekli Bilgilendirme Formu Formatı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ / KARTEPE / SARIMEŞE
322 ADA, 10 PARSEL

MAHAL KARTEPE PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137 D:24, 34000 Pendik / İstanbul
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30
www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 12.06.2025
RAPOR NO: GYOMK-202500002



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER
1.1. Sözleşme Tarihi 2
1.2. Değerleme Tarihi 2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası 2
1.4. Rapor Türü 2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler 2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri 3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri 3

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ
3.1. Değerleme Raporunun Amacı 4
3.2. Sınırlayıcı Koşullar 4
3.3. Beyanlar 5
3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar 6
3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI
4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.2. Piyasa Kira Değeri 6
4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri 7
4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) 7
4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler 7
4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 7
4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı 8
4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER
5.1. Demografik Veriler[(1)] 9
5.2. Ekonomik Veriler 13

6. ÖZEL VERİLER
6.1. Kocaeli İli 24
6.2. 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 39
7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı: 41
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, ... 41
7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: 41
7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: 41
7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri 41
7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri 44
7.2.5.1 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler 45
7.2.5.2 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 45
7.2.6. Hukuki Durum Analizi: 45
7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: 46
7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı 46
7.2.7.2 Uzman Görüşü: 47
7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: 47
7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş: 47

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI
8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler 48
8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler 48
8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, ... 49
8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar 49
8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 49
8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı 52
8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 54

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 56
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç 60

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 08.04.2025 tarihinde başlanmış olup, 12.06.2025 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 12.06.2025 tarih GYOMK-202500002 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, Sarımeşe mahallesi, 322 Ada, 10 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 15 Blok 309 bağımsız bölümden oluşan Mahal Kartepe projesinin **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963
	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Ünvan	:	RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	:	Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137 D:24, 34000 Pendik/İstanbul
Kuruluş Tarihi	:	29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	:	02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	:	571659
Sermayesi	:	1.000.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	:	Pendik Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	:	Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerleme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	:	ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi	:	GÜLTEPE MAHALLESİ MİRALAY CADDESİ NO: 1 İZMİT/KOCAELİ
Vergi Dairesi ve Numarası	:	TEPECİK V.D. 9971870045
Müşteri İletişim Bilgileri	:	444 9 141

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Sarımeşe mahallesi, 322 Ada, 10 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 15 Blok 309 bağımsız bölümden oluşan Mahal Kartepe projesinin **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün değerleme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerleme 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 değerleme 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 tartışılsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme 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 değerleme 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
Becayiş Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H_{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Sarımeşe mahallesi, 322 Ada, 10 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 15 Blok 309 bağımsız bölümden oluşan Mahal Kartepe projesine 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, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.[1]

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerleme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

[1] *Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011*

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde "Piyasa Değeri Yaklaşımı", "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerleme 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 değerleme 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, değerleme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu) Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler(1)

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 oldu.



Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde veköylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

Nüfusumuzun %67,2'sini yoğun kent olarak sınıflandırılan yerlerde ikamet edenler oluşturdu.

Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile birlikte fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır" ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır.

Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,2'sinin yoğun kent, %15,5'inin orta yoğun kent ve %17,2'sinin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Türkiye'de 40 ilin nüfusu azaldı. Ülkemizde 2023 yılında bir önceki yıla göre 10 ilin nüfusunda azalma görülürken, 2024 yılında 40 ilin nüfusunun azaldığı görüldü. İstanbul'un nüfusu 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu.

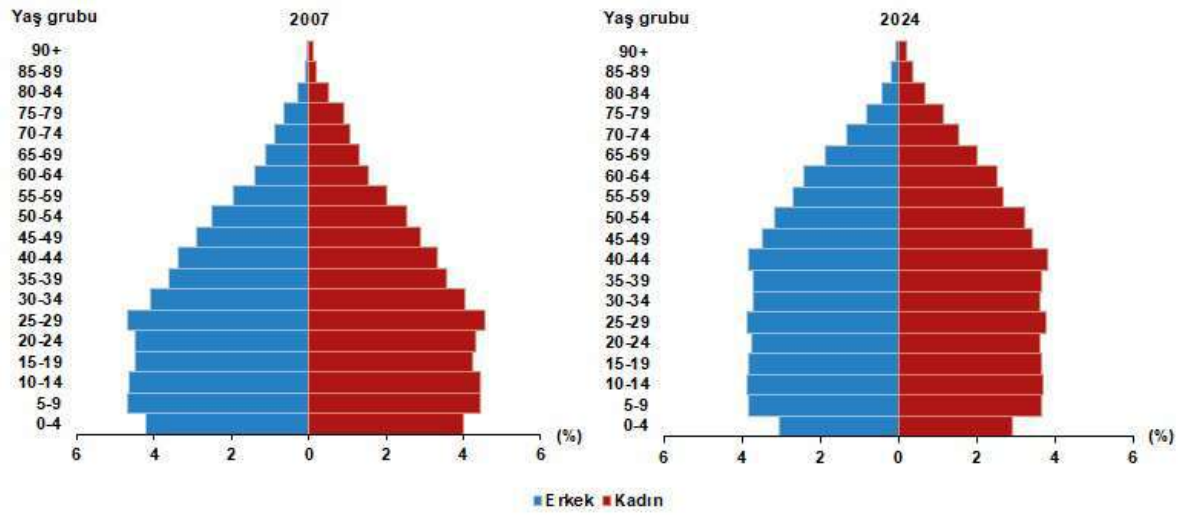
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya 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.

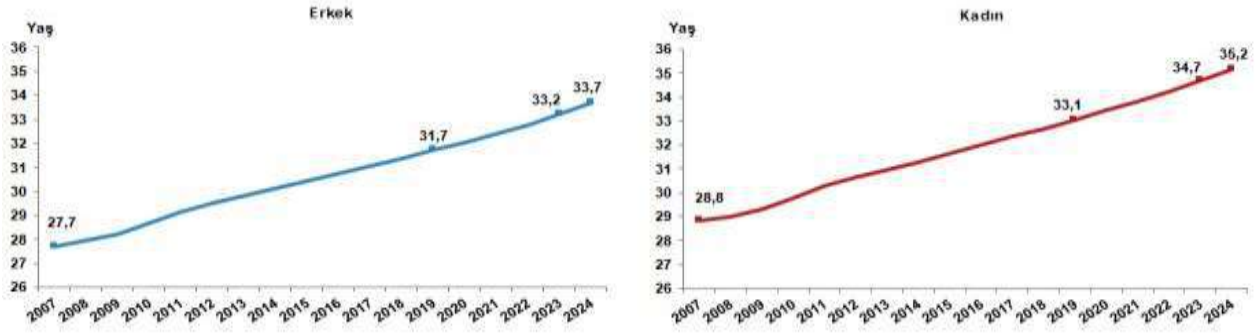
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%) Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

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.



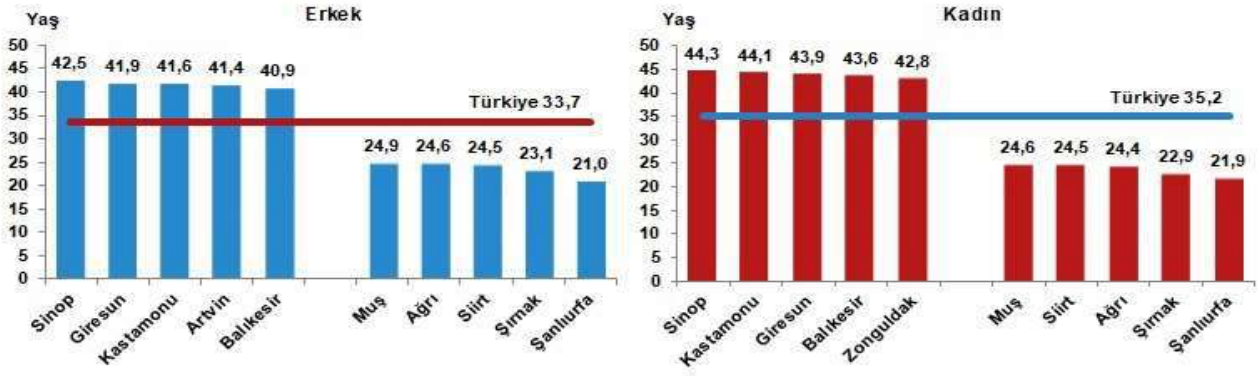
Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34,4'e yükseldi. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaşaynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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 ise34,7'den 35,2'ye yükseldiği görüldü.

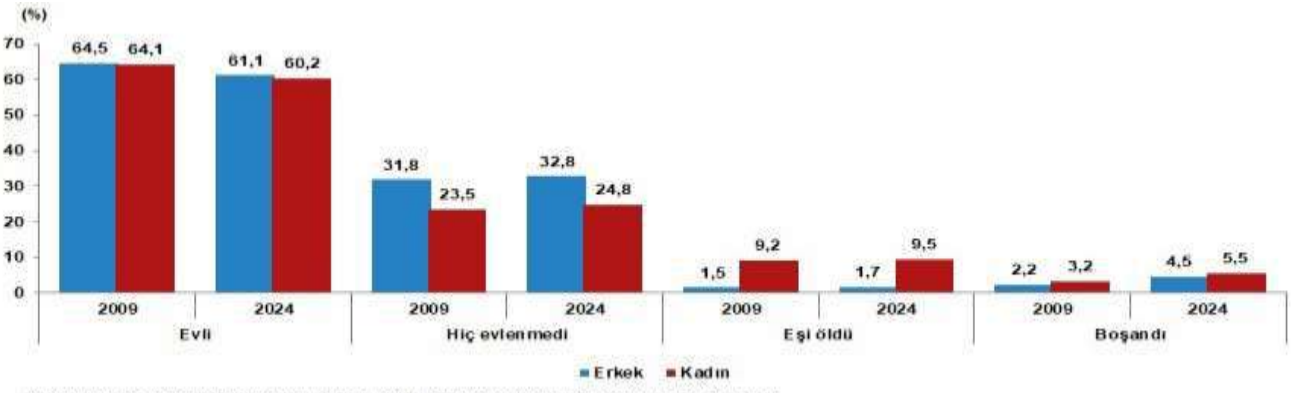


Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu. Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 43,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip il olduğu görüldü. Sinop'u, 42,9 ile Giresun ve Kastamonuizledi. Diğer yandan 21,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 23 ile Şırnak ve 24,5 ile Ağrı ve Siirt takip etti.

Kadınlarda ve erkeklerde en yüksek ortanca yaşa sahip il Sinop oldu. Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 42,5 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 21 ile Şanlıurfa en düşük ortancayaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 44,3 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,9 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olanil oldu.

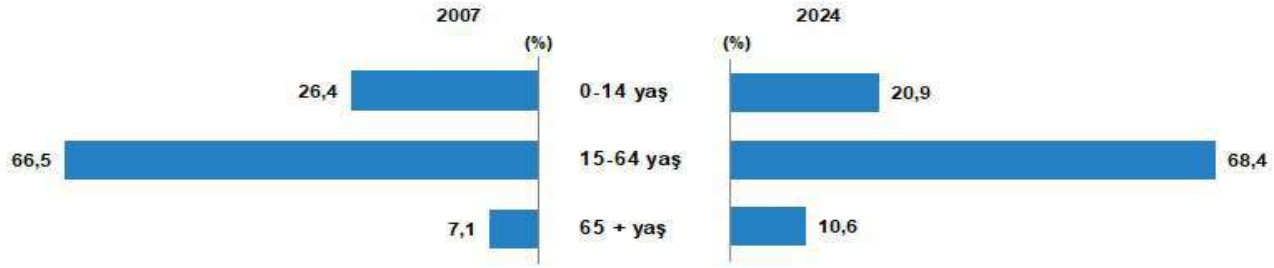


Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü. Ülkemizde 2009 ve 2024 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2024yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.



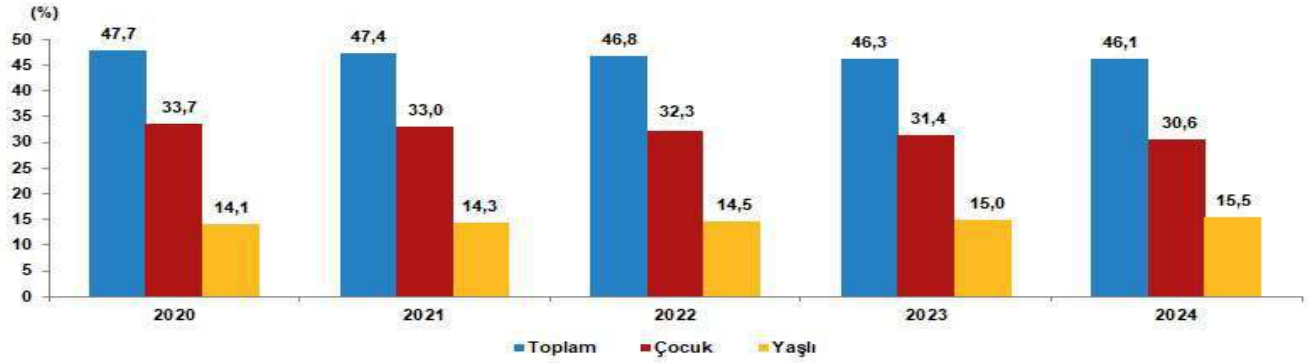
Yabancı nüfus 2009 yılında kapsama dahil değil iken 2024 yılında kapsama dahil edilmiştir.

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 olaraktanımlanan 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. Çalışmaçağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı bireysayısını 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 15,5yaşlıya bakmaktadır.



Türkiye'de kilometrekareye 111 kişi düşerken İstanbul'da 2 bin 934 kişi düştü. Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

(1) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

2024 yılının ilk çeyreğinde dünya kamuoyunu meşgul eden başlıca konular; devam eden savaşlar, jeopolitik riskler, küresel büyüme, enflasyondaki eğilimler, başta Türkiye ile ABD olmak üzere tüm dünyada devam eden seçim süreçlerinin politik ve ekonomik yansımaları olmuştur.

Dünya Bankası, 2025 Ocak ayında yayımladığı "Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu"nda küresel ekonominin 2023 öncesine göre daha iyi bir yerde olduğuna da işaret etmiş; enflasyon ve faiz oranlarının kademeli olarak düşmesiyle küresel ekonomik büyümenin 2025 ve 2026'da geçen yıl olduğu gibi % 2,7 büyümesinin olacağı öngörülmüştür. Raporda, küresel ekonomik büyümenin %60'ını sağlayan gelişmekte olan ekonomilerin 21. yüzyılın ilk çeyreğini 2000'den bu yana en zayıf uzun vadeli büyüme görünümüyle tamamlayacağının tahmin edildiği, küresel ekonomi gelecek iki yılda istikrara kavuşsa bile gelişmekte olan ekonomilerin gelişmiş ekonomilerin gelir seviyelerini yakalama konusunda daha yavaş ilerleme kaydetmesinin beklendiği belirtilmiştir.

Ülkelerin büyüme tahminlerine de yer verilen raporda, ABD ekonomisinin büyüme tahminin bu yıl için %1,8'den %2,3'e ve gelecek yıl için %1,8'den %2'ye çıkarıldığı belirtilmiştir. Raporda, Türkiye ekonomisinin ise bu yıl %2,6 ve gelecek yıl %3,8 büyümesinin beklendiği belirtilmiştir. Dünya Bankası Haziran 2024'teki tahminlerinde Türkiye ekonomisinin 2025'te %3,6 ve 2026'da %4,3 büyüyeceğini öngörmüştü.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), Şubat'ta yayımladığı "Ekonomik Görünüm Ara Dönem Raporu"nda Küresel gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH) büyümesinin bu yıl %3,2, 2025 ve 2026 yıllarında ise %3,3 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. Düşük enflasyon, istikrarlı istihdam artışı ve daha az kısıtlayıcı para politikalarının, birçok ülkede mali politika sıkılaştırmasının yaratacağı hafif baskılara rağmen talebi desteklemesi beklenmektedir. G20 ülkelerinde yıllık tüketici fiyat enflasyonunun bu yıl %5,4'ten 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla %3,5 ve %2,9'a gerilemesi beklenmektedir. 2025 sonu veya 2026 başına kadar, enflasyonun büyük ekonomilerin neredeyse tamamında hedef seviyelere döneceği tahmin edilmektedir. Küresel GSYH büyüme oranlarının 2025 ve 2026 yıllarında sabit kalacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, ekonomik görünümde önemli aşağı yönlü riskler bulunmaktadır. Türkiye ekonomisinin, gerekli makroekonomik istikrar politikalarının yurt içi talebi yavaşlatması nedeniyle, 2024 yılında %3,5, 2025 yılında %2,6 büyümesi beklenmektedir.

Uluslararası Para Fonu (IMF), 22 Ekim'de yayımlanan Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisi için 2024 yılı büyüme tahmini %3,6'dan %3'e revize edilirken; 2025 yılı beklentisi %2,7'de sabit bırakılmıştır. Raporda, Türkiye ekonomisi için enflasyon beklentileri ise 2024 yıl sonu için %43 ve 2025 yıl sonu için %24 olurken, işsizlik tahmini 2024 için %9,3 ve 2025 için %9,9 olarak öngörülmüştür.

OECD'nin Eylül ayında yayımladığı Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için 2024 yılı büyüme beklentisi %3,2, 2025 yılı büyüme beklentisi ise %3,1 olarak öngörülmüştü. Türkiye'de sıkılaşan finansal koşullar ve devam eden mali konsolidasyonun, hane halkı tüketimini sınırlandırması beklenmektedir. Deprem sonrası yeniden inşa faaliyetlerinin etkisinin azalmasıyla birlikte yatırım ve kamu tüketimi de yavaşlayacaktır. Ancak, dış ortamın iyileşmesi ve uluslararası turizmin canlanmaya devam etmesi sayesinde ihracatın artması beklenmektedir. Ekonomi 2024 yılında önemli ölçüde yavaşlarken yıllık GSYH büyümesi ilk çeyrekteki %5,3 seviyesinden ikinci çeyrekte %2,5'e gerilemiştir. Sıkı finansal koşullar, yurt içi talep üzerinde baskı oluşturarak hane

halkı harcamalarının ve yatırımların belirgin şekilde yavaşlamasına neden olmuştur. İmalat sanayi kapasite kullanım oranı, satın alma yöneticileri endeksi (PMI), hizmet üretimi ve ticari kredilerdeki reel daralma gibi öncü göstergeler, ekonomik faaliyetlerin daha da yavaşlayabileceğine işaret etmektedir. Hem istihdam oranı hem de işgücüne katılım oranı, 2024 yılının ilk yarısında istikrarlı seyrini korumuştur. Eylül ayında yıllık tüketici enflasyonu, büyük ölçüde baz etkisi nedeniyle %50'nin altına düşmüştür. Ancak, hizmetlerdeki enflasyon ve mal fiyatlarındaki artışın etkisiyle çekirdek enflasyon yüksek kalmaya devam etmektedir. Enflasyon beklentileri düşüş göstermekte, ancak hala yüksek seviyelerde seyretmektedir

ABD ekonomisi 2023 yılının son çeyreğinde yıllık bazda %3,4 büyürken, Euro Bölgesi ekonomisi aynı dönemde büyüme kaydetmemiştir. Bölge ekonomisinin son çeyrek GSYH büyüme oranı ise yıllık bazda %0,1 olarak gerçekleşmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Mart ayı toplantısında, beklendiği gibi, faiz oranlarını değiştirmemiş; gösterge faiz oranını %4,5 oranında muhafaza etmiştir. Mart ayında İngiltere Merkez Bankası (BoE) ve Çin Merkez Bankası (PBoC) da faiz oranlarında bir değişikliğe gitmemiştir. 17 yıl sonra ilk kez faiz artırımı 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2024 yılının son çeyreğinde toplam iş ilanları gerilerken toplam ilan başına başvuru sayısı artmıştır. İmalat sanayi firmalarına yönelik anket verileri, son çeyrekte firmaların istihdam görünümünün önceki çeyreğe göre bir miktar toparlanma kaydettiğini, ancak gelecek üç ay içindeki istihdam beklentilerinin halen tarihsel ortalamasının altında seyrettiğini göstermektedir. Ocak ayı verileri ise 2025 yılının ilk çeyreğinde söz konusu seyrin sürdüğüne işaret etmektedir.

Haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Bazı hizmet gruplarında fiyat ve ücretlerin geçmişteki enflasyon artışına belli bir gecikmeyle uyum sağlamaya devam etmesi neticesinde, enflasyon gerilemiş olmakla birlikte yüksek seyrini sürdürmektedir. Üretici enflasyonundaki ılımlı seyir özellikle yılın son iki ayında belirginleşerek üretici fiyatları kaynaklı baskıların zayıf seyrettiğine işaret etmiştir. Bu doğrultuda, üretici yıllık enflasyonu 2024 yılını % 28,5 ile tüketici enflasyonuna kıyasla daha düşük bir seviyede bitirmiştir. Son çeyrekte, yıllık enflasyon B'de bir miktar daha belirgin olmak üzere, B ve C göstergelerinde gerileme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrek gelişmeleri alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık tüketici enflasyonundaki düşüşe en önemli katkı hizmet grubundan gelirken bunu enerji grubu takip etmiş, diğer ana grupların yıllık enflasyonu azaltıcı yöndeki etkileri daha sınırlı olmuştur. Ocak ayında aylık tüketici enflasyonunda gerçekleşen artışta, öngörülerle uyumlu olarak, zamana bağlı fiyat belirleme eğilimi ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek hizmet kalemlerinin etkisi öne çıkmıştır. Hane halkı tüketim kalıplarındaki değişimleri göz önüne alarak, TÜİK tarafından tüketim sepeti ve ağırlık yapısında yapılan güncellemeye göre 2025 yılında gıda grubunun sepet içindeki ağırlığı değişmezken hizmet grubunun ağırlığı kira ve diğer hizmetler kalemleri öncülüğünde 3,11 puan artmıştır. Söz konusu gelişmenin ocak ayı tüketici enflasyonuna etkisinin 0,3 puan artırıcı yönde olduğu ölçülmüştür

Enflasyonun ana eğilimindeki düşüş son çeyrekte de devam etmiştir. Ana eğilime ilişkin olarak takip edilen göstergelerin mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik ortalaması üçüncü çeyrekteki %2,5

seviyesinden son çeyrekte %2,2'ye gerilemiştir. Ana eğilim göstergelerinden B ve C'de mevsimsellikten arındırılmış üç aylık ortalama artışlar, bir önceki çeyreğe kıyasla yavaşlamıştır. Dağılım ve model bazlı ana eğilim göstergeleri de benzer bir eğilim sergileyerek çekirdek gruplardaki görünümü teyit etmiştir. Ayrıca, son çeyrekte ana eğilim göstergeleri arasındaki varyasyonun arttığı, dağılım bazlı göstergelerin B ve C gibi kalıcı dışlamaya dayalı göstergelere kıyasla daha düşük değerler aldığı gözlenmiştir. Ocak ayında ise ana eğilimde ilk çeyreğe özgü geçici bir yükseliş izlenmiştir.

Yurt içi enerji fiyat artışı yılın dördüncü çeyreğinde %2,83 ile belirgin oranda yavaşlamıştır. Uluslararası Brent tipi ham petrol fiyatı ekim ayındaki yükseliş sonrası yılın son iki ayında 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

Küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam

etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.[2]

Yıl sonu enflasyon tahminleri 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla %44, %21 ve %12 olarak güncellenmiştir. Enflasyonun %70 olasılıkla, 2024 yılı sonunda orta noktası %44 olmak üzere, %42 ile %46 aralığında; 2025 yılı sonunda orta noktası %21 olmak üzere %16 ile %26 aralığında; 2026 yılı sonunda orta noktası %12 olmak üzere %6 ile %18 aralığında gerçekleşeceği öngörülmektedir. Enflasyonun orta vadede ise enflasyon hedefi olan %5 seviyesinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Tahminler oluşturulurken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eşgüdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

Ekim ayı tüketici enflasyonu yıllık %48,6 seviyesinde gerçekleşerek bir önceki Rapor döneminde öngörülen tahmin aralığının 0,2 puan üstünde kalmıştır. Bu dönemde enflasyonun ana eğilimi öngörülenden yavaş olsa da iyileşmesini sürdürmüştür. Bununla birlikte, kira gibi fiyat dinamiklerinde yapısal unsurları da içeren kalemler ile beklentilerdeki iyileşmenin öngörülenden yavaş olması gibi faktörler neticesinde, önümüzdeki dönemde enflasyonun ataletindeki iyileşmenin sınırlı bir miktar daha zayıf kalacağı değerlendirilmiştir. Parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileriyle talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelerde seyredeceği tahmin edilmektedir. 2024 yıl sonu enflasyon tahminindeki artışta gıda fiyatları varsayımı ile enflasyonun ana eğilimi ve başlangıç koşullarındaki güncelleme öne çıkmıştır. 2025 yıl sonu enflasyon tahminindeki güncellemede ise söz konusu etkilerin yanı sıra elektrik 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 yaratıysa 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.

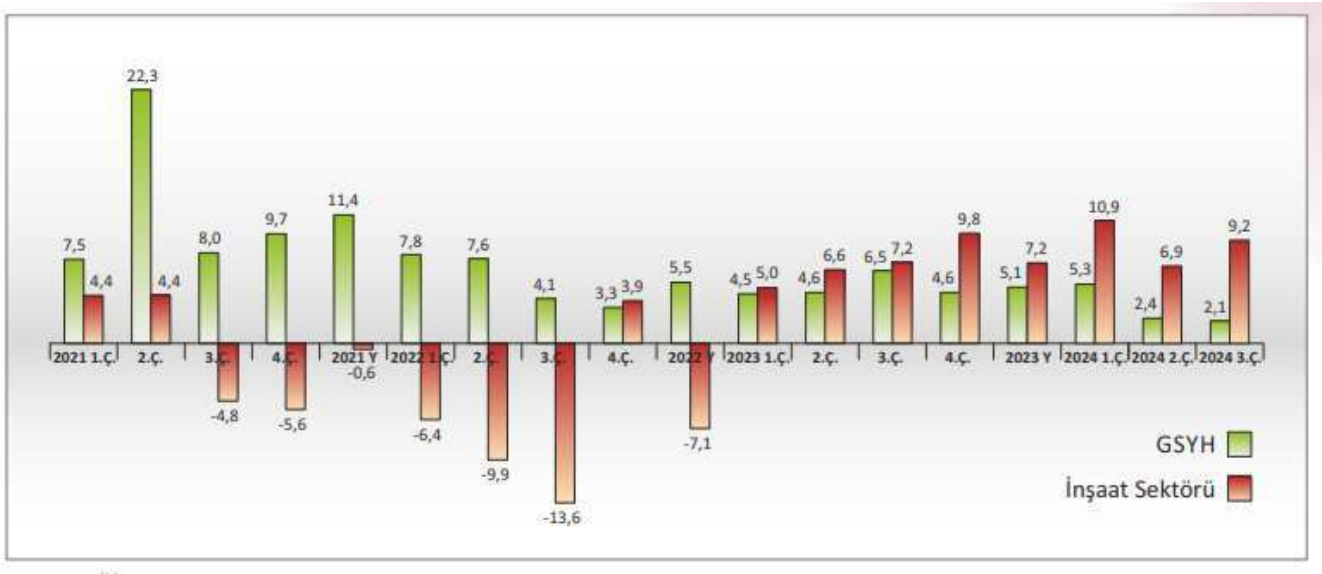
İNŞAAT SEKTÖRÜ

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.

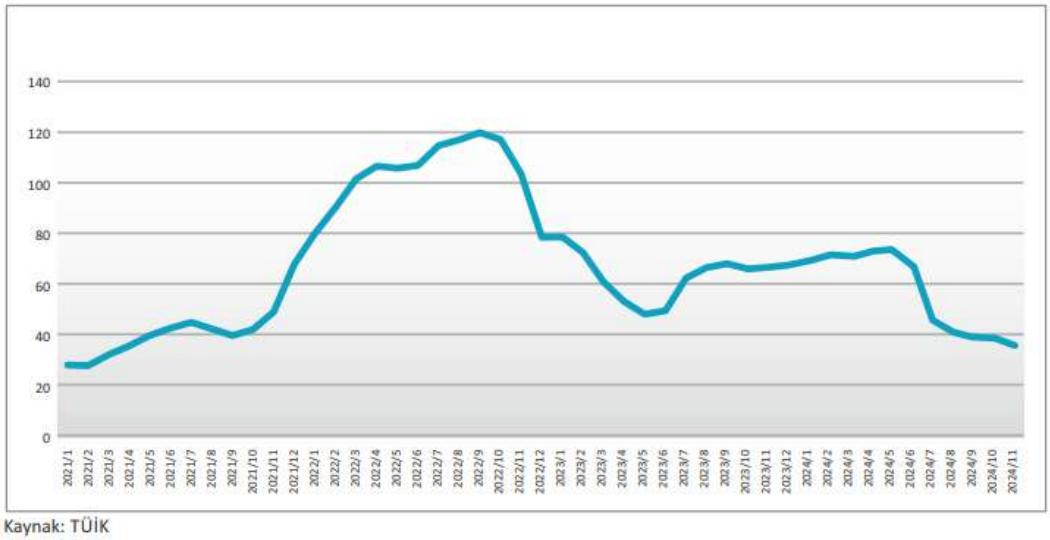
Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



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 çeyrekten itibaren dezenflasyon süreci ve sıkı para politikasının da etkisiyle yavaşlamaya başladığına, yılın üçüncü çeyreğinde ise küçüldüğüne yer verilmiştir.

İnşaat malzemesi ihracatı 2024 yılının ilk on ayında %1,6 düşerek 24,0 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. Buna bağlı olarak 2024 yılı Ekim ayında son 12 aylık ihracat da 28,88 milyar ABD Doları olmuştur. İhracat pazarlarındaki durgunluk yılın genelinde devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde çalışma gün sayılarının azalması ihracatı olumsuz etkilemiştir.

Türk lirasında yılbaşından bu yana yaşanan değerlenme ihracatı olumsuz etkilemiş, Temmuz ayında toparlanan ihracatta, Ağustos ve Eylül aylarında yeniden düşüş gözlenmiştir. Ekim ayında ise çok sınırlı artış yaşanan ihracat, yıllık olarak değerlendirildiğinde durağan kalmıştır.

Türkiye İMSAD Aralık ayı İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi'ne göre, Bileşik Endeks bir önceki aya göre 0,22 puan azalarak 66,44 puana gerilemiştir. Faaliyet Endeksi aylık bazda 1,6 puan düşüşle 140,8 puan seviyesine inmiştir. Aralık ayında güven seviyesi 29,49 puanda sabit kalmıştır. Beklenti Endeksi'nin 10 ay süren gerilemesi son bulmuş, Aralık ayında aylık bazda 0,2 puan artan endeks 52,5 puana yükselmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %53,4 oranında artarak 212 bin 637 olmuştur. Böylelikle aylık adet bazında son 22 ayın en yüksek satış rakamı kaydedilmiştir. 2024 yılında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,6 artan konut satışları 1 milyon 478 bin 25 olarak gerçekleşmiştir.

Yıllık konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin Ocak 2025 24 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olmuştur.

İpotekli konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %285,3 oranında artarak 23 bin 277 olmuş, toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %10,9 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise yıllık bazda %10,8 azalarak 158 bin 486 olmuştur. Aralık ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 980'i; 2024 yılındaki ipotekli satışların ise 38 bin 62'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

Diğer konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %42,9 artarak 189 bin 360'a yükselmiş, 2024 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %25,9 oranında artarak 1 milyon 319 bin 539 olmuştur

İlk el konut satış sayısı Aralık ayında yıllık bazda %49,5 artarak 76 bin 629 olmuş, toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %36,0 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışları 2024'te yıllık bazda %27,6 artışla 484 bin 461 olmuş, toplam konut satışları içindeki payı %32,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %55,7 artış göstererek 136 bin 8 olmuş, 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşmiştir.

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**212.637**	**138.577**	**53,4**	**1.478.025**	**1.225.926**	**20,6**
İpotekli satış	23.277	6.042	285,3	158.486	177.748	-10,8
Diğer satış	189.360	132.535	42,9	1.319.539	1.048.178	25,9
Satış durumuna göre toplam satış	**212.637**	**138.577**	**53,4**	**1.478.025**	**1.225.926**	**20,6**
İlk el satış	76.629	51.243	49,5	484.461	379.542	27,6
İkinci el satış	136.008	87.334	55,7	993.564	846.384	17,4
Yabancılara satış	**2.418**	**2.064**	**17,2**	**23.781**	**30.005**	**-20,7**

Kaynak: TÜİK

158,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %10,4 oranında azalmıştır. 2024 yılı Kasım ayında şehirlere göre konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde aylık bazda İstanbul'da %2,1, Ankara'da %2,0 ve İzmir'de %0,4 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri ise yıllık bazda İstanbul'da %26,3, Ankara'da %34,4 ve İzmir'de %25,2 oranlarında yükselmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan Yapı İzin İstatistikleri'ne göre 2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık bazda %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüz ölçümü %18,9 azalmış, yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüz ölçümü 32 milyon metrekare iken; bunun 17 milyon metrekaresi konut, 8,2 milyon metrekaresi konut dışı ve 6,8 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 21,2 milyon metrekare ile 2 ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 2,5 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüz ölçümü %5,3 azalmış; yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüz ölçümü 22,5 milyon metrekare iken; bunun 12,4 milyon metrekaresi konut, 5,6 milyon metrekaresi konut dışı ve 4,5 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 15,3 milyon metrekare ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 1,8 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

Kaynak: Türkiye Müteahhitler Birliği
Kaynak: GYODER
Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu
Kaynak: TUİK

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 konumludur. 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 itibariyle 3.623 km²’dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye’nin en küçük 7. İli olan Kocaeli km² ye düşen nüfus miktarının 477 kişiye ulaşması nedeniyle İstanbul’dan sonra ülkenin nüfus yoğunluğu bakımından en kalabalık ilidir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 2.130.006 kişidir. Bu nüfus, 1.072.955 erkek ve 1.057.051 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,37 erkek, %49,63 kadındır. Kocaeli ilinde, 12 ilçe, 1’ i Büyükşehir, 12’si ilçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediye ve 243 köy bulunmaktadır. Şehrin 12 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2024 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 411.800 kişi ile Gebze, en az nüfusa sahip ilçesi ise 53.394 kişi ile Kandıra ilçesi olmuştur. Bu noktada belirtmekte fayda gördüğümüz önemli bir husus da Gebze ilçesinin İzmit Merkez ilçesini geçmiş olduğu gerçeğidir. Kocaeli Merkez ilçesi olan İzmit 380.831 kişi nüfus ile Kocaeli’nin en büyük ikinci ilçesi konumuna gerilemiştir.

Yıllara göre nüfus:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
TÜRKİYE	**83.614.362**	**84.680.273**	**85.279.553**	**85.372.377**	**85.664.944**
KOCAELİ	1.997.258	2.033.441	2.079.072	2.102.907	2.130.006

Yıllık nüfus artış hız:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
Türkiye Toplam	**5,5 %**	**12,7 %**	**7,1 %**	**1,1 %**	**3,4 %**
KOCAELİ	2,26 %	1,81 %	2,24 %	1,15 %	1,29 %

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
Türkiye Toplam	**109/km²**	**110/km²**	**111/km²**	**109/km²**	**111/km²**
KOCAELİ	**551/km²**	**561/km²**	**574/km²**	**580/km2**	**588/km2**

Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayi içindeki %12,74'lük payı ile İstanbul'dan sonra ikinci sıradaki konumunu son 20 yıldır muhafaza etmektedir. Kocaeli, iller itibariyle gelişmişlik sıralamasında İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Kocaeli ili, bünyesinde barındırdığı yaklaşık 400 adet 1. sınıf, 7.000 adet 2. ve 3. sınıf Gayrı Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti konumunda olup, İl Gayrısafi 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.

Metropoliten bölgeler arası doğal yapının korunması, ili endüstrileşmeye ek olarak cazip bir yaşam alanı niteliğinde olmasına, bunun yanı sıra bölgedeki güçlü eğitim altyapısı da nitelikli işgücü arzına olanak sağlamaktadır. Şehir gerek İstanbul'a yakın konumu, gerek kaynaklara ve hammaddeye ulaşım imkânlarındaki ve ürünlerin hedef pazarlara hava, kara ve denizyolu aracılığı ile

nakledilmesindeki kolaylıklardan, gerekse büyük ölçüde tamamlanmış altyapısından dolayı üretime yönelik yatırımcılar açısından cazip bir bölge durumundadır.

Deniz, hava ve karayolu alanında ülkenin en büyük projelerinin Kocaeli'yi kapsayacak şekilde planlanması ve projelendirilmesi, Marmaray Projesi, Kuzey Marmara Otoyolu Projesi ve bu projeyle entegre Çevre ve Otoyol Projeleri, İzmir-Bursa-İstanbul Otoyol Projesi ve bu projeyle entegre Körfez Geçişi Köprüsü, Karasu Limanı, Cengiz Topel Havaalanının kargo taşımacılığına açılması ve benzeri pek çok projenin mevcudiyeti nedeniyle, Kocaeli'nin ulaşım anlamındaki gücünü arttırması beklenmektedir.

Sanayi yönünde çok gelişmiş olan Kocaeli'nde ticaret yeterince gelişememiş olup, İstanbul'un mutlak baskısı altındadır. Sanayideki gelişmişliğine karşın ticarette 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 Uzunçiftlik, 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 merkezlerindendir. 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.

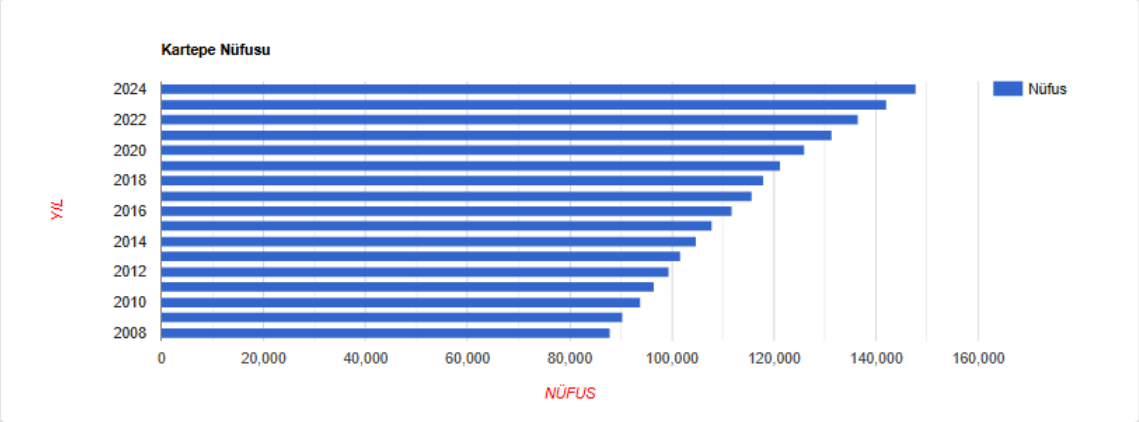
Jeolojik ve coğrafi yapı açısından 40° 41' 10.79" kuzey paralelleri ile 30° 00' 31.20" doğu meridyenleri arasında bulunmaktadır. İzmit'in yüzölçümü; belediye sınırı olarak 301 km²´dir.

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.

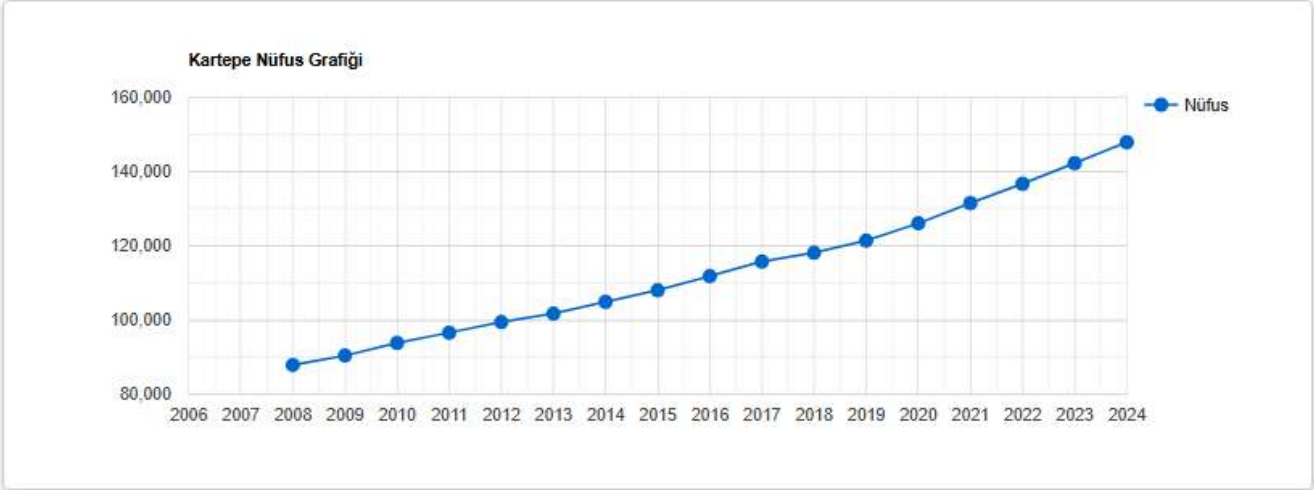
Yıllara Göre Kartepe Nüfusu

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

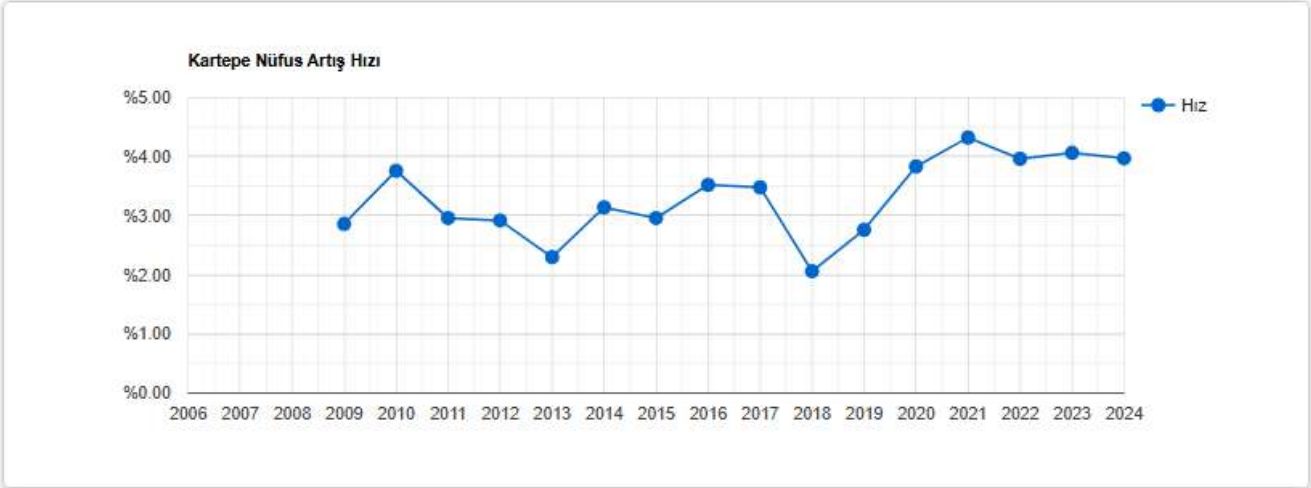
Kartepe Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



Kartepe Nüfus Grafiği



Kartepe Nüfus Artış Hızı



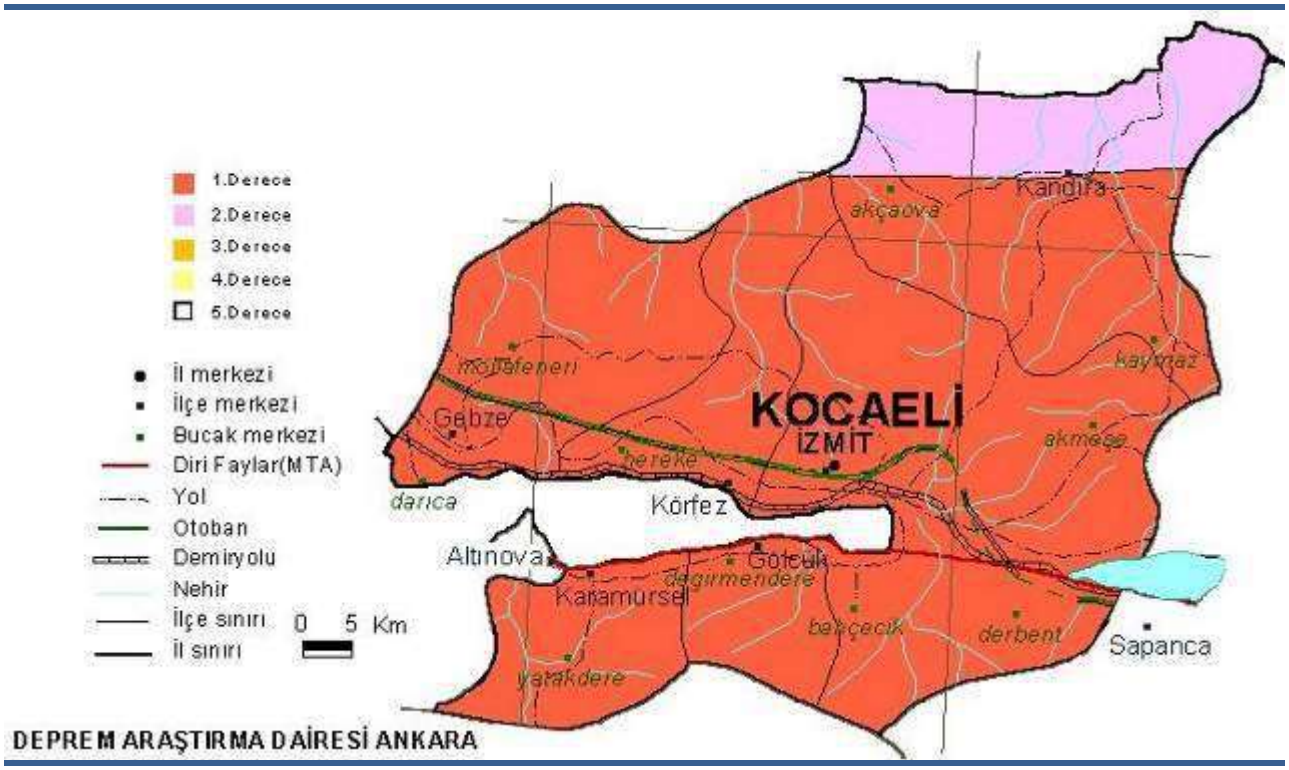
6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

Kocaeli Yarımadası 'nda yeralan İzmit bölgesinde temel Palezoyik yaşlı kalın bir çökel istifle temsil edilmektedir. Bu istif Alt Ordovisiyen yaşlı kırıntılılarla başlayıp Silüriyen yaşlı plaj kumtaşlarına geçer ve Devoniyen yaşlı platform karbonatlarıyla devam eder. Bu Paleozoyik istifin üst kısımlarım doğuda sığ su ve karasal kırıntılılarla temsil edilen, batıda ise derin denizel fliş tipi çökeller ve radyolaryalı çörtlerle tanımlanan Karbonifer kırıntılıları oluşturmaktadır. Bu Paleozoyik birimlerini, Alpin tipi Triyas sedimanter istifi diskordan olarak örtmektedir. Bu istif karasal kırmızı renkli tabakalarla başlamakta, üste doğru sığ su çökellerine geçmekte ve derin denizel Ammonitli kırıntılılar ve karbonatlarla devam etmektedir. En üst kısımlar ise regresif çökellerle temsil edilmektedir. İnceleme alanı Jura ve Erken Kretase'de erozyonal bir dönem geçirmiştir. Bu periyodu takiben yeni bir transgresyon Geç Kretase'den itibaren bölgeye hakim olmuş ve Orta Eosen'e kadar sürmüştür. Bu transgresif periyodun ürünleri giderek derinleşen ortamı yansıtan kırıntılılar ve karbonatlar olmuştur. Bölgenin en genç birimlerini Üst Pleyistosen yaşlı kırıntılılar oluşturur. Bölgede üç farklı deformasyon evresi tanımlanmıştır. Bunlardan ilki Karbonifer ve daha yaşlı birimleri, ikinci evre ise Orta Eosen ve daha yaşlı kayaçlan etkilemiştir. Üçüncü deformasyon evresi ise Kuzey Anadolu Fayı ve onun kollan 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.

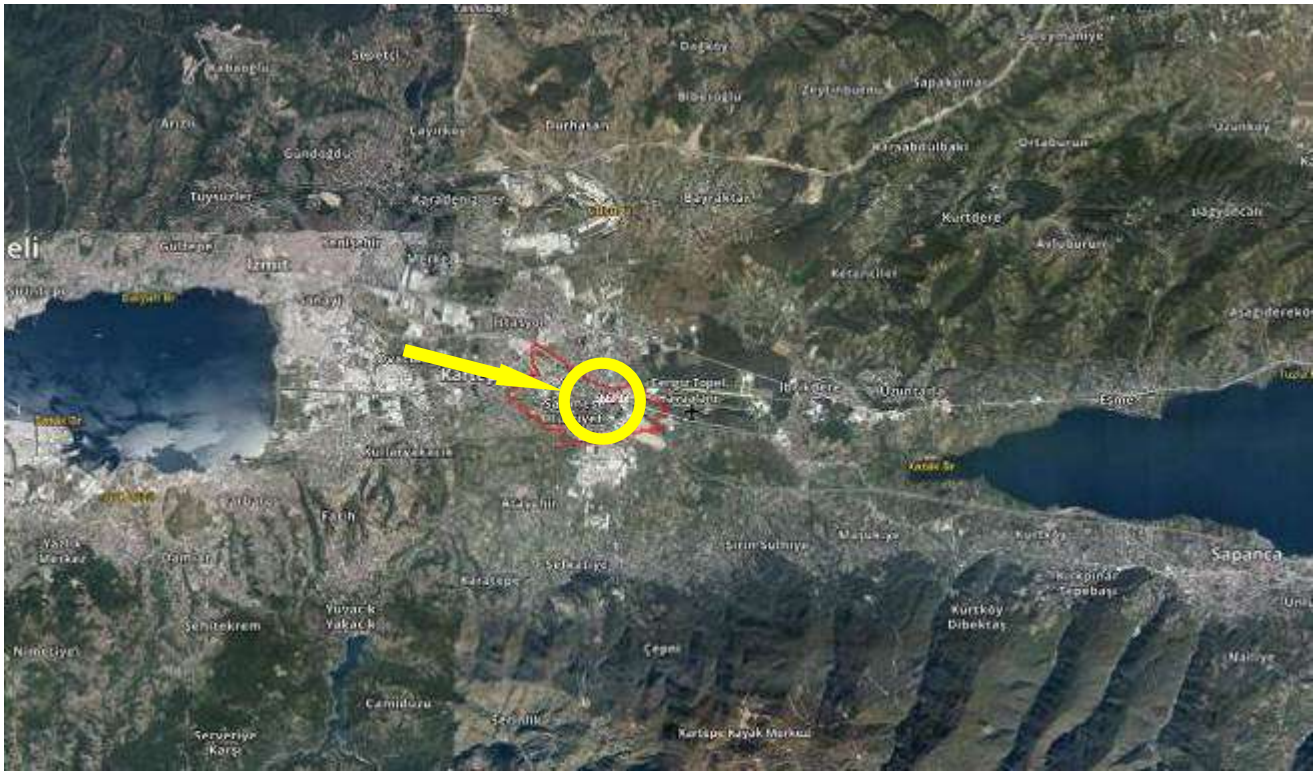
Taşınmazların yer aldığı İzmit İlçesinin tamamı 1'inci derece deprem bölgesinde yer almakta olduğundan, rapora konu taşınmaz 1'inci derece deprem kuşağında konumludur.



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, Sarımeşe mahallesi, 322 Ada, 10 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 15 Blok 309 bağımsız bölümden oluşan Mahal Kartepe projesidir. Taşınmaz Sarımeşe Mahallesi, Sade Sokak, No:290 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 Kartepe Belediye Ek Hizmet Binası, Arslanbey Organize Sanayi Bölgesi, Cengiz Topel Havalimanı, Kartepe Hipodromu, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü yer almaktadır. Ulaşım taşınmaza yakın konumdaki Suadiye ve Nazmi Cedid Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan "Mahal Kartepe" projesi Kartepe ilçesi Sarımeşe Mahallesi 29.223,57 m2 yüzölçüme sahip 322 ada 10 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 322 ada 10 parsel nolu ana taşınmaz düze yakın bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan Mahal Kartepe projesi 69.317,82 m^2 inşaat alanına ve 47.657 m^2 konut alanına sahip 15 bloktan oluşmakta olup, projede 309 konut bulunmaktadır.

Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiş olup kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Daire Tipi	Net Kulanım Alanı (m²)
1+1	47-54
2+1	65-90
3+1	98-128
4+1	140-150

Proje ile ilgili inşa çalışmaları tamamlanmış, proje ile ilgili yapı kullanma izin belgesi alım aşamasına geçilmiştir. Proje genel inşaat seviyesi %99,95'dir.

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Kapalı Alan (m²)	:	69.317,82
Yapı Sınıfı ve Grubu	:	3-B
Yaşı	:	~ 3 (2022-İlk Yapı Ruhsatına Göre)
Elektrik	:	Şebeke
Su deposu	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma-Soğutma Sistemi	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Yangın Alarmı	:	Mevcut
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

Proje yapım aşamasında olup iç mekân özelliklerine yönelik tespit yapılamamıştır. Müşteriden temin edilen bilgilere, satışa ofisinde yapılan gözlemler ve proje tanıtım dokümanlarında yer alan bilgilere göre iç mekân özellikleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kullanım Amacı	Lüks Konut
Kapı	Dış Kapı Çelik, İç Kaplılar Lake
Doğramalar	PVC
Zemin	Antrede ve ıslak hacimlerde seramik, salon ve oda hacimlerinde parke
Duvar	Sıva üzeri saten boya, Islak hacimlerde fayans
Tavan	Alçıpan asma tavan
Aydınlatma	Led ve spot aydınlatma
Isıtma	Yerden Isıtmalı Merkezi Sistem

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN	
İLİ	KOCAELİ
İLÇESİ	KARTEPE
MAHALLESİ	SARIMEŞE
KÖYÜ	-
SOKAĞI	-
MEVKİİ	-
PAFTA NO	G24d02a4a
ADA/PARSEL NO	322/10
VASFI	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	29.223,57 m²
TAPU TESCİL ŞEKLİ	KAT İRTİFAKI

SIRA	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI PAY	ARSA PAYI PAYDA	CİLT/ SAHİFE NO	TAPU TARİHİ/ YEVMİYE	SATIŞ VE MÜLKİYET DURUMU
1	A	ZEMİN	1	MESKEN		2945771	58/5668		
2	A	ZEMİN	2	MESKEN		2945771	58/5669		
3	A	ZEMİN	3	MESKEN		2945771	58/5670		
4	A	ZEMİN	4	MESKEN		2945771	58/5671		
5	A	ZEMİN	5	MESKEN		2945771	58/5672		
6	A	ZEMİN	6	MESKEN		2945771	58/5673		
7	A	1.KAT	7	MESKEN		2945771	58/5674		
8	A	1.KAT	8	MESKEN		2945771	58/5675		
9	A	1.KAT	9	MESKEN		2945771	58/5676		
10	A	1.KAT	10	MESKEN		2945771	58/5677		
11	A	1.KAT	11	MESKEN		2945771	58/5678		
12	A	1.KAT	12	MESKEN		2945771	58/5679		
13	A	2.KAT + ÇATI KATI	13	DUBLEKS MESKEN		2945771	58/5680		
14	A	2.KAT + ÇATI KATI	14	DUBLEKS MESKEN		2945771	58/5681		
15	A	2.KAT + ÇATI KATI	15	DUBLEKS MESKEN		2945771	58/5682		
16	A	2.KAT + ÇATI KATI	16	DUBLEKS MESKEN		2945771	58/5683	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
17	A	2.KAT + ÇATI KATI	17	DUBLEKS MESKEN		2945771	58/5684		
18	A	2.KAT + ÇATI KATI	18	DUBLEKS MESKEN		2945771	58/5685	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
19	A	2.KAT + ÇATI KATI	19	DUBLEKS MESKEN		2945771	58/5686		
20	A	2.KAT + ÇATI KATI	20	DUBLEKS MESKEN		2945771	58/5687		
21	A	2.KAT + ÇATI KATI	21	DUBLEKS MESKEN		2945771	58/5688	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
22	B	ZEMİN	1	MESKEN		2945771	58/5689		
23	B	ZEMİN	2	MESKEN		2945771	58/5690		
24	B	ZEMİN	3	MESKEN		2945771	58/5691		
25	B	ZEMİN	4	MESKEN		2945771	58/5692		
26	B	ZEMİN	5	MESKEN		2945771	58/5693		
27	B	ZEMİN	6	MESKEN		2945771	58/5694		
28	B	1.KAT	7	MESKEN		2945771	58/5695	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
29	B	1.KAT	8	MESKEN		2945771	58/5696		
30	B	1.KAT	9	MESKEN		2945771	58/5697		
31	B	1.KAT	10	MESKEN		2945771	58/5698	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
32	B	1.KAT	11	MESKEN		2945771	58/5699		
33	B	1.KAT	12	MESKEN		2945771	58/5700		
34	B	2.KAT + ÇATI KATI	13	DUBLEKS MESKEN		2945771	58/5701		
35	B	2.KAT + ÇATI KATI	14	DUBLEKS MESKEN		2945771	58/5702		
36	B	2.KAT + ÇATI KATI	15	DUBLEKS MESKEN		2945771	58/5703		
37	B	2.KAT + ÇATI KATI	16	DUBLEKS MESKEN		2945771	58/5704	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
38	B	2.KAT + ÇATI KATI	17	DUBLEKS MESKEN		2945771	58/5705	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.

39	B	2.KAT + ÇATI KATI	18	DUBLEKS MESKEN	2945771	58/5706		
40	B	2.KAT + ÇATI KATI	19	DUBLEKS MESKEN	2945771	58/5707		
41	B	2.KAT + ÇATI KATI	20	DUBLEKS MESKEN	2945771	58/5708		
42	B	2.KAT + ÇATI KATI	21	DUBLEKS MESKEN	2945771	58/5709		
43	C	ZEMİN	1	MESKEN	2945771	58/5710	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
44	C	ZEMİN	2	MESKEN	2945771	58/5711		
45	C	ZEMİN	3	MESKEN	2945771	58/5712	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
46	C	ZEMİN	4	MESKEN	2945771	58/5713		
47	C	ZEMİN	5	MESKEN	2945771	58/5714		
48	C	ZEMİN	6	MESKEN	2945771	58/5715		
49	C	1.KAT	7	MESKEN	2945771	58/5716		
50	C	1.KAT	8	MESKEN	2945771	58/5717		
51	C	1.KAT	9	MESKEN	2945771	58/5718		
52	C	1.KAT	10	MESKEN	2945771	58/5719		
53	C	1.KAT	11	MESKEN	2945771	58/5720		
54	C	1.KAT	12	MESKEN	2945771	58/5721	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
55	C	2.KAT + ÇATI KATI	13	DUBLEKS MESKEN	2945771	58/5722	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
56	C	2.KAT + ÇATI KATI	14	DUBLEKS MESKEN	2945771	58/5723	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
57	C	2.KAT + ÇATI KATI	15	DUBLEKS MESKEN	2945771	58/5724	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
58	C	2.KAT + ÇATI KATI	16	DUBLEKS MESKEN	2945771	58/5725		
59	C	2.KAT + ÇATI KATI	17	DUBLEKS MESKEN	2945771	58/5726		
60	C	2.KAT + ÇATI KATI	18	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5727	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
61	C	2.KAT + ÇATI KATI	19	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5728		
62	C	2.KAT + ÇATI KATI	20	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5729		
63	C	2.KAT + ÇATI KATI	21	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5730		
64	D	ZEMİN	1	MESKEN	2945771	59/5731		
65	D	ZEMİN	2	MESKEN	2945771	59/5732		
66	D	ZEMİN	3	MESKEN	2945771	59/5733		
67	D	ZEMİN	4	MESKEN	2945771	59/5734		
68	D	ZEMİN	5	MESKEN	2945771	59/5735		
69	D	ZEMİN	6	MESKEN	2945771	59/5736		
70	D	1.KAT	7	MESKEN	2945771	59/5737		
71	D	1.KAT	8	MESKEN	2945771	59/5738		
72	D	1.KAT	9	MESKEN	2945771	59/5739		
73	D	1.KAT	10	MESKEN	2945771	59/5740		
74	D	1.KAT	11	MESKEN	2945771	59/5741		
75	D	1.KAT	12	MESKEN	2945771	59/5742		
76	D	2.KAT + ÇATI KATI	13	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5743		
77	D	2.KAT + ÇATI KATI	14	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5744		
78	D	2.KAT + ÇATI KATI	15	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5745		
79	D	2.KAT + ÇATI KATI	16	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5746		
80	D	2.KAT + ÇATI KATI	17	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5747		
81	D	2.KAT + ÇATI KATI	18	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5748		
82	D	2.KAT + ÇATI KATI	19	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5749		
83	D	2.KAT + ÇATI KATI	20	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5750		
84	D	2.KAT + ÇATI KATI	21	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5751		
85	E	ZEMİN	1	MESKEN	2945771	59/5752		
86	E	ZEMİN	2	MESKEN	2945771	59/5753		
87	E	ZEMİN	3	MESKEN	2945771	59/5754		
88	E	ZEMİN	4	MESKEN	2945771	59/5755		
89	E	ZEMİN	5	MESKEN	2945771	59/5756		
90	E	ZEMİN	6	MESKEN	2945771	59/5757		
91	E	1.KAT	7	MESKEN	2945771	59/5758		
92	E	1.KAT	8	MESKEN	2945771	59/5759		
93	E	1.KAT	9	MESKEN	2945771	59/5760		
94	E	1.KAT	10	MESKEN	2945771	59/5761		
95	E	1.KAT	11	MESKEN	2945771	59/5762		
96	E	1.KAT	12	MESKEN	2945771	59/5763		
97	E	2.KAT + ÇATI KATI	13	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5764	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.

98	E	2.KAT + ÇATI KATI	14	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5765	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
99	E	2.KAT + ÇATI KATI	15	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5766	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
100	E	2.KAT + ÇATI KATI	16	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5767		
101	E	2.KAT + ÇATI KATI	17	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5768		
102	E	2.KAT + ÇATI KATI	18	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5769	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
103	E	2.KAT + ÇATI KATI	19	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5770	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
104	E	2.KAT + ÇATI KATI	20	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5771	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
105	E	2.KAT + ÇATI KATI	21	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5772		
106	F	ZEMİN	1	MESKEN	2945771	59/5773		
107	F	ZEMİN	2	MESKEN	2945771	59/5774		
108	F	ZEMİN	3	MESKEN	2945771	59/5775		
109	F	ZEMİN	4	MESKEN	2945771	59/5776		
110	F	ZEMİN	5	MESKEN	2945771	59/5777		
111	F	ZEMİN	6	MESKEN	2945771	59/5778	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
112	F	1.KAT	7	MESKEN	2945771	59/5779		
113	F	1.KAT	8	MESKEN	2945771	59/5780		
114	F	1.KAT	9	MESKEN	2945771	59/5781		
115	F	1.KAT	10	MESKEN	2945771	59/5782		
116	F	1.KAT	11	MESKEN	2945771	59/5783	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
117	F	1.KAT	12	MESKEN	2945771	59/5784	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
118	F	2.KAT + ÇATI KATI	13	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5785		
119	F	2.KAT + ÇATI KATI	14	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5786	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
120	F	2.KAT + ÇATI KATI	15	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5787	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
121	F	2.KAT + ÇATI KATI	16	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5788		
122	F	2.KAT + ÇATI KATI	17	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5789		
123	F	2.KAT + ÇATI KATI	18	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5790		
124	F	2.KAT + ÇATI KATI	19	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5791	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
125	F	2.KAT + ÇATI KATI	20	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5792	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
126	F	2.KAT + ÇATI KATI	21	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5793	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
127	G	ZEMİN	1	MESKEN	2945771	59/5794		
128	G	ZEMİN	2	MESKEN	2945771	59/5795		
129	G	ZEMİN	3	MESKEN	2945771	59/5796		
130	G	ZEMİN	4	MESKEN	2945771	59/5797		
131	G	ZEMİN	5	MESKEN	2945771	59/5798		
132	G	ZEMİN	6	MESKEN	2945771	59/5799	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
133	G	1.KAT	7	MESKEN	2945771	59/5800	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
134	G	1.KAT	8	MESKEN	2945771	59/5801	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
135	G	1.KAT	9	MESKEN	2945771	59/5802		
136	G	1.KAT	10	MESKEN	2945771	59/5803		
137	G	1.KAT	11	MESKEN	2945771	59/5804		
138	G	1.KAT	12	MESKEN	2945771	59/5805		
139	G	2.KAT + ÇATI KATI	13	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5806	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
140	G	2.KAT + ÇATI KATI	14	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5807	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
141	G	2.KAT + ÇATI KATI	15	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5808		
142	G	2.KAT + ÇATI KATI	16	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5809		
143	G	2.KAT + ÇATI KATI	17	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5810		
144	G	2.KAT + ÇATI KATI	18	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5811		
145	G	2.KAT + ÇATI KATI	19	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5812	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
146	G	2.KAT + ÇATI KATI	20	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5813	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
147	G	2.KAT + ÇATI KATI	21	DUBLEKS MESKEN	2945771	59/5814	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
148	H	ZEMİN	1	MESKEN	2945771	59/5815		
149	H	ZEMİN	2	MESKEN	2945771	59/5816	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
150	H	ZEMİN	3	MESKEN	2945771	59/5817	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
151	H	ZEMİN	4	MESKEN	2945771	59/5818		
152	H	ZEMİN	5	MESKEN	2945771	59/5819		
153	H	ZEMİN	6	MESKEN	2945771	59/5820	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
154	H	1.KAT	7	MESKEN	2945771	59/5821		
155	H	1.KAT	8	MESKEN	2945771	59/5822		
156	H	1.KAT	9	MESKEN	2945771	59/5823		

157	H	1.KAT	10	MESKEN	2945771	59/5824		
158	H	1.KAT	11	MESKEN	2945771	59/5825		
159	H	1.KAT	12	MESKEN	2945771	59/5826		
160	H	2.KAT + ÇATI KATI	13	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5827	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
161	H	2.KAT + ÇATI KATI	14	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5828	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
162	H	2.KAT + ÇATI KATI	15	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5829	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
163	H	2.KAT + ÇATI KATI	16	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5830		
164	H	2.KAT + ÇATI KATI	17	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5831	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
165	H	2.KAT + ÇATI KATI	18	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5832		
166	H	2.KAT + ÇATI KATI	19	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5833	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
167	H	2.KAT + ÇATI KATI	20	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5834		
168	H	2.KAT + ÇATI KATI	21	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5835		
169	I	ZEMİN	1	MESKEN	2945771	60/5836		
170	I	ZEMİN	2	MESKEN	2945771	60/5837		
171	I	ZEMİN	3	MESKEN	2945771	60/5838		
172	I	ZEMİN	4	MESKEN	2945771	60/5839	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
173	I	ZEMİN	5	MESKEN	2945771	60/5840		
174	I	ZEMİN	6	MESKEN	2945771	60/5841		
175	I	1.KAT	7	MESKEN	2945771	60/5842	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
176	I	1.KAT	8	MESKEN	2945771	60/5843		
177	I	1.KAT	9	MESKEN	2945771	60/5844		
178	I	1.KAT	10	MESKEN	2945771	60/5845		
179	I	1.KAT	11	MESKEN	2945771	60/5846		
180	I	1.KAT	12	MESKEN	2945771	60/5847		
181	I	2.KAT + ÇATI KATI	13	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5848		
182	I	2.KAT + ÇATI KATI	14	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5849	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
183	I	2.KAT + ÇATI KATI	15	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5850	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
184	I	2.KAT + ÇATI KATI	16	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5851		
185	I	2.KAT + ÇATI KATI	17	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5852		
186	I	2.KAT + ÇATI KATI	18	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5853		
187	I	2.KAT + ÇATI KATI	19	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5854		
188	I	2.KAT + ÇATI KATI	20	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5855	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
189	I	2.KAT + ÇATI KATI	21	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5856		
190	J	ZEMİN	1	MESKEN	2945771	60/5857		
191	J	ZEMİN	2	MESKEN	2945771	60/5858		
192	J	ZEMİN	3	MESKEN	2945771	60/5859	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
193	J	ZEMİN	4	MESKEN	2945771	60/5860	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
194	J	ZEMİN	5	MESKEN	2945771	60/5861		
195	J	ZEMİN	6	MESKEN	2945771	60/5862	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
196	J	1.KAT	7	MESKEN	2945771	60/5863		
197	J	1.KAT	8	MESKEN	2945771	60/5864		
198	J	1.KAT	9	MESKEN	2945771	60/5865		
199	J	1.KAT	10	MESKEN	2945771	60/5866		
200	J	1.KAT	11	MESKEN	2945771	60/5867		
201	J	1.KAT	12	MESKEN	2945771	60/5868	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
202	J	2.KAT + ÇATI KATI	13	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5869	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
203	J	2.KAT + ÇATI KATI	14	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5870	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
204	J	2.KAT + ÇATI KATI	15	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5871	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
205	J	2.KAT + ÇATI KATI	16	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5872		
206	J	2.KAT + ÇATI KATI	17	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5873		
207	J	2.KAT + ÇATI KATI	18	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5874	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
208	J	2.KAT + ÇATI KATI	19	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5875	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
209	J	2.KAT + ÇATI KATI	20	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5876	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
210	J	2.KAT + ÇATI KATI	21	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5877	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
211	K	ZEMİN	1	MESKEN	2945771	60/5878		
212	K	ZEMİN	2	MESKEN	2945771	60/5879		
213	K	ZEMİN	3	MESKEN	2945771	60/5880		
214	K	ZEMİN	4	MESKEN	2945771	60/5881		
215	K	ZEMİN	5	MESKEN	2945771	60/5882		

216	K	ZEMİN	6	MESKEN	2945771	60/5883		
217	K	1.KAT	7	MESKEN	2945771	60/5884		
218	K	1.KAT	8	MESKEN	2945771	60/5885		
219	K	1.KAT	9	MESKEN	2945771	60/5886	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
220	K	1.KAT	10	MESKEN	2945771	60/5887		
221	K	1.KAT	11	MESKEN	2945771	60/5888	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
222	K	1.KAT	12	MESKEN	2945771	60/5889		
223	K	2.KAT + ÇATI KATI	13	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5890	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
224	K	2.KAT + ÇATI KATI	14	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5891	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
225	K	2.KAT + ÇATI KATI	15	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5892	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
226	K	2.KAT + ÇATI KATI	16	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5893		
227	K	2.KAT + ÇATI KATI	17	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5894		
228	K	2.KAT + ÇATI KATI	18	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5895		
229	K	2.KAT + ÇATI KATI	19	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5896		
230	K	2.KAT + ÇATI KATI	20	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5897		
231	K	2.KAT + ÇATI KATI	21	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5898		
232	L	ZEMİN	1	MESKEN	2945771	60/5899		
233	L	ZEMİN	2	MESKEN	2945771	60/5900		
234	L	ZEMİN	3	MESKEN	2945771	60/5901		
235	L	ZEMİN	4	MESKEN	2945771	60/5902		
236	L	ZEMİN	5	MESKEN	2945771	60/5903		
237	L	ZEMİN	6	MESKEN	2945771	60/5904		
238	L	1.KAT	7	MESKEN	2945771	60/5905		
239	L	1.KAT	8	MESKEN	2945771	60/5906	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
240	L	1.KAT	9	MESKEN	2945771	60/5907		
241	L	1.KAT	10	MESKEN	2945771	60/5908		
242	L	1.KAT	11	MESKEN	2945771	60/5909		
243	L	1.KAT	12	MESKEN	2945771	60/5910	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
244	L	2.KAT + ÇATI KATI	13	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5911		
245	L	2.KAT + ÇATI KATI	14	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5912	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
246	L	2.KAT + ÇATI KATI	15	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5913	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
247	L	2.KAT + ÇATI KATI	16	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5914		
248	L	2.KAT + ÇATI KATI	17	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5915		
249	L	2.KAT + ÇATI KATI	18	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5916	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
250	L	2.KAT + ÇATI KATI	19	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5917	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
251	L	2.KAT + ÇATI KATI	20	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5918		
252	L	2.KAT + ÇATI KATI	21	DUBLEKS MESKEN	2945771	60/5919	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
253	M	ZEMİN	1	MESKEN	2945771	60/5920		
254	M	ZEMİN	2	MESKEN	2945771	60/5921		
255	M	ZEMİN	3	MESKEN	2945771	60/5922	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
256	M	ZEMİN	4	MESKEN	2945771	60/5923		
257	M	ZEMİN	5	MESKEN	2945771	60/5924	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
258	M	1.KAT	6	MESKEN	2945771	60/5925		
259	M	1.KAT	7	MESKEN	2945771	60/5926		
260	M	1.KAT	8	MESKEN	2945771	60/5927		
261	M	1.KAT	9	MESKEN	2945771	61/5928	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
262	M	1.KAT	10	MESKEN	2945771	61/5929		
263	M	2.KAT + ÇATI KATI	11	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5930	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
264	M	2.KAT + ÇATI KATI	12	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5931	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
265	M	2.KAT + ÇATI KATI	13	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5932		
266	M	2.KAT + ÇATI KATI	14	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5933	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
267	M	2.KAT + ÇATI KATI	15	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5934		
268	M	2.KAT + ÇATI KATI	16	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5935		
269	M	2.KAT + ÇATI KATI	17	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5936		
270	M	2.KAT + ÇATI KATI	18	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5937	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
271	M	2.KAT + ÇATI KATI	19	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5938	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
272	N	ZEMİN	1	MESKEN	2945771	61/5939		
273	N	ZEMİN	2	MESKEN	2945771	61/5940	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
274	N	ZEMİN	3	MESKEN	2945771	61/5941	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.

275	N	ZEMİN	4	MESKEN	2945771	61/5942		
276	N	ZEMİN	5	MESKEN	2945771	61/5943		
277	N	1.KAT	6	MESKEN	2945771	61/5944		
278	N	1.KAT	7	MESKEN	2945771	61/5945		
279	N	1.KAT	8	MESKEN	2945771	61/5946		
280	N	1.KAT	9	MESKEN	2945771	61/5947		
281	N	1.KAT	10	MESKEN	2945771	61/5948	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
282	N	2.KAT + ÇATI KATI	11	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5949		
283	N	2.KAT + ÇATI KATI	12	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5950		
284	N	2.KAT + ÇATI KATI	13	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5951	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
285	N	2.KAT + ÇATI KATI	14	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5952	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
286	N	2.KAT + ÇATI KATI	15	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5953		
287	N	2.KAT + ÇATI KATI	16	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5954		
288	N	2.KAT + ÇATI KATI	17	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5955	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
289	N	2.KAT + ÇATI KATI	18	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5956	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
290	N	2.KAT + ÇATI KATI	19	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5957	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
291	O	ZEMİN	1	MESKEN	2945771	61/5958		
292	O	ZEMİN	2	MESKEN	2945771	61/5959		
293	O	ZEMİN	3	MESKEN	2945771	61/5960		
294	O	ZEMİN	4	MESKEN	2945771	61/5961		
295	O	ZEMİN	5	MESKEN	2945771	61/5962		
296	O	1.KAT	6	MESKEN	2945771	61/5963		
297	O	1.KAT	7	MESKEN	2945771	61/5964		
298	O	1.KAT	8	MESKEN	2945771	61/5965	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
299	O	1.KAT	9	MESKEN	2945771	61/5966		
300	O	1.KAT	10	MESKEN	2945771	61/5967		
301	O	2.KAT + ÇATI KATI	11	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5968		
302	O	2.KAT + ÇATI KATI	12	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5969	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
303	O	2.KAT + ÇATI KATI	13	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5970	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
304	O	2.KAT + ÇATI KATI	14	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5971		
305	O	2.KAT + ÇATI KATI	15	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5972		
306	O	2.KAT + ÇATI KATI	16	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5973		
307	O	2.KAT + ÇATI KATI	17	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5974	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
308	O	2.KAT + ÇATI KATI	18	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5975	27.09.2024/23487	ZERAY GYO A.Ş.
309	O	2.KAT + ÇATI KATI	19	DUBLEKS MESKEN	2945771	61/5976		

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Web Tapu portaldan elektronik ortamda 08.04.2025 tarih ve saat 16:04 itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

Bağımsız Bölümler üzerinde müştereken,

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı 26.11.2022 (14.12.2022; 28468)

Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- İrtifak: Sümerbank lehine iş bu gayrimenkul aleyhine irtifak hakkı tesis edilmiştir. (03.03.1943; 156) (Geçerliliği bulunmamaktadır.)

- İşbu tarla içinde köylünün krokide gösterilen mahalden su alma hakkı vardır. (14.07.1938; 514) (Geçerliliği bulunmamaktadır.)

Rehinler Hanesinde:

M5 - N19 - O8 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

- Dünya Katılım Bankası A.Ş. lehine 40.000.000,00 TL bedel ile 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (14.06.2024; 15653)

C3 - G14 - G20 - H3 - H6 - H14 -I4 I20 - O12 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

- Dünya Katılım Bankası A.Ş. 350.000.000,00 TL bedel ile 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (21.02.2025; 4633)

N18 - O13 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. 46.000.000,00 TL bedel ile 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (04.04.2024; 9127)

C13 - G6 - I7 - K13 - L18 - M11 - O17 - O18 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. 133.000.000,00 TL bedel ile 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (13.11.2023; 28503)

J3- J15- J19- J20- K15- L12- L14- L15- L19- M12- M18- N3- N13- N17 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 180.000.000,00 TL bedel ile 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (29.03.2024; 8727)

A16-N2 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 30.000.000,00 TL bedel ile 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (07.08.2024; 19161)

G7 - G8 - J12 - M9 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 60.700.000,00 TL bedel ile 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (03.01.2025; 174)

I15 - J6 - J21 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

- Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine 42.300.000,00 TL bedel ile 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (24.04.2024; 10288)

A18 - B16 - C18 - F11 - G19 - H13 - H15 - H19 - I14 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

- Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. lehine 200.000.000,00 TL bedel ile 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (12.03.2024; 6950)

E19 - F6 - F14 - F15 - F19 - F20 - F21 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 69.300.000,00 TL bedel ile 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (18.05.2023; 12436)

C14 - C15 - E13 - E14 - E15 - E20 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 45.000.000,00 TL bedel ile 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (26.04.2023; 10001)
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 30.000.000,00 TL bedel ile 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. (23.02.2024; 5273)

İpotek bulunmayan gayrimenkuller;

A21 - B7 - B10 - B17 - C1 - C12 - E18 - F12 - G13 - H2 - H17 - J4 - J13 - -J14 - J18 - K9 - K11 - K14 - L8 - L21 - M3 - M14 - M19 - N10 - N14

(*) Taşınmazın Tapu Kayıtlarında mevcut irtifak hakları elektrik iletim hattı, yol vb. altyapılar ile ilgilidir. Taşınmazların mülkiyetine, tasarruflarına ve kullanımlarına yönelik herhangi bir olumsuzluk oluşturmamaktadır.

7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:

Değerleme konusu parsel üzerinde 14.12.2022 tarih ve 28468 yevmiye ile kat irtifakı kurulmuş, ana gayrimenkul niteliği arsa ve bağımsız bölüm bazında ise dubleks mesken / mesken niteliğindedir. Ayrıca ekli listede gösterildiği gibi satışı gerçekleşen gayrimenkuller hariç olmak üzere tüm gayrimenkuller 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,

Değerleme konusu parsel üzerinde 14.12.2022 tarih ve 28468 yevmiye ile kat irtifakı kurulmuş, ana gayrimenkul niteliği arsa ve bağımsız bölüm bazında ise dubleks mesken / mesken niteliğindedir. Taşınmazın Tapu Kayıtlarında mevcut irtifak hakları elektrik iletim hattı, yol vb. altyapılar ile ilgilidir. Taşınmazların mülkiyetine, tasarruflarına ve kullanımlarına yönelik herhangi bir olumsuzluk oluşturmamaktadır.

7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar "Çevre Düzeni Planı" 1/5000 ölçekli planlar "Nazım İmar Planı" ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak "Uygulama İmar Planı" olarak kullanılırlar.

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle

planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağının, nasıl yapılacağının, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağının belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış 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 ilgilisine 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 ilgilisine 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.

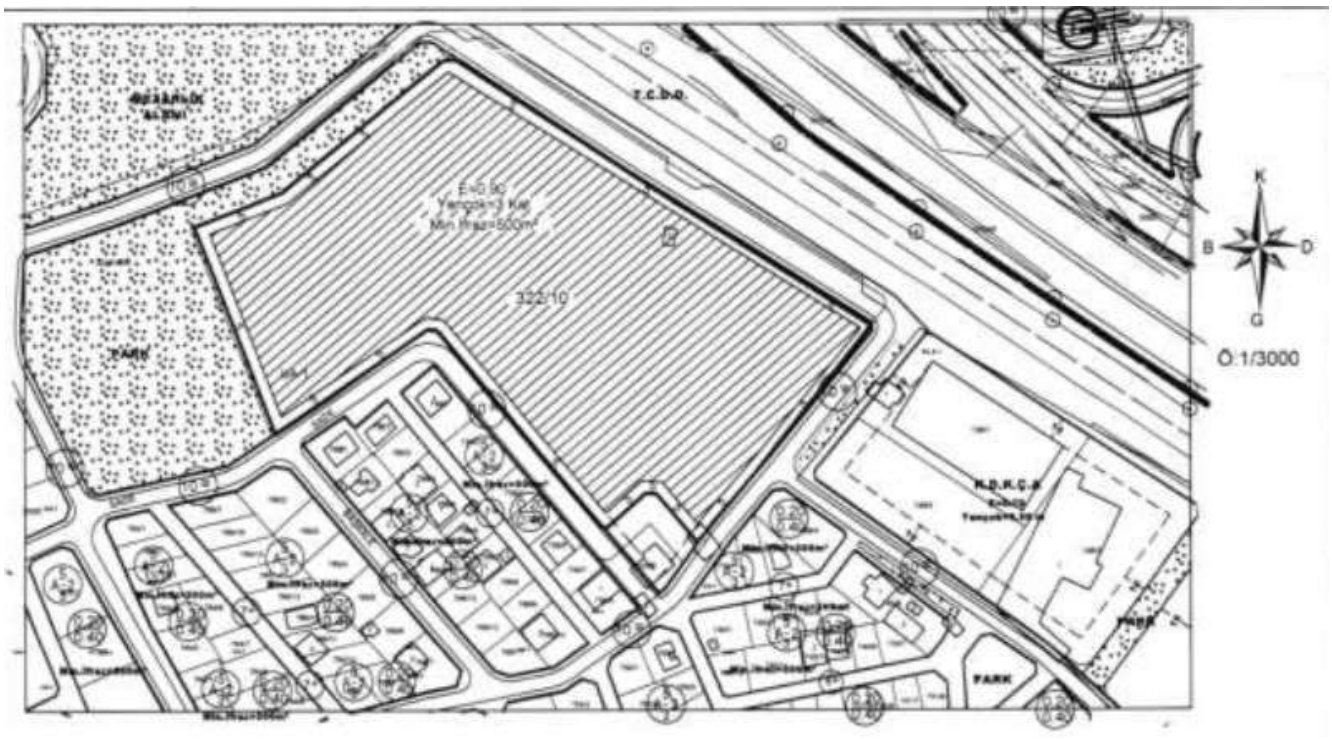
Uygulama İma Planları tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

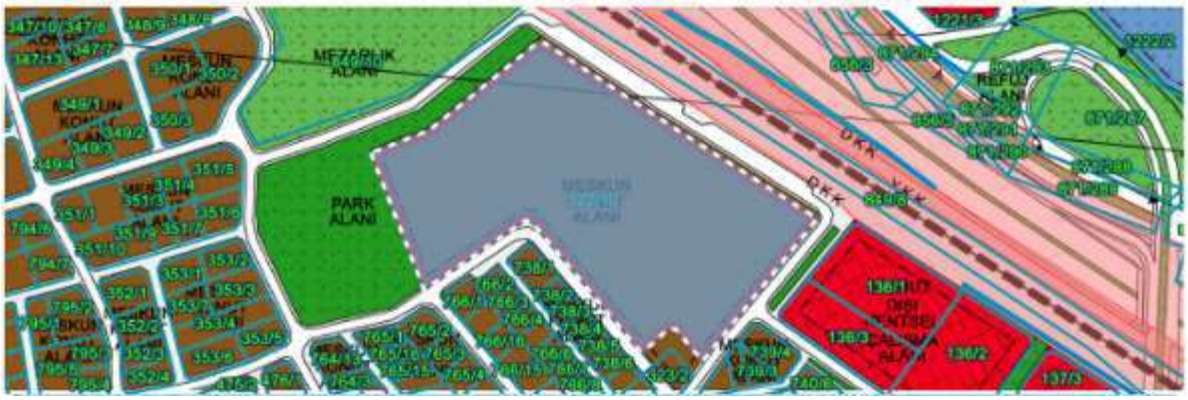
Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. 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 üzeride 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 19.10.2021 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kartepe Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam E:0,90, Hmax: 9,50 m.(3 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır.





Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki "Mahal Kartepe" projesine ait;

- 06.7.2022-11.11.2022 tarihli onaylı mimari projesi bulunmaktadır.
- Yapı Ruhsatlarına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

NO	BLOK	KULLANIM AMACI	BB SAYISI	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)
1	A	MESKEN	21	4	15.11.2022	1408	3B	4.675,00
2	B	MESKEN	21	4	15.11.2022	1409	3B	4.640,00
3	C	MESKEN	21	4	8.07.2022	813	3B	4.927,50
4	D	MESKEN	21	4	15.11.2022	1410	3B	4.124,08
5	E	MESKEN	21	4	15.11.2022	1411	3B	4.462,90
6	F	MESKEN	21	4	15.11.2022	1412	3B	4.799,12
7	G	MESKEN	21	4	15.11.2022	1413	3B	4.922,81
8	H	MESKEN	21	4	15.11.2022	1414	3B	4.515,47
9	I	MESKEN	21	4	15.11.2022	1415	3B	5.032,30
10	J	MESKEN	21	4	15.11.2022	1416	3B	4.490,64
11	K	MESKEN	21	4	15.11.2022	1417	3B	4.259,61
12	L	MESKEN	21	4	15.11.2022	1418	3B	4.038,34
13	M	MESKEN	19	4	15.11.2022	1419	3B	4.071,15
14	N	MESKEN	19	4	15.11.2022	1420	3B	4.900,20
15	O	MESKEN	19	4	15.11.2022	1421	3B	4.217,60
16	SOSYAL TESİS				15.11.2022	1422	3B	735,00
17	İSTİNAT DUVARI				15.11.2022	1423	2A	330,50
18	HAVUZ				15.11.2022	1424	4B	166,60
19	GÜVENLİK KULÜBESİ				9.02.2022	124	3B	9,00
TOPLAM			309					69.317,82

7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde Değerleme konusu parsel üzerinde 14.12.2022 tarih ve 28468 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiş olup hukuki durumunda herhangi bir olumsuz durum tespit edilmemiştir.

7.2.5.5 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu ana taşınmaza ait imar planı 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, Sarımeşe Mahallesi, 322 Ada, 10 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 15 Blok 309 Bağımsız Bölümden oluşan "Mahal Kartepe" projesidir. Taşınmaz Sarımeşe Mahallesi, Sade Sokak, No:290 Kartepe/Kocaeli posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan "Mahal Kartepe" projesi 29.223,57 m^2 yüzölçüme sahip 322 Ada, 10 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almakta olup 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 Ayrık Nizam E:0,90, Hmax: 9,50 m.(3 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan projede yer alan bağımsız bölümler dubleks mesken/mesken nitelikli olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Mahal Kartepe projesi 69.317,82 m^2 inşaat alanına ve 47.657,00 m^2 konut alanına sahip 15 bloktan oluşmakta olup, projede 309 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu parsel üzerinde 14.12.2022 tarih ve 28468 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Ayrıca ekli listede gösterildiği gibi satışı gerçekleşen gayrimenkuller hariç olmak üzere tüm gayrimenkuller 27.09.2004 tarih 23487 yevmiye no ile Tüzel Kişilerin Unvan değişikliği işleminden "Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray Gyo A.Ş. lehine 16.12.2020, 25.03.202 ve 05.04.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri bulunmaktadır. Sözleşmelerin ilgili maddesine göre taşınmaz üzerinde yer alan projedeki Zeray Gyo A.Ş. payı %83'dür.

Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 06.7.2022-11.11.2022 tarihli onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihinin 2022 yılları olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir.

7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibıl harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge 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 satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir." 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Parsel üzerinde yapının yapı denetimini Körfez 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 İzin 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 06.07.2022 tarihli onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde

verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihinin 2022 yılları olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki projeye ait inşaat yapı kullanma izin belgelerinin projenin bitimi itibariyle alınması ve kat mülkiyetine geçirilmesi önerilmekte olup süreç itibariyle eksik ya da alınması gerekli bir belge bulunmamaktadır.

- **Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Konu "Mahal Kartepe" projesi için rapor içeriğinde detayları verilen yapı ruhsatları alınmış olup, kat irtifakı kurulmuştur. Çalışma kapsamında kat irtifakına esas onaylı mimari projeler incelenmiş, 309 bağımsız bölümün yer aldığı toplam 15 bloklu projenin onaylı mimari projelere uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

- **Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Konu "Mahal Kartepe" projesi için değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup enerji kimlik belgesi de bulunmamaktadır.

- **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Ana taşınmaz üzerinde yer alan bloklara ilişkin yapı ruhsatları alınmış olup dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır. Bu kapsamda ruhsat sonrası uygulamada projeye aykırı, yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir husus tespit edilmemiştir.

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

OLUMLU ETKENLER

- Ulaşım imkânlarının kolay olması,
- Konut yerleşimi açısından tercih edilen bir bölgede konumlu olması
- Sosyal donatılara sahip bir proje olması,
- Bölgedeki benzer proje sayısının az olması

OLUMSUZ ETKENLER

- İnşai faaliyetlerin devam ediyor olması sebebi ile Yapı kullanma İzin Belgesi alınarak kat mülkiyetine geçilmemiş olması
- Piyasa verilerinden kaynaklı sektörel daralma,

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor'un 7'inci bölümü "7.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığı altında "7.1.1 Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı" ile "7.1.3 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "7.2.2.2 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerleme 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 değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Arsa)
- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı (Bina)
- Gelir Yaklaşımı (Proje)

kullanılmak suretiyle değerleme 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 (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,70 h:12,50 m. K.D.K.Ç.A imarlı arsa satılıktır.	136/1	3.955,55	40.000.000	10.112	38.000.000	9.607
2	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 2 kat Konut imarlı arsa satılıktır.	748/7-8-9	1.538,73	21.750.000	14.135	20.000.000	12.998
3	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 2 kat Konut imarlı arsa satılıktır.	425/3	1.058,22	11.500.000	10.867	11.000.000	10.395
4	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 2 kat Konut imarlı arsa satılıktır.	425/11	1.038,53	13.000.000	12.518	12.700.000	12.229

5	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 2 kat Konut imarlı arsa satılıktır.	825/3	500,10	6.850.000	13.697	6.750.000	13.497
6	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 2 kat Konut imarlı arsa satılıktır.	754/2	344,58	6.750.000	19.589	6.500.000	18.864
7	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 2 kat Konut imarlı arsa satılıktır.	416/2	378,14	5.000.000	13.223	4.900.000	12.958
ORTLAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)					**13.449**		**12.935**



Satışa konu tüm arsalar konut imarlıdır. Satışa konu 5-6 ve 7 nolu arsalar konum, görünürlük vb. kriterler açısından değerleme konusu taşınmaza yakın şerefiyeye sahip olup satışa konu diğer taşınmazların şerefiyeleri düşüktür. Taşınmazların tamamının yüzölçümü konu taşınmaza oranla oldukça küçüktür. Yapılaşma şartları açısından da konu taşınmaz en yüksek şerefiyeye sahiptir. 5-6 ve 7 nolu taşınmazlar yüzölçümlerinin küçük olması sebebiyle oldukça dezavantajlı durumdadır. Ulaşım ve ana akslara ulaşım bakımından da en değerli taşınmaz değerleme konusu taşınmaz olup 5 ve 6 nolu taşınmazlar yakın şerefiye sahiptir. Diğer satışa konu taşınmazların şerefiyesi düşüktür.

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^2 birim satış değerlerinin konut imarlı arsalar için 10.000-20.000 TL/m² gibi oldukça geniş bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden yüksek 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 itibariyle 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.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Konum (lokasyon Özellikleri), Görünürlük, Reklam Kabiliyeti	100%	50%	75%	65%	65%	75%	85%	70%
Büyüklük, İmar Durumu, Yapılaşma Hakkı, Proje geliştirmeye elverişlilik, Tercih edilebilirlik vb.	100%	50%	70%	55%	60%	50%	60%	50%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe, Toplu taşımaya Ulaşım vb.	100%	50%	70%	60%	60%	80%	85%	70%
Ortalama	100%	50%	72%	60%	62%	68%	77%	63%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU								
		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
İmar Durumu								
Kapalı Alan (m²)		3.955,55	1.538,73	1.058,22	1.038,53	500,10	344,58	378,14
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		40.000.000	21.750.000	11.500.000	13.000.000	6.850.000	6.750.000	5.000.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		10.112	14.135	10.867	12.518	13.697	19.589	13.223
İskontolu Satış Değeri (TL)		38.000.000	20.000.000	11.000.000	12.700.000	6.750.000	6.500.000	4.900.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**9.607**	**12.998**	**10.395**	**12.229**	**13.497**	**18.864**	**12.958**
Kıyaslama Oranı (%)	100%							
Ayarlama Oranı (%)		50%	72%	60%	62%	68%	77%	63%
Ayarlama Katsayısı		2,00	1,40	1,67	1,62	1,46	1,30	1,58
		19.214	**18.136**	**17.325**	**19.831**	**19.752**	**24.605**	**20.460**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**19.903**							
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	**19.900**							

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri;

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER (TL/m²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
322/10	29.223,57	19.900	581.549.043
Yaklaşık Piyasa Değeri (TL)			**581.550.000**

olarak hesaplanmaktadır.

Çalışma kapsamında söz konusu projenin gelir yaklaşımı yöntemine göre değerinin tespiti amacıyla hesaplamalarda kullanılacak konut değeri için aynı bölgede ve aynı projede yer alan satışa konu gayrimenkuller araştırılmıştır.

No	SATILIK	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	107	7.300.000	68.224	7.250.000	67.757
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	1+1	55	3.825.000	69.545	3.800.000	69.091
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	4+1	151	11.000.000	72.848	10.850.000	71.854
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	1+1	50	3.600.000	72.000	3.500.000	70.000
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer	1+1	55	4.000.000	72.727	3.900.000	70.909

	alan daire satılıktır.						
6	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	107	6.950.000	64.953	6.900.000	64.486
7	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	1+1	55	3.450.000	62.727	3.400.000	61.818
8	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	2+1	90	5.500.000	61.111	5.400.000	60.000
9	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	125	8.990.000	71.920	8.950.000	71.600
10	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	151	11.080.579	73.381	11.000.000	72.848
11	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	151	11.169.041	73.967	11.000.000	72.848
12	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	208	14.919.287	71.727	14.500.000	69.712
13	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	179	12.938.735	72.466	12.500.000	70.008
14	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	4+1	214	18.810.814	87.811	18.500.000	86.360
15	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	4+1	228	16.801.687	73.760	16.500.000	72.435
16	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	4+1	222	16.375.259	73.679	16.000.000	71.991
17	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	175	12.879.001	73.594	12.500.000	71.429
ORTLAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)							**70.303**

Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve analizler neticesinde gelir yaklaşımına göre proje değeri hesaplamalarda kullanılacak 31.03.2025 tarihli konut satış değeri 70.303 TL/m² olarak belirlenmiş 2025 yılı ortalama olarak bu değerin %25 artış göstereceği varsayılarak 87.878 TL/m² olarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Mahallen yapılan çalışmalarda rapora konu taşınmaz parsel üzerinde mevcut binalar nitelik açısından gerek yapı malzemesi gerek uygulaması gerekse fiziki performansı göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazların Yapı ruhsatlarında mevcut Yapı Sınıfı ve Grubuna göre bir üst sınıf ve Grupta değerlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Binalardaki yıpranma oranları, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir.

Buna göre parsel üzerinde mevcut **yapı değeri;**

	KAPALI KULLANIM ALANI (m²)	YAPI SINIFI	BİRİM FİYAT (TL)	YAPI İNŞAİ MALİYETİ (TL)
A	4.675	3B	18.200	85.085.000
B	4.640	3B	18.200	84.448.000
C	4.928	3B	18.200	89.680.500
D	4.124	3B	18.200	75.058.256
E	4.463	3B	18.200	81.224.780
F	4.799	3B	18.200	87.343.984
G	4.923	3B	18.200	89.595.142
H	4.515	3B	18.200	82.181.554
I	5.032	3B	18.200	91.587.860
J	4.491	3B	18.200	81.729.648
K	4.260	3B	18.200	77.524.902
L	4.038	3B	18.200	73.497.788
M	4.071	3B	18.200	74.094.930
N	4.900	3B	18.200	89.183.640
O	4.218	3B	18.200	76.760.320
SOSYAL TESİS	735	3B	18.200	13.377.000
İSTİNAT DUVARI	331	2A	6.600	2.181.300
HAVUZ	167	4B	27.500	4.581.500
ARA TOPLAM	68.077			1.259.136.104
PROJE TAMAMLANMA ORANI				99,95%
HARCANAN MALİYET				1.258.506.536
Harici Müteferrik İşler (Maktuen)				1.493.464
			TOPLAM	**1.260.000.000**

olarak;

Yapının arsası ile birlikte toplam değeri ise;

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri	202.200.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) ~ %99,95 Tamamlanma Oranı	1.260.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	1.462.200.000

**Değerleme tarihi itibari ile Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin arsa payları toplamı 10.160,75 m² (~%34,77)'dir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.*

~1.462.200.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge yapılan sektör araştırmaları ve müşteriden temin edilen geçmiş yıllara ait gerçekleşme verilerine dikkate alınarak gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu parsel üzerinde direkt gelir getirici bir yapı bulunmamakla birlikte hazlihazırda inşası ve satışı devam eden bir konut projesi bulunmaktadır. Bu amaçla müşteriden temin edilen geçmiş yıllara ait performans verileri göz önüne alınarak Satış Gelirleri ve maliyet vb. giderleri, tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Müşteriden temin edilen tablolar raporun ekler bölümünde verilmiştir.

İndirgeme Oranı

- Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %33,57, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %38,97, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %45,88 bandındadır.
- Mevduat Faiz Oranı, Aralık 2024'te %44,50'den Ocak 2025'te %43,50'ye düştü. Türkiye'de Mevduat Faiz Oranı, 1990'dan 2025'e kadar ortalama yüzde 37,38 olup, Nisan 1994'te %398,10 ile tüm zamanların en yüksek seviyesine ulaşmış ve Aralık 2010'da %1,50 ile rekor düşük seviyesine gerilemiştir. 2018 yılından itibaren bakıldığında ise 2018 Ocak ayında % 7,25, 2019 Ocak %22,5, Ocak 2020 % 9,75, Ocak 2021 % 15,5, 2022 Ocak % 12,5, 2023 Ocak %7,5, 2024 Ocak %43,5, 2025 Ocak %43,5 ve 2025 Mart % 41 oranlarındadır.
- 2021 yılı yıllık enflasyon % 36,08, 2022 yılı % 64,27, 2023 yılı % 64,77 ve 2024 yılı % 44,38 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Orta Vadeli Programda (2025-2027) enflasyon tahminleri 2025 yılı için yıllık % 17,5, 2026 yılı için % 9,7 ve 2027 yılı için % 7 olarak verilmektedir.
- Bu konuda yapılan son açıklamalarda enfalsyon tahminleri "2025 yılsonunda enflasyonun % 24, 2026 yılsonu için % 12, 2027 yılında % 8'e geriledikten sonra orta vadede % 5 seviyesinde istikrar kazanmasını hedefliyoruz." Olarak belirtilmektedir.
- Devlet tahvillerinin ve mevduat faiz oranlarının geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Bu veriler ve eflasyon tahminleri doğrultusunda risksiz getiri oranı olarak %27 alınması uygun görülmüştür.
- Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası riski ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projenin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur. CDS primi direkt risk unsuru olarak belirlenmemiştir. Türkiye CDS 10 Yıllık USD bir yıllık CDS primi 2,10-3,24 aralığında olup hesaplamalarda % 3 alınması uygun görülmüştür.
- İndirgeme oranı ilk yıl için;

Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%

olarak hesaplamaya dahil edilmiştir. Ülke ekonomisinde gelecek dönemler için beklenen olumlu gelişmeler doğrultusunda bu oran kademeli olarak düşürülmüştür.

Kaynak : https://tr.tradingeconomics.com/turkey/deposit-interest-rate
Kaynak : https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-cds-5-year-usd
Kaynak : OVP (Orta Vadeli Program) 2025-2027

Varsayımlar

- Projedeki toplam konut sayısı: 309
- Satışı gerçekleşen konut sayısı: 224 (%72,45)
- 31.03.2025 itibariyle konut birim satış fiyatı: 70.303 TL/m²
- Konut fiyat artışının 2025 yıl sonuna kadar %25 artacağı ve satışların 2026 yılı içerisinde %30 artış göstererek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projede, oturumun başlaması, kat mülkiyeti aşamasına gelinmiş olması, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları, gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem enflasyon beklentileri vb. etkenler göz önünde bulundurularak konut satış birim değerlerinin artış oranları belirlenmiştir.
- Gelir kısmında ise tabloda gerçekleşen tahsilat olarak belirtilen tutarın avans olarak alındığı ve faturaya konu edilmemiş bir bedel olduğu bilgisi müşteriden temin edilmiştir. Kalan tahsilatın 1. Dönemde gerçekleştirileceği kabulü ile bu tutar nakit akış tablosunda 1. Dönem gelirlerine dahil edilmiştir.
- Projenin toplam inşaat maliyeti: 1.260.000.000 TL
- Tamamlanma Yüzdesi (%99,95): 1.259.370.000 TL
- Hem mahalde yapılan fiziki gözlemler hem de müşteriden temin veriler incelendiğinde yapısal olarak tüm inşa faaliyetleri tamamlandığı gözlemlenmiş ve projenin genel inşaat seviyesi %99,95 olarak belirlenmiş ve kalan kısım yasal prosedürlerin (iskan alınması-kat mülkiyetine geçilmesi) tamamlanması için ayrılan maliyet olarak değerlendirilmiştir.
- Gelir yaklaşımda kullanılan tamamlanma oranı müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda mali tamamlanma oranını ifade etmektedir.

İnşaat Alanı Hesabı	
Toplam Net Parsel Alanı (m^2)	29.223,57
İnşaat Emsali (KAKS)	0,90
Emsale Dahil İnşaat Alanı(m^2)	26.301,21
Emsal Harici Alan Oranı (%)	81%
Emsal Harici Alan(m^2)	21.356,58
Toplam Konut İnşaat Alanı (m^2)	47.657,30
Toplam Otopark/Teknik Hacim/Sığınak Alanı	21.660,52
Toplam İnşaat Alanı (m^2)	**69.317,82**

İNŞAAT MALİYETİ / FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m^2)	Birim Maliyet Değerleri (TL/m^2)	Maliyet (TL)	Maliyet Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL)	Giydirilmiş Paçal Birim Maliyet (TL/m^2)
KONUT	47.657	18.200	867.362.860	86%	214.348.602	1.081.711.462	22.698
Sosyal Alan/Kapalı Otopark Alanı / Teknik Hacim/ Sığınak vb. (m^2)	21.661	6.600	142.959.432	14%	35.329.106	178.288.538	8.231
TOPLAM	**69.317,82**	**14.575**	**1.010.322.292**	**100,00%**	**249.677.708**	**1.260.000.000**	**18.177,1**

**Giydirilmiş maliyet içerisinde, alt yapı maliyetleri, Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti, proje genel giderleri vb. kalemler yer almaktadır.*

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	HARCANAN MALİYET	2025	2026	2027	TOPLAM
ORAN (%)	**99,95%**	**0,05%**	**0%**	**0%**	**100%**
MALİYET	**1.259.370.000**	**630.000**	**0**	**0**	**1.260.000.000**
GENEL TOPLAM	**1.259.370.000**	**630.000**	**0**	**0**	**1.260.000.000**

SATIŞ PROJEKSİYONU	
ARSA SAHİBİ PAYI	17%
Satılabilir Alan Toplamı (m^2)	47.657
ARSA SAHİBİ PAYI	8.107
ZERAY İNŞAAT SATILABİLİR TOPLAM ALAN	39.550

KONUT SATIŞ PROJEKSİYONU	GEÇMİŞ DÖNEM VERİLERİ	31.03.2025	2025	2026	2027	TOPLAM
Konutlar (satış) %	72,45%		15,00%	12,55%	0%	100%
Satılan Konut Alanı (m^2)	28.653		5.933	4.965	0	39.550
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			25%	30%		
SATIŞ FİYATI (TL/m^2)		70.303	87.878	114.242	114.242	
GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)	875.417.377					
KALAN TAHSİLAT (TL)			74.352.026			
SATIŞ GELİRLERİ	875.417.377		595.695.105	567.207.936	0	2.038.320.418

	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
KONUT SATIŞ GELİRİ	875.417.377	595.695.105	567.207.936	0	0
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)	0	630.000	0	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	875.417.377	595.065.105	567.207.936	0	0
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		595.065.105	1.162.273.041	1.162.273.041	1.162.273.041

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	1.721.807.355

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 1.721.807.355 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle 1.721.807.000 TL takdir ve kanaat edilmiştir.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Sarımeşe mahallesi, 322 Ada, 10 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 15 Blok 309 bağımsız bölümden oluşan Mahal Kartepe projesidir. Taşınmaz Sarımeşe Mahallesi, Sade Sokak, No:290 Kartepe/Kocaeli posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan "Mahal Kartepe" projesi Kartepe ilçesi Sarımeşe Mahallesi 29.223,57 m2 yüzölçüme sahip 322 ada 10 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 322 ada 10 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 Ayrık Nizam E:0,90, Hmax: 9,50 m.(3 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer

alan projede yer alan bağımsız bölümler dubleks mesken/mesken nitelikli olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Mahal Kartepe projesi 69.317,82 m^2 inşaat alanına ve 47.657,00 m^2 konut alanına sahip 15 bloktan oluşmakta olup, projede 309 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir.

Proje ile ilgili inşa çalışmaları tamamlanmış, proje ile ilgili yapı kullanma izin belgesi alım aşamasına geçilmiştir. Proje genel inşaat seviyesi %99,95 olarak kabul edilmiştir. Belediyeden alınan şifahi bilgiye göre iskan aşamasına gelindiği, kontrollerin tamamlandığı ve yapı denetimin sürecinin tamamlanmasının ardından sonra iskanın verilebileceği olumsuz bir durumun olmadığı belirtilmiştir.

Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 06.7.2022-11.11.2022 tarihli onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihinin 2022 yılları olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki projeye ait inşaat yapı kullanma izin belgelerinin alınması ve kat mülkiyetine geçirilmesi önerilmekte olup süreç itibariyle eksik ya da alınması gerekli bir belge bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray Gyo A.Ş. lehine 16.12.2020, 25.03.202 ve 05.04.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri bulunmaktadır. Sözleşmelerin ilgili maddesine göre taşınmaz üzerinde yer alan projedeki Zeray Gyo A.Ş. payı %83'dür.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''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 Tebliğ''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 Tebliğ''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 Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendine göre;

"Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.''

maddeleri gereği mimari projeleri ve yapı ruhsatları onay süreci tamamlandıktan sonra GYO portföyüne **''Gayrimenkul Projesi''** olarak ve 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi gereği GYO portföyüne **''Sözleşmeye dayalı hak''** olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 30. Maddesine göre;

"(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veyadüşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

(2) (Ek:RG-17/1/2017-29951)(2) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler.

(3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.

maddeleri gereği mimari projelerin ve yapı ruhsatlarının onay sürecinin tamamlanmış olması dikkate alınarak GYO portföyüne **''Gayrimenkul Projesi''** olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

Ayrıca yukarıdaki tebliğ maddelerine istinaden rapora konu taşınmazın Tapu Kayıtları incelendiğinde "Arsa" nitelikli ana taşınmaz üzerinde finans kurumu lehine ipotek şerhi bulunmaktadır. Şirketten alınan ve raporumuzun ekler bölümüne ilave edilen 22.04.2025 tarihli yazıda, tebliğin 30. Maddesine atfen "Yatırımlar için finansman sağlamak amaçlı" olduğu beyan edilmiştir. Parsel üzerindeki projenin ruhsatlarının bir kısmının alınmış olduğu göz önüne alınarak projenin devamlılığı için ipotek karşılığı olan finansmanın yatırım açısından kabul edilebilir olduğu kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın niteliği, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınarak değerleme aşamasında 'Pazar Yaklaşımı', 'Maliyet Yaklaşımı' ve 'Gelir Yaklaşımı' yöntemleri kullanılmak suretiyle hesaplamalar yapılmıştır.

'Mahal Kartepe' projesinin yer aldığı parselin arsa değerine 'Pazar Yaklaşımı' ile ulaşılmıştır.

'Mahal Kartepe' projesinin 'Maliyet Yaklaşımı'na göre değerinin tespitinde değerleme tarihi itibari ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlar göz önünde bulundurularak parsel üzerindeki yapı değeri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri	202.200.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) ~ %99,95 Tamamlanma Oranı	1.260.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	1.462.200.000

**Değerleme tarihi itibari ile Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin arsa payları toplamı 10.160,75 m^2 (~%34,77)'dir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.*

Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin toplam mevcut durum değeri **1.462.200.000 TL** olarak hesaplanmıştır.
Bu hususlar göz önünde bulundurularak değer takdirinin gelir indirgemesi yaklaşımı ile yapılmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Projenin halihazır durum değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı altında varsayımlara dayanarak indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır.

Bu hususlar göz önünde bulundurularak değer takdirinin gelir indirgemesi yaklaşımı ile yapılmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bu yöntemde; inşa edilen 'Mahal Kartepe' projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışından elde edeceği gelir hesaplanmış, elde edilen bu değerden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek net nakit akışı bulunmuştur.

Rapora konu projede gerçekleşen satışların bulunması, satış vaadi sözleşmelerinin bulunması nedeni ile proje halihazır durum değerinin tespitinde gelir yaklaşımı başlığı altında tespit edilen değer esas alınmıştır.

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	**1.721.807.355**

Buna göre projenin halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) **1.721.807.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içeriğinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanış amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak; Sarımeşe Mahallesi, Sade Sokak, No:290 Kartepe/Kocaeli posta adresli, tapu kayıtlarına göre; Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 Ada, 10 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 15 Blok 309 Bağımsız Bölümden oluşan "Mahal Kartepe" projesinin **31.03.2025 tarihli pazar değeri:**

Gelir Yaklaşımına Göre projenin halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri)

1.721.807.000.-TL

(Bir Milyar Yedi Yüz Yirmi Bir Milyon Sekiz Yüz Yedi Bin TürkLirası)

(KDV HARİÇ)

2.066.168.400.-TL

(İki Milyar Altmış Altı Milyon Yüz Altmış Sekiz Bin Dört Yüz TürkLirası)

(KDV DAHİL %20)

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Takdir ve tahmin edilen bu değer taşınmaz üzerinde herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

HAZIRLAYAN	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963	**Şefik Ercan KESKİNER** Jeofizik Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115	**Aydın KATKAK** Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
TUĞBA AYDIN YILDIZ Dijital olarak imzalayan TUĞBA AYDIN YILDIZ Tarih: 2025.06.12 11:29:08 +03'00'	ŞEFİK ERCAN KESKİNER Dijital olarak imzalayan ŞEFİK ERCAN KESKİNER Tarih: 2025.06.12 11:22:25 +03'00'	AYDIN KATKAK Dijital olarak imzalayan AYDIN KATKAK Tarih: 2025.06.12 11:58:29 +03'00'

10. EKLER

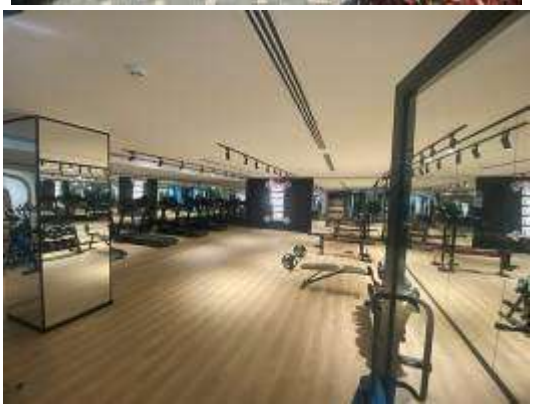














BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-4-2025-16:13

Kaydı Oluşturan: ZEKERİYA ZERAY (ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	126026083
İl/İlçe:	KOCAELİ/KARTEPE
Kurum Adı:	Kartepe
Mahalle/Köy Adı:	SARIMEŞE
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	58/5683
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	322/10
AT Yüzölçüm(m2):	29223.57
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/İKİNCİ KAT+ÇATI KATI//16
Arsa Pay/Payda:	8173/2945771
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 26/11/2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kartepe - 14-12-2022 11:45 - 28468	
Irtifak	SÜMERBANK LEHİNE İŞ BU GAYRİMENKUL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:20353) KAMU VKN:	Kartepe - 03-03-1943 00:00 -	

			156	
Irtifak	İŞBU TARLA İÇİNDE KÖYLÜNÜN KROKİDE GÖSTERİLEN MAHALDEN SU ALMA HAKKI VARDIR.(Şablon: Kaynak Hakkı)	(SN:20353) KAMU VKN:	Kartepe - 14-07-1938 00:00 - 514	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
840597890	(SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2024 23487	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137, 34000 Pendik / İstanbul
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30
www.rmdegerleme.com

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Hayır	30000000.00 TL	%108(Değişken)	1/0	F.B.K.	Kartepe - 07-08-2024 16:52 - 19161

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kartepe - SARIMEŞE - (Aktif) - 322 Ada - 10 Parsel - 16 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Kartepe - 07-08-2024 16:52 - 19161	-

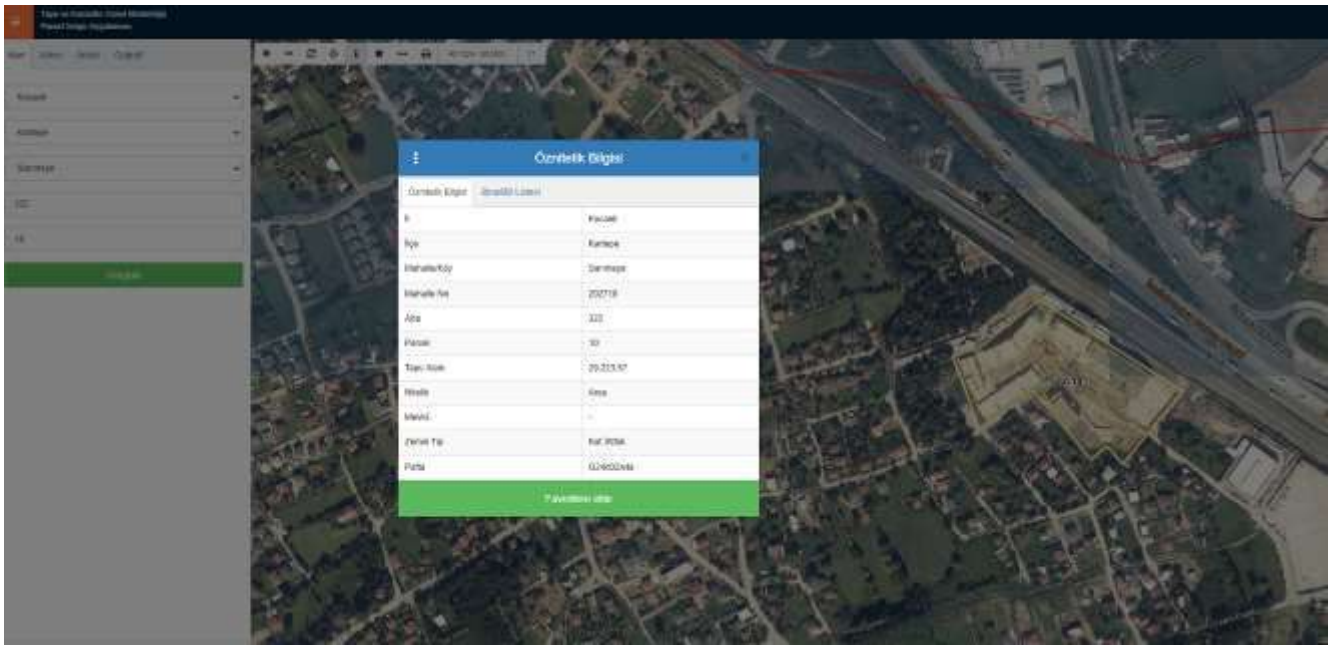
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ILyoK6lyMm64** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Projede yer alan tüm bağımsız bölümlere ait tapu kaydı incelenmiş olup tapu kayıtları çok fazla sayfa sayısına sahip olup sadece 1 adet bağımsız bölüm için eklenmiştir. Talep edilmesi halinde paylaşılacaktır.



T.C.
KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-51394323-115.02.01-118009
Konu : İmar Durumu (Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ş)

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
(KAYNARCA MAH. AYDINLI YOLU CAD. 137/24 PENDİK)

İlgi : 24.04.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi sayılı yazınız ile Kocaeli İli, Kartepe İlçesi Dumlupınar Mahallesi 677 ada 3 parsel, Sarımeşe Mahallesi 322 ada 10 parsel, Ataevler Mahallesi 637 ada 22 parselin imar durum bilgisini talep etmektesiniz.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz Dumlupınar Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan 677 ada 3 numaralı parselin E: 1,20 4 Kat (5-A/3-4) yapılaşma koşullarına sahip ***"Konut Alanında"*** kaldığı, Sarımeşe Mahallesi 322 ada 10 numaralı parselin E: 0,90 3 Kat Minimum İfraz: 500 m² yapılaşma koşullarına sahip ***"Konut Alanında"*** kaldığı, Ataevler Mahallesi 637 ada 22 numaralı parselin E: 1,00 4 Kat yapılaşma koşullarına sahip ***"Konut Alanı"*** kullanımında kaldığı parsel üzerinden *"Enerji Nakil Hattı"* geçtiği tespit edilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim

Mehmet FİLİZ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ekler :
1 - 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği
2 - 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği
3 - 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 055d33ec-f23d-43fe-a223-0d01871d7b29 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Fatih Sultan Mehmet Mah. Kartepe Kent Meydanı No:2 Kartepe / Kocaeli
Telefon No: (262)316 68 67 Faks No: (262)373 32 36
e-Posta: imar@kartepe.bel.tr İnternet Adresi: https://www.kartepe.bel.tr
Kep Adresi: kartepebelediyesi@hs01.kep.tr
Bilgi için: Şuheda KESKİN
Şehir Plancısı
Telefon No: 1916

1/1

İMAR DURUMU

KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

SAYI: 51394323.310.05.01/19028
TARİH: 19/10/2021

PARSEL SAHİBİNİN
ADI SOYADI: ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VE HİSSEDARLARI
ADRESİ: -

13/10/2021 VE 26166 DİLEKÇENİN KARŞILIĞIDIR.

KADASTRO BİLGİLERİ	Mahalle/Semt	Kadastro Pafta	İmar Pafta	Ada No	Parsel No	Dış Kapı No	İmar Planı Onay Tarihi	
							İlgili Belediyesi	Büyükşehir Belediyesi
	SARIMEŞE MAHALLESİ	G24D01B	G24D06B1B	322	10		04/04/2017	15/06/2017

İMAR PLANINDAKİ DURUMU: KONUT ALANI — YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU: UA-1

ETÜDLERDE YAPILACAK ARAZİ ÇALIŞMALARI

○ Araştırma Çukuru ○ Araştırma Çukuru ve Sondaj ● Sondaj (40) ○ Sismik Kırılma Çalışması
(12) ● Elektrik Özdirenç Çalışması ● Labaratuar Deneyleri ○ Diğer (12) masw

Ali İhsan KARAGÖZ İmar ve Şehircilik Müdürü

YAPI ve PARSEL BİLGİLERİ

YAPININ				PARSELİN			
Kat Adedi	3 Kat	Ön Bahçe Mesafesi	5 m.	Yüzölçümü	29223,57 m²(Eski 29457,71 m²)	Azami Taban Alanı	-
Bina Yüksekliği	-	Yan Bahçe Mesafesi	3 m.	TAKS	-	Azami İnşaat Alanı	E:29457,71 m²
Bina Derinliği		Arka Bahçe Mesafesi		KAKS	E:0,90	İnşaat Nizamı	AYRIK NİZAM

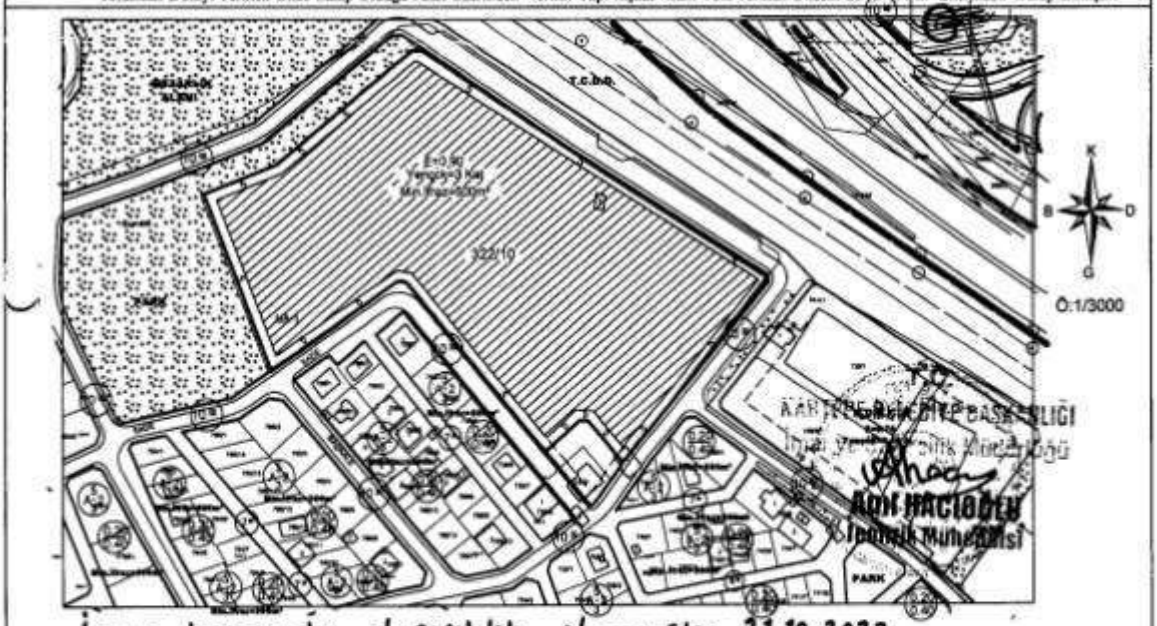
AÇIKLAMA: Kartepe isu şube müdürlüğünden su ve kanal durum belgesi alınacaktır.

Parsel 16.01.2012 Tarih Ve 2012/2708 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı İle Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Proje Alanı Olarak İlan Edilen Bölge İçerisinde Yer Almaktadır.

Kartepe Uygulama İmar Plan Hükümleri 2.8. Kartepe Planlama Bölgesi Sınırları Dâhilinde Kartepe Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Proje Alanı Sınırları İçerisinde, Minimum 5000 M² İfraz Şartını Sağlayan Konut Alanlarında Emsal Değerine 0.10 İlave Edilir. Eski Sarımeşe Belediyesi Sınırları Kapsamında Da 5000 M² Ve Üzeri Alana Sahip Parsellerde Bu Madde Çerçevesinde Uygulama Yapılabilir.

Bu Tarla İçerisinde Köylünün Krokide Gösterilen Mahalden Su Alma Hakkı Vardır. Sümerbank Lehine İrtifak Hakkı Vardır

- Kartepe Uygulama İmar Plan Hükümleri 4.2.15. Yürürlükte Bulunan Planlara Uygun Olarak 3194 Sayılı İmar Kanununun 15., 16. Ve 18.Madde Uygulaması Yapılarak Elde Edilmiş Parsellerin Bulunduğu Alanda, Parsel Sahiplerinin Bilgisi Dışında İdarelerin Tasarrufu İle Yapılan Plan Değişikliği Sonrası, Yolun Genişlemesi Ve Bedelsiz Kamuya Terk Ettirilmesi Durumunda Söz Konusu Parsel İçin Emsal/ KAKS Ve TAKS İmar Yolundan Dolayı Terkten Önce Sahip Olduğu Alan Üzerinden Verilir. Yapı İnşaat Alanı Yola Terkten Önceki 29457,71 m² Üzerinden Hesaplanmıştır.



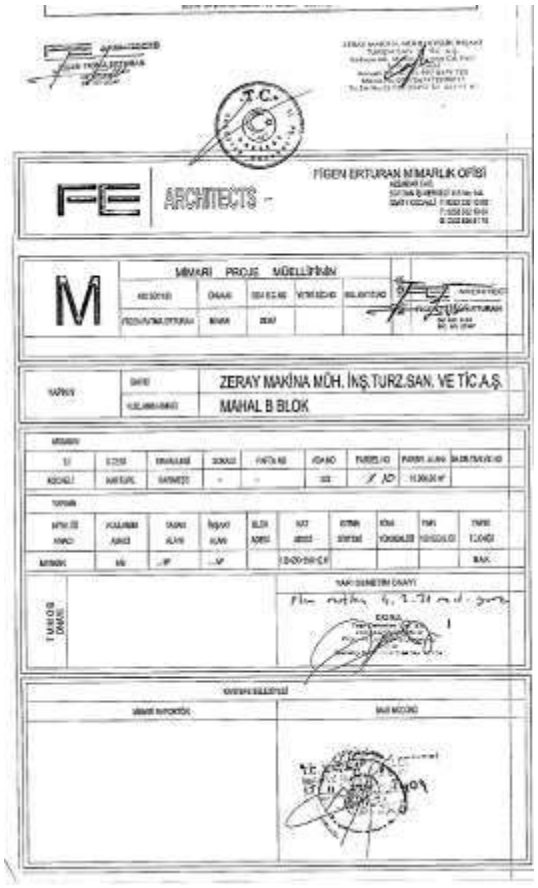
İmar durumunda değişiklik olmemiştir. 21.10.2022

DÜZENLEYEN	ONAYLAYAN
Alper ESENKAYA Şehir Plancısı	Ali İhsan KARAGÖZ İmar ve Şehircilik Müdürü

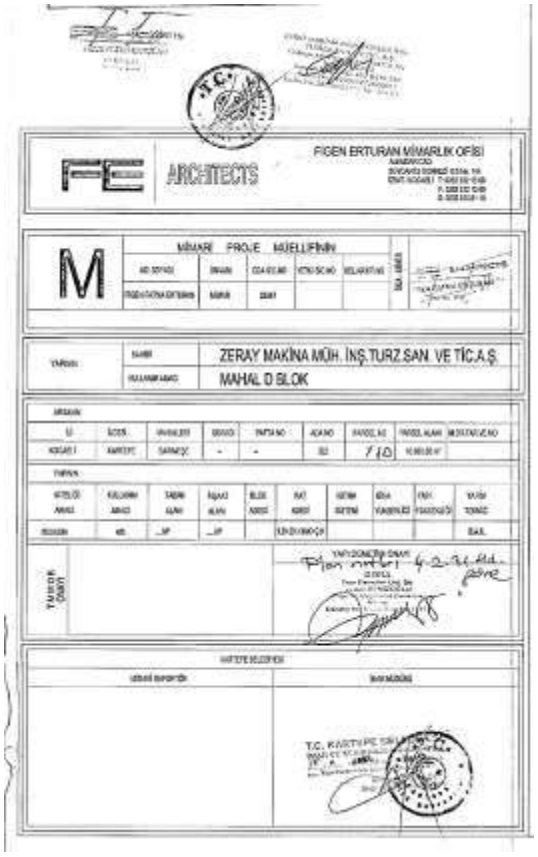
ÖNEMLİ UYARI
1-VERİLEN BU İMAR DURUMUNDA ÖNCELİKLE İLGİLİ BELEDİYESİNİN İMAR PLANI NOTLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2-BU İMAR DURUMUNUN GEÇERLİLİK SÜRESİ, HERHANGİ BİR İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADIĞI SÜRECE 1 (BİR) YILDIR.

Döküman No: FR-İŞ-7.5-01/Yayın Tarihi:11062010 Revizyon No:00 Revizyon Tarihi:


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ.TURZ.SAN. VE TİC.A.Ş.
MAHAL A BLOK

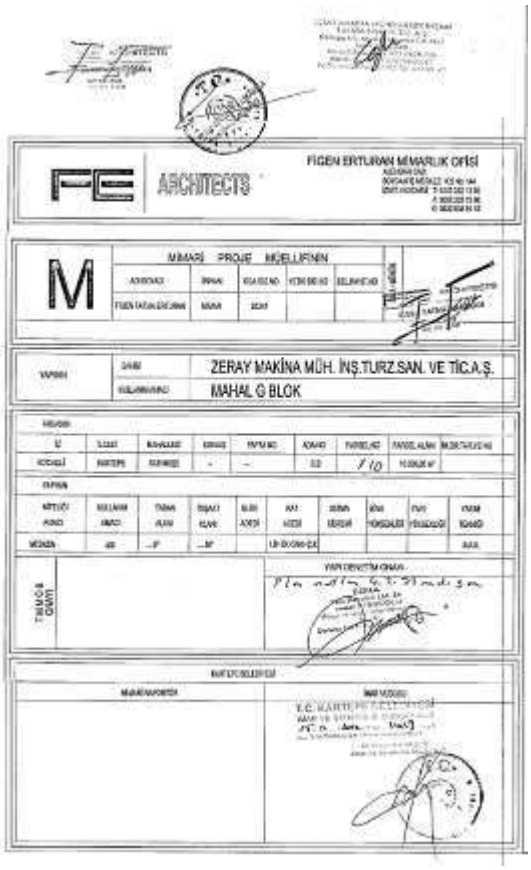

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ.TURZ.SAN. VE TİC.A.Ş.
MAHAL B BLOK

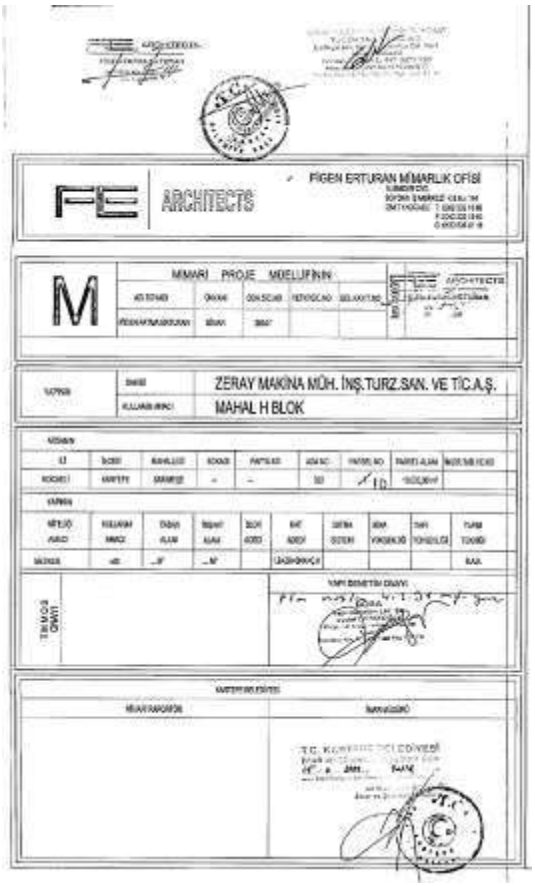

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ.TURZ.SAN. VE TİC.A.Ş.
MAHAL C BLOK


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ.TURZ.SAN. VE TİC.A.Ş.
MAHAL D BLOK

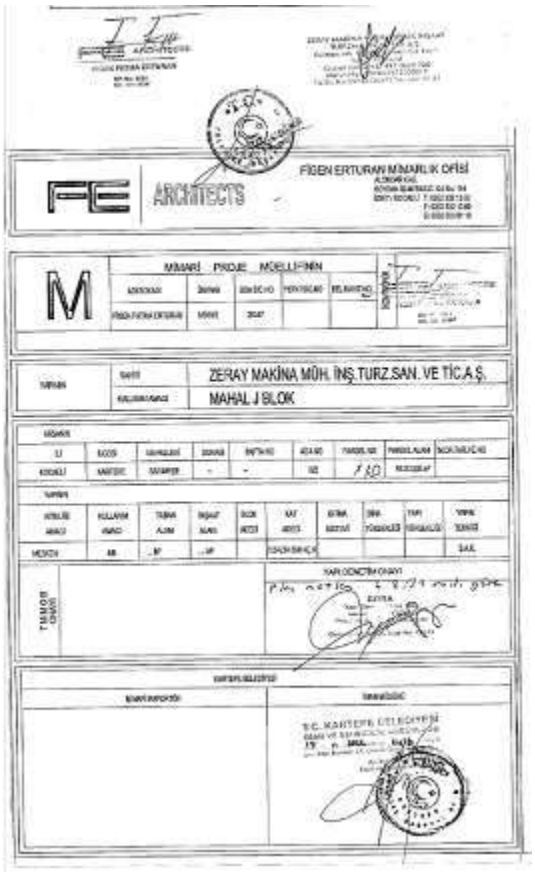

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ.TURZ.SAN. VE TİC.A.Ş.
MAHAL E BLOK
T.C. KARTEPE BELEDİYESİ


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ.TURZ.SAN. VE TİC.A.Ş.
MAHAL F BLOK
T.C. KARTEPE BELEDİYESİ

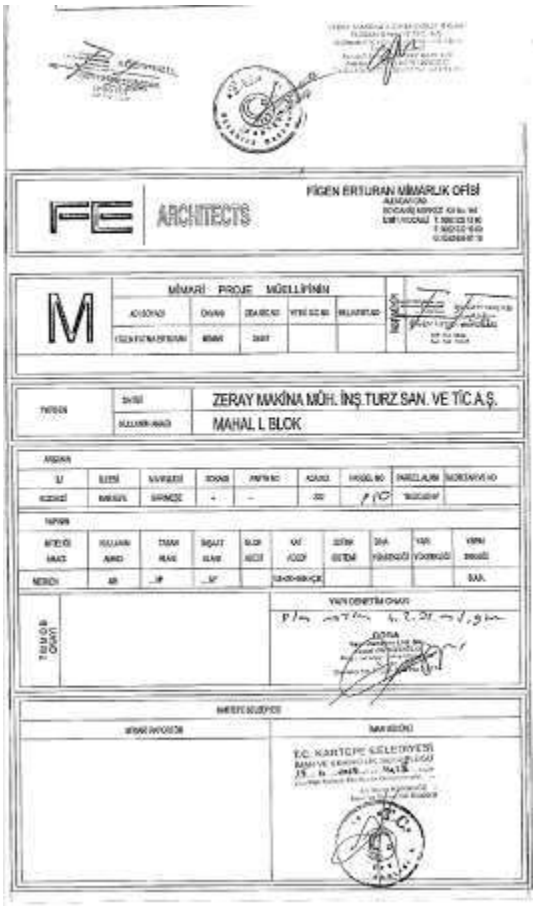

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ.TURZ.SAN. VE TİC.A.Ş.
MAHAL G BLOK
T.C. KARTEPE BELEDİYESİ

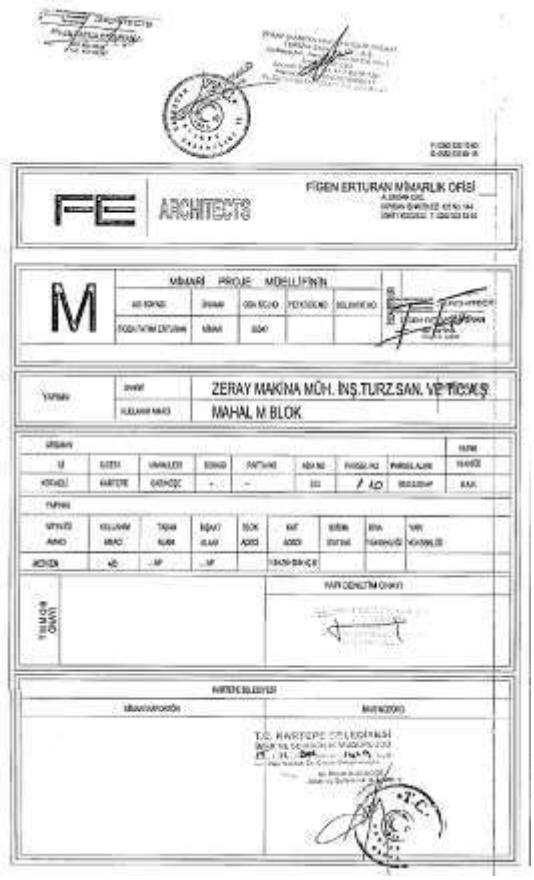

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ.TURZ.SAN. VE TİC.A.Ş.
MAHAL H BLOK
T.C. KARTEPE BELEDİYESİ

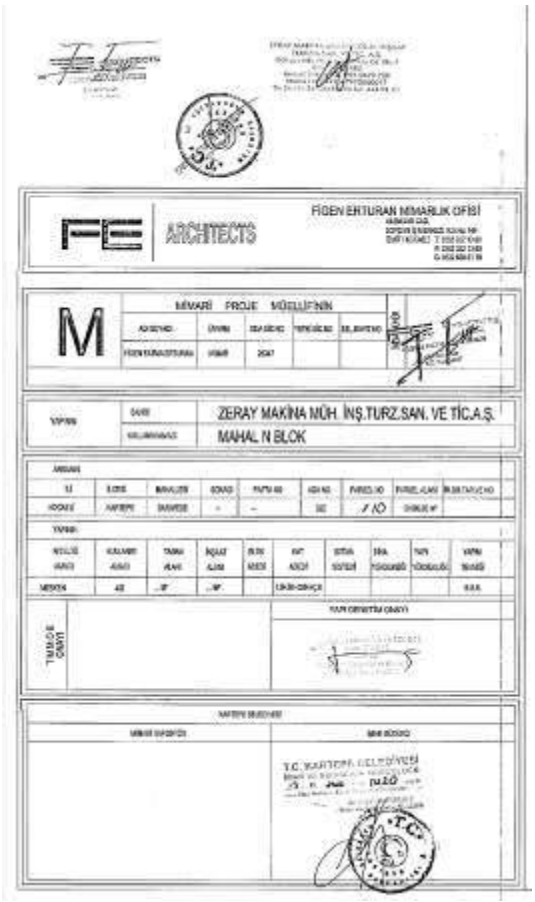

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ.TURZ.SAN. VE TİC.A.Ş.
MAHAL I BLOK
T.C. KARTEPE BELEDİYESİ

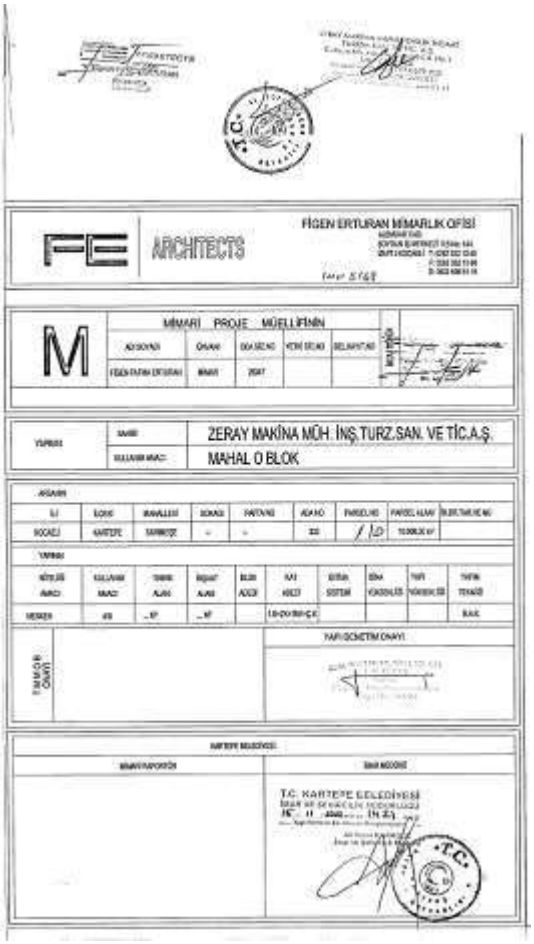

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ.TURZ.SAN. VE TİC.A.Ş.
MAHAL J BLOK
T.C. KARTEPE BELEDİYESİ

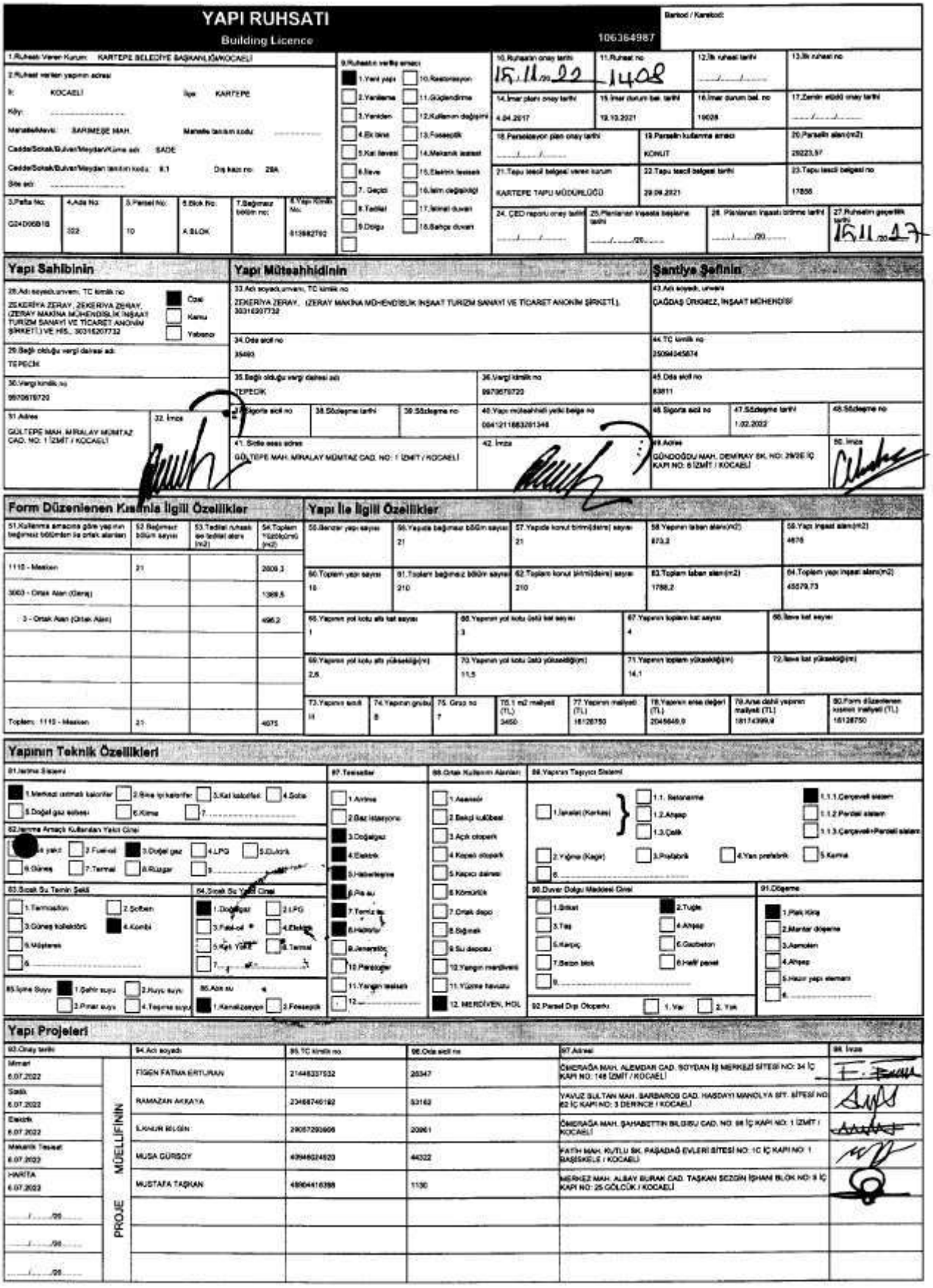

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ.TURZ.SAN. VE TİC.A.Ş.
MAHAL K BLOK
T.C. KARTEPE BELEDİYESİ


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ.TURZ.SAN. VE TİC.A.Ş.
MAHAL L BLOK
T.C. KARTEPE BELEDİYESİ


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ.TURZ.SAN. VE TİC.A.Ş.
MAHAL M BLOK
T.C. KARTEPE BELEDİYESİ


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ.TURZ.SAN. VE TİC.A.Ş.
MAHAL N BLOK
T.C. KARTEPE BELEDİYESİ


FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
ARCHITECTS
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
ZERAY MAKİNA MÜH. İNŞ.TURZ.SAN. VE TİC.A.Ş.
MAHAL O BLOK
T.C. KARTEPE BELEDİYESİ



YAPI RUHSATI
Building Licence
106364987

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Mevkii: SARIMEŞE MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kume adı: SADE
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 8.1 Dış kapı no: 29A
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G24D06B1B	322	10	A BLOK		813982792

9.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik asansör; 15.Elektrik tesisatı; 16.İskan değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
15.11.2022	1408		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
4.04.2017	19.10.2021	19028	

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT	29223,57

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	29.09.2021	17856

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	15.11.2027

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) VE HİS., 3031620732 — Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
30.Vergi kimlik no: 9970679720
31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) 3031620732
34.Oda sicil no: 35480
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9970679720
37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhitliği yetki belge no: 08412116832813A6
41. Sözleşmeye esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: ÇAĞDAŞ ÖRKMEZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 25094345874
45.Oda sicil no: 63811
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi: 1.02.2022
48.Sözleşme no
49.Adres: GÜNDOĞDU MAH. DEMİRAY SK. NO: 29/2E İÇ KAPI NO: 6 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümler ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ve tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	21		2608,3
3000 - Ortak Alan (Genel)			1368,5
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			496,2
Toplam: 1110 - Meskun	21		4675

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Bitmiş yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	21	21	873,3	4676

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut (birimi/daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
10	210	210	1788,2	45579,73

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1	3	4	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
2,6	11,5	14,1	

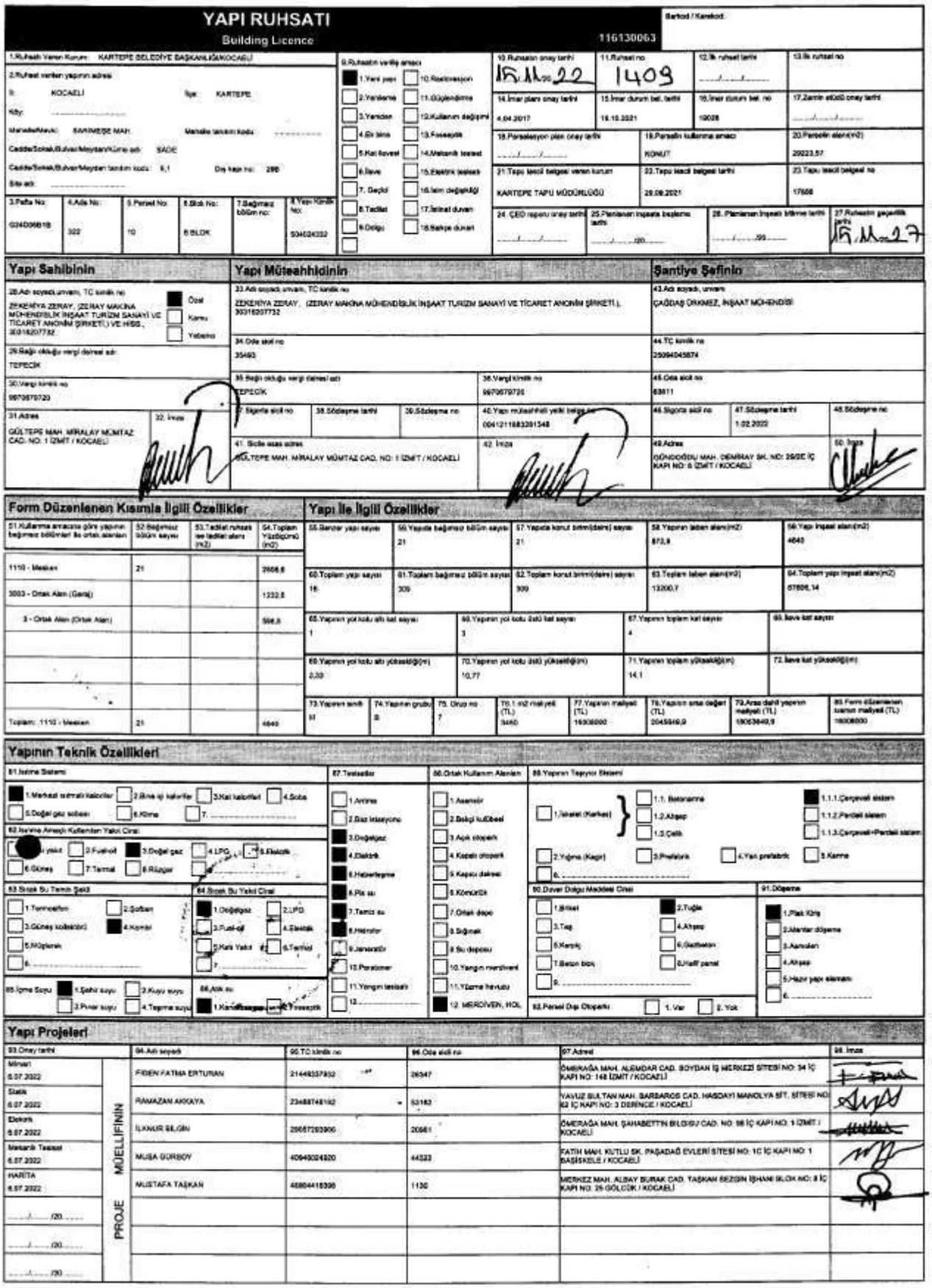
73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	7	3450	16128750	2045648,9	18174399,9	16128750

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Sıhhi tesisatlı kaloriferler; 3.Kat kaloriferleri; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Odun; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştereken; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Kişi Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınır suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik
87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.MERDİVEN, HOL
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskeleli (Kerpiç); 1.1.Betonarme; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.
90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 6.07.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21448337532	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 6.07.2022		RAMAZAN AKKAYA	23468740182	53162	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 62 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 6.07.2022		ŞAHİN BİLGİN	29057293666	20961	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 66 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 6.07.2022		MUSA GÜRSOY	43948024820	44322	FATİH MAH. KUTLU SK. PAŞADAĞ EVLERİ SİTESİ NO: 1C İÇ KAPI NO: 1 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
HARİTA 6.07.2022		MUSTAFA TAŞKAN	48904416398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 9 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/20						
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence
116130063

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Mevki: SARIMEŞE MAH. Mahalle tanımı kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümə adı: SADE
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımı kodu: 6,1 Dış kapı no: 280
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G24D09B1B	322	10	6 BLOK		934624332

9.Ruhsatın verildiği arsa
1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek tesis, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7. Geçici, 8.Tadilat, 9.Dolgu, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişimi, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İsim değişikliği, 17.İstinat duvarı, 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
15.11.2022	1409	../../....	

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
4.04.2017	18.10.2021	19038	../../....

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
../../....	KONUT	20023,57

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	28.09.2021	17668

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaat bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
../../....	../../20..	../../20..	15.11.2027

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) VE HİSS., 30316207732
Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
30.Vergi kimlik no: 9670670720
31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) 30316207732
34.Oda sicil no: 35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9670670720
37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhitliği yetki belge no: 00412116832201348
41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: ÇAĞDAŞ ÖRKMEZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 25094045874
45.Oda sicil no: 63811
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi: 1.02.2022
48.Sözleşme no
49.Adres: GÜNDOĞDU MAH. DEMİRAY SK. NO: 29/2E İÇ KAPI NO: 6 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ve tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	21		2908,8
3003 - Ortak Alan (Garaj)			1232,8
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			598,8
Toplam: 1110 - Meskun	21		4840

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Bencer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının laden alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	21	21	872,8	4840

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam laden alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
16	309	309	13200,7	67606,14

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1	3	4	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
2,93	10,77	14,1	

73.Yapının tarihi	74.Yapının grubu	75. Oruç no	76.1 m2 inşaat yeli (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen tarihi maliyeti (TL)
III	B	7	3480	16908000	2045849,9	18953849,9	16908000

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
1.Merkezi sobalı kaloriferler, 2.Ana iş kaloriferi, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

82.Isıtmada Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
1.Kömür yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar,

83.Sıcak Su Temin Şekli
1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştereken,

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal,

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyona, 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
1.Arıtma, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Hidroterapi, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı,

88.Ortak Kullanım Alanları
1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12. MERDİVEN, HOL

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
1.Betonarme (Karkas): 1.1.Betonarme, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik
2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.
1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem

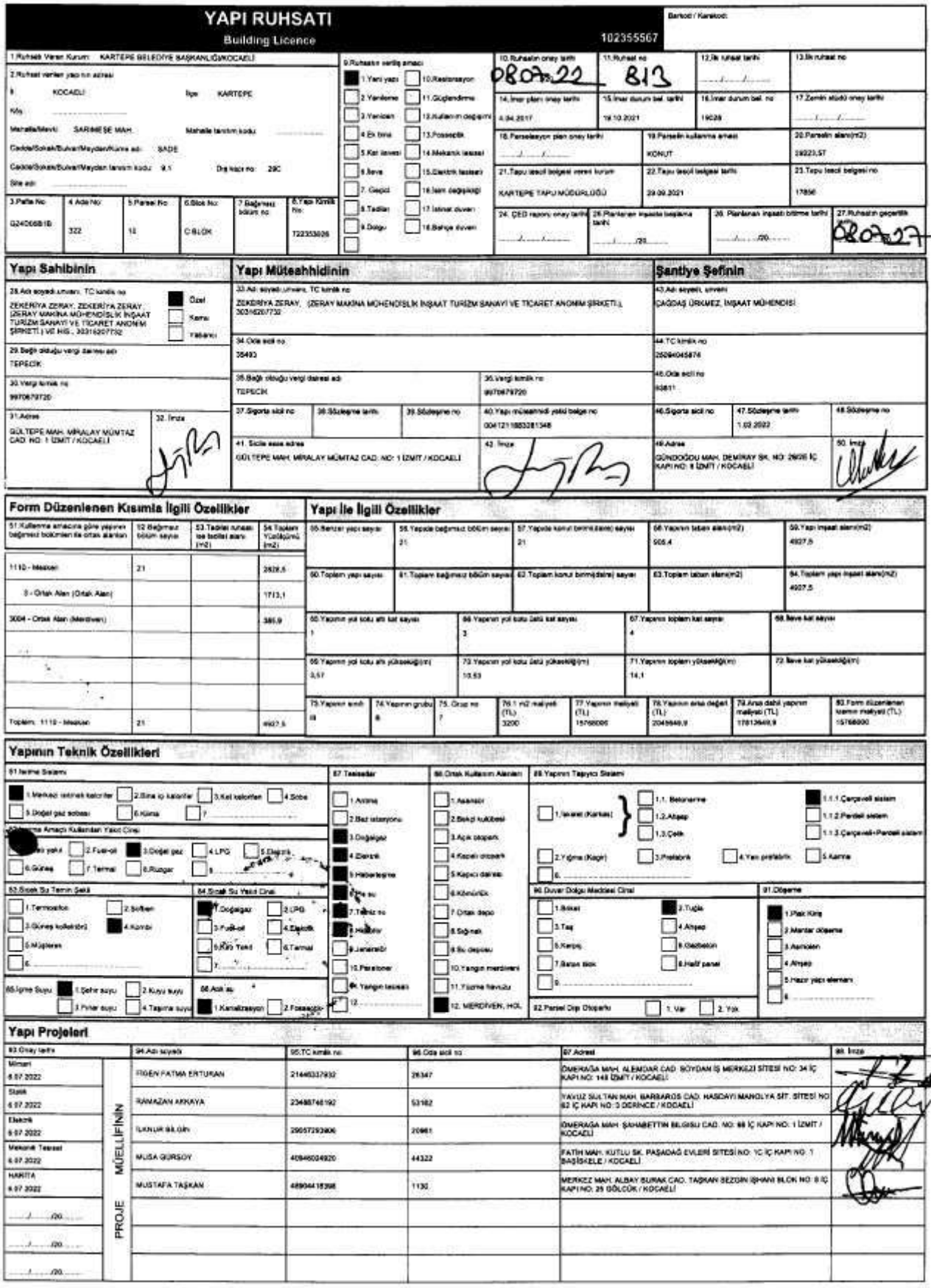
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

91.Döşeme
1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 6.07.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİDEN FATMA ERTURAN	21448537832	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. BOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 6.07.2022		RAMAZAN AKKAYA	23488748192	53182	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 62 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 6.07.2022		İLKNUR BİLGİN	29567193906	20981	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 98 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 6.07.2022		MUSA GÖRSOY	40649024920	44323	FATİH MAH. KUTLU SK. PAŞADAĞ EVLERİ SİTESİ NO: 1C İÇ KAPI NO: 1 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
HARİTA 6.07.2022		MUSTAFA TAŞKAN	46804418396	1136	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
../../20..						
../../20..						
../../20..						



YAPI RUHSATI
Building Licence

102355567

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ												
2.Ruhsat verilen yapının adresi İli: KOCAELİ İlçe: KARTEPE Köy: Mahalle/Mevkii: SARIMEŞE MAH. Mahalle tanıtım kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kuma adı: SADE Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 9.1 Dış kapı no: 29C Site adı:						9.Ruhsatın verildiği amaç ■ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon ☐ 2.Yenileme ☐ 11.Güçlendirme ☐ 3.Yenilenen ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 4.Ek bina ☐ 13.Parselasyon ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 6.Sera ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 7.Geçici ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 8.Tadilat ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 9.Diğer ☐ 18.Bahçe duvarı	10.Ruhsatın onay tarihi: 08.07.22	11.Ruhsat no: 813	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
							14.İmar planı onay tarihi: 6.04.2017	15.İmar durum bel. tarihi: 19.10.2021	16.İmar durum bel. no: 19028	17.Zemin etüdü onay tarihi:
							18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KONUT		20.Parselin alanı(m2): 29223,57
							21.Tapu tescil belgesi veren kurum: KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 29.09.2021		23.Tapu tescil belgesi no: 17856
3.Pafta No: G24D06B1B	4.Ada No: 322	5.Parsel No: 18	6.Blok No: C BLOK	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No: T22353026		24. ÇED raporu onay tarihi:	25.Planlanan inşaata başlama tarihi: /20	26. Planlanan inşaat bitirme tarihi: /20	27.Ruhsatın geçerlilik: 08.07.27

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZEKERİYA ZERAY (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) VE HİS., 3031620773[illegible] ■ Gerçek ☐ Kamu ☐ Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

30.Vergi kimlik no: 9970679720

31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) 3031620773[illegible]

34.Oda sicil no: 35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970679720

37.Sigorta sicil no: 38.Sözleşme tarihi: 39.Sözleşme no:

40.Yapı müteahhidi yeki belge no: 0041211853281348

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: ÇAĞDAŞ ÜRKMEZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 2529404587[illegible]

45.Oda sicil no: 93811

46.Sigorta sicil no:

47.Sözleşme tarihi: 1.03.2022

48.Sözleşme no:

49.Adres: GÜNDOĞDU MAH. DEMİRAY SK. NO: 29/26 İÇ KAPI NO: 6 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat sonrası ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	21		2928,5
0 - Ortak Alan (Ortak Alan)			1713,1
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			385,9
Toplam: 1110 - Mesken	21		4927,5

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı:	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 21	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 21	58.Yapının taban alanı(m2): 905,4	59.Yapı inşaat alanı(m2): 4927,5
60.Toplam yapı sayısı:	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı:	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı:	63.Toplam taban alanı(m2):	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 4927,5

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 3	67.Yapının toplam kat sayısı: 4	68.Ilave kat sayısı:
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 3,57	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 10,53	71.Yapının toplam yüksekliği(m): 14,1	72.Ilave kat yüksekliği(m):

73.Yapının sınıfı: III	74.Yapının grubu: II	75. Oran no: 7	76.1 m2 maliyeti (TL): 3200	77.Yapının maliyeti (TL): 15768000	78.Yapının arsa değeri (TL): 2045949,9	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 17813949,9	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 15768000

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: ■ 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ 2.Sıra içi kaloriferler ☐ 3.Kat kaloriferleri ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

Isıtmada Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ■ 1.Kömür yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Diğerleri ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

82.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Soğutan ☐ 3.Güneş kolektörü ■ 4.Kombi ☐ 5.Müştereken ☐ 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

85.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşınır suyu

86.Acil su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Foseptik

87.Tesisatlar: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Baz istasyonu ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.İçme suyu ■ 7.Telefon no ■ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ■ 12. MERDİVEN, HOL

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskeleti (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik ■ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

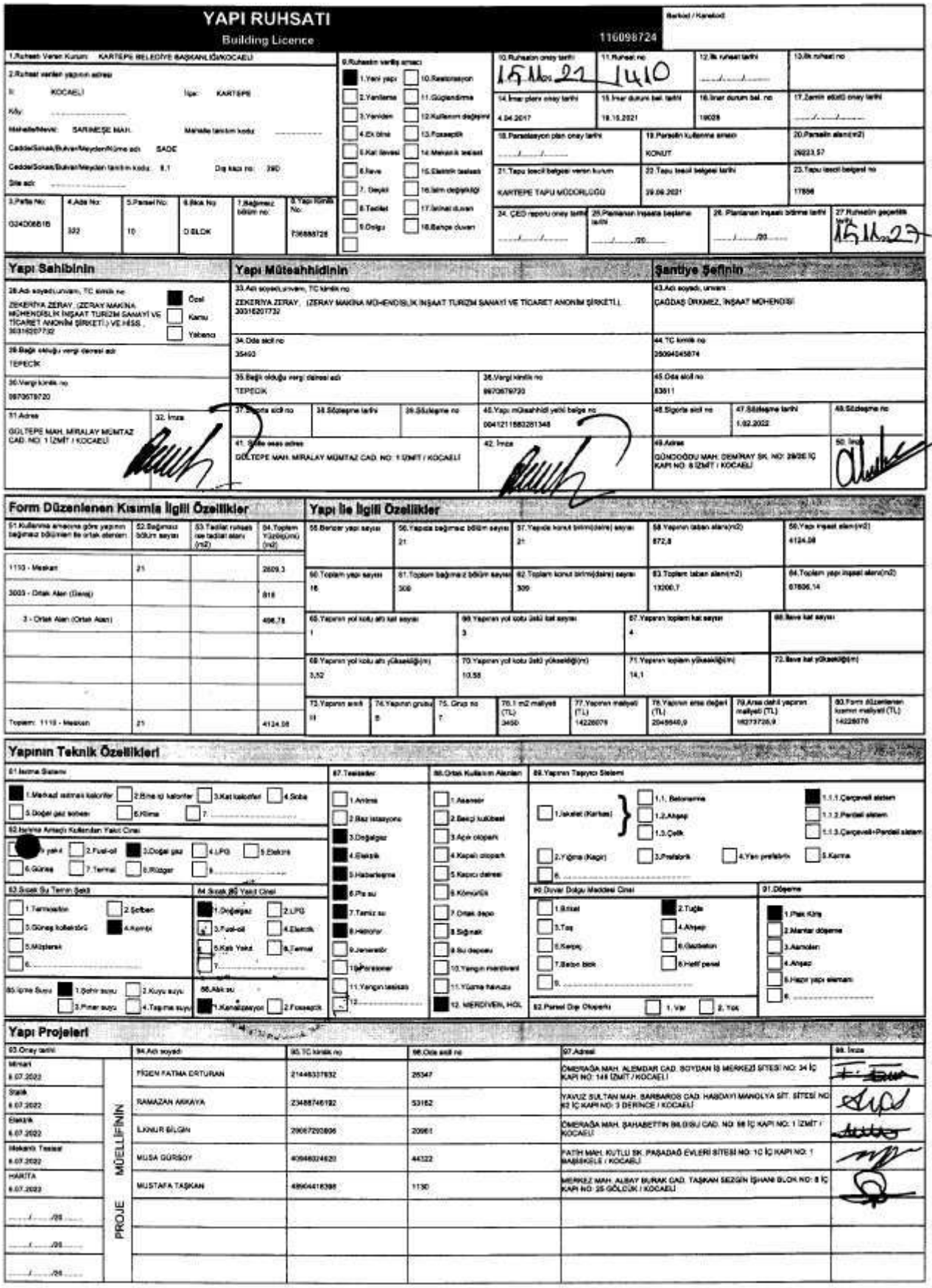
90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: ☐ 1.Bokset ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Briket blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.

92.Parsel Dışı Otopark: ☐ 1. Var ☐ 2. Yok

91.Döşeme: ■ 1.Plak Kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no:	96.Oda sicil no:	97.Adres	98. İmza
Mimari 6.07.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21440337932	28347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAM İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 6.07.2022		RAMAZAN AKKAYA	23468746192	53182	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MAHOLYA SİT. SİTESİ NO: 82 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 6.07.2022		İLKNUR BİLGİN	25057293806	20961	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 68 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 6.07.2022		MUSA GÜRSOY	40946034920	44322	FATİH MAH. KUTLU SK. PAŞADAĞ EVLERİ SİTESİ NO: YC İÇ KAPI NO: 1 BAĞIŞKELE / KOCAELİ	
HARİTA 6.07.2022		MUSTAFA TAŞKAN	48904418398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY SURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/20						
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence
116098724

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Mevki: SARIMEŞE MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: SADE
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 8.1 Dış kapı no: 390
Site adı:

3.Parsel No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
024006816	332	10	D BLOK		736888728

9.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Değişiklik; 8.Tadilat; 9.Onarım; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İskan değişikliği; 17.İskanat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
15.11.21	1410		
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durumu bel. tarihi**	**16.İmar durum bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
4.04.2017	19.10.2021	19028	
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**	**20.Parselin alanı(m2)**	
	KONUT	29023,57	
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**	**23.Tapu tescil belgesi no**	
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	29.06.2021	17556	
24. ÇED raporu onay tarihi	**25.Planların inşaata başlama tarihi**	**26. Planların inşaat bitirme tarihi**	**27.Ruhsatın geçerlilik tarihi**
	/20	/20	15.11.27

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) VE HİSS., 30316207732 — Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
30.Vergi kimlik no: 9870679720
31.Adres: GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) 30316207732
34.Oda sicil no: 35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9870679720
37.Sigorta sicil no:
38.Sözleşme tarihi:
39.Sözleşme no:
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 00412111883281348
41.Şube esas adresi: GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: ÇAĞDAŞ ÖRKMEZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 25094345874
45.Oda sicil no: 83611
46.Sigorta sicil no:
47.Sözleşme tarihi: 1.02.2022
48.Sözleşme no:
49.Adres: GÜMÜŞDÜĞÜ MAH. DEMİRAY SK. NO: 28/35 İÇ KAPI NO: 8 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ve tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	21		2609,3
3003 - Ortak Alan (Genel)			818
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			496,78
Toplam: 1110 - Meskun	21		4124,08

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Beraber yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	21	21	872,8	4124,08
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**63.Toplam taban alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
16	309	309	13200,7	67806,14

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1	3	4	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**71.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**72.İlave kat yüksekliği(m)**
3,52	10,58	14,1	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının emsal değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	7	3450	14228070	25459940,9	182737726,9	14228070

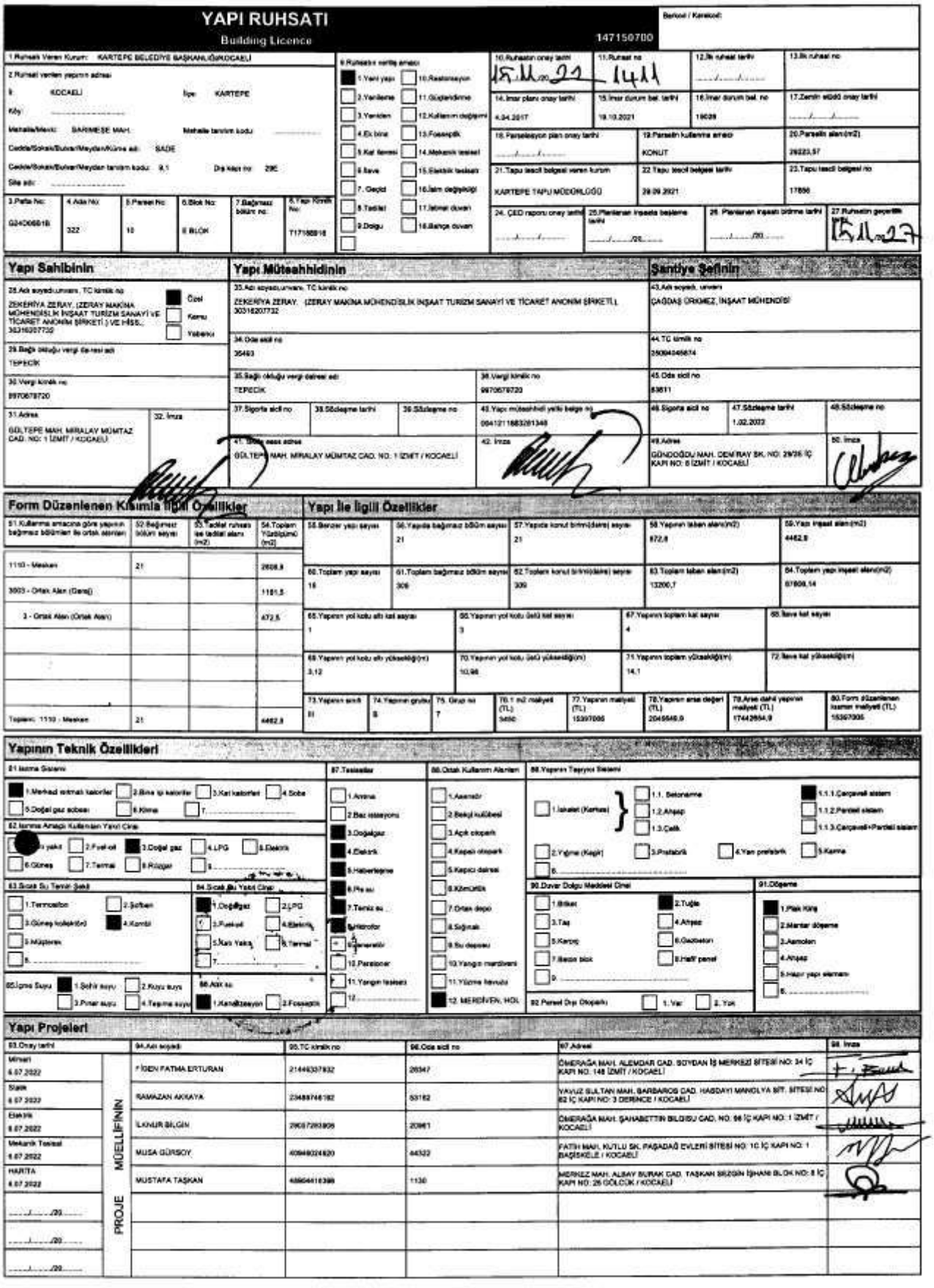
Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sistem kalorifer; 2.Bina içi kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştereki; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Beşiği kullibesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12. MERDİVEN, HOL
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas); 1.1. Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma
90.Diğer Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98.İmza
Mimari 6.07.2022	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337832	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 6.07.2022		RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53162	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 62 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 6.07.2022		ILKNUR BİLGİN	29067203806	20961	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİÇ CAD. NO: 66 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 6.07.2022		MUSA GÜRSOY	40948024620	44322	FATİH MAH. KUTLU SK. PAŞADAĞ EVLERİ SİTESİ NO: 10 İÇ KAPI NO: 1 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
HARİTA 6.07.2022		MUSTAFA TAŞKAN	48904418398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY MURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/20						
/20						
/20						



YAPI RUHSATI

Building Licence

147150700

Seri no / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Mevkii: BARMESE MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: SADE
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 9,1 Dış kapı no: 29C
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G24D06B1B	322	10	B BLOK		T171588918

9.Ruhsatın verildiği amaç:
1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Doğu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İskan değişikliği; 17.İstihkak duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
15.11.22	1411		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
4.04.2017	19.10.2021	19039	

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT	29323,57

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	29.09.2021	17856

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik
	/20	/20	15.11.27

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY. (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) VE HİSS.. 3031620773 0
Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi da.-resi adı: TEPECİK
30.Vergi kimlik no: 9970579720
31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY. (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) 3031620773 2

34.Oda sicil no	35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı	36.Vergi kimlik no	37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhidi yetki belge no
35463	TEPECİK	9970579720				0041211883281348

41. Oda esas adresi: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: ÇAĞDAŞ ORKİNEZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 25094045614
45.Oda sicil no: 83611

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no
	1.02.2022	

49.Adres: GÜNDOĞDU MAH. DEMİRAY SK. NO: 29/35 İÇ KAPI NO: 6 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	21		2608,9
3003 - Ortak Alan (Genel)			1181,5
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			472,5
Toplamı: 1110 - Meskun	21		4462,9

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	21	21	872,6	4462,9

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
18	309	309	13200,7	61808,14

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1	3	4	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
3,12	10,98	14,1	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	7	3450	15397005	2049648,9	17442654,9	15397005

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Tesisi Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştereken; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Tesisat suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12. MERDİVEN, HOL

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Iskarit (Kerpiç); 1.1. Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Kerme; 6.

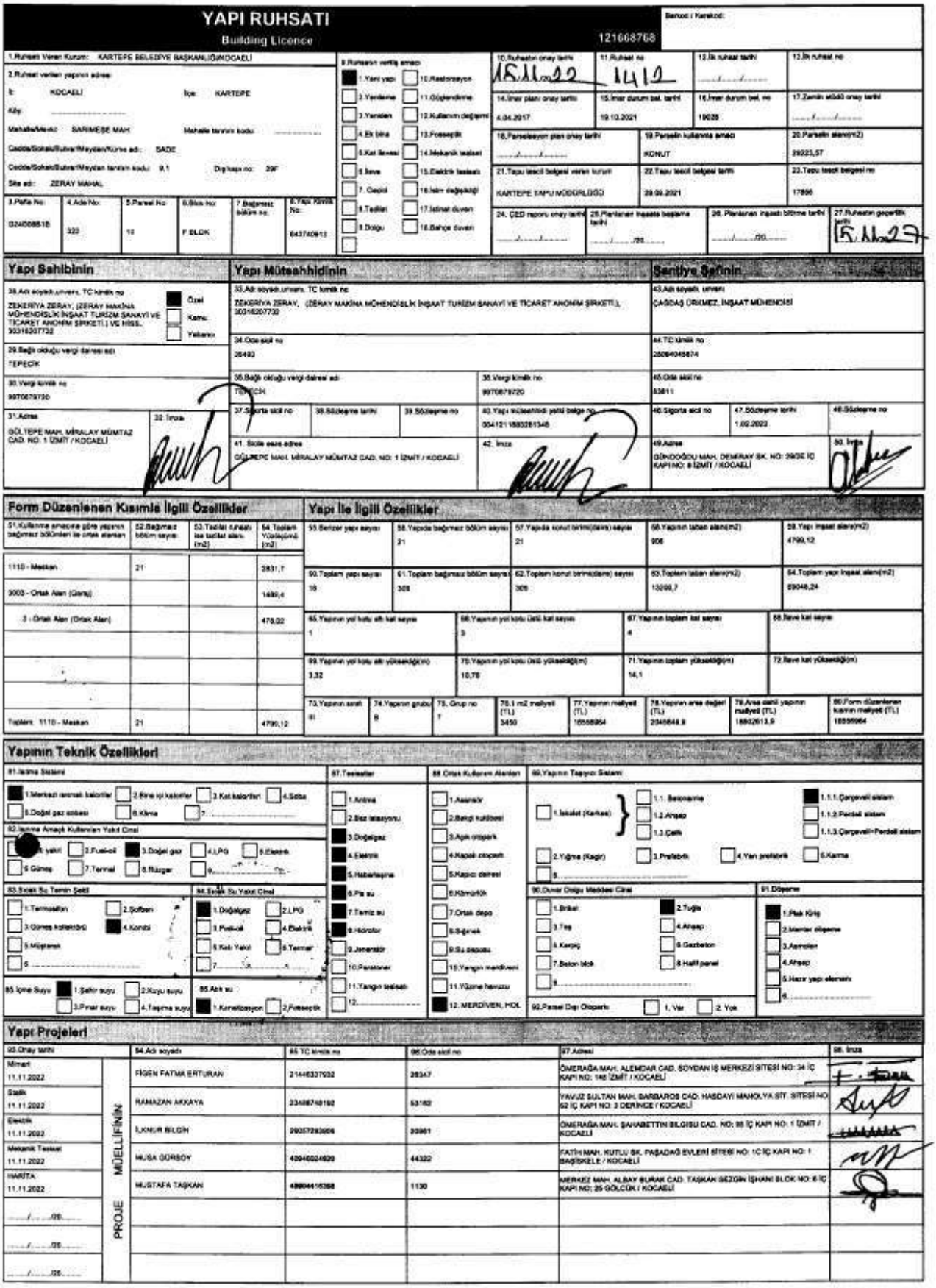
90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Bims blok; 8.Hafif panel; 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Panel Dışı Oluşumu: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 6.07.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446307932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 6.07.2022		RAMAZAN AKKAYA	23488746182	53182	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 82 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 6.07.2022		İLKNUR BİLGİN	29087283806	20961	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 66 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 6.07.2022		MUSA GÜRSOY	40948024820	44322	FATİH MAH. KUTLU SK. PAŞADAĞ EVLERİ SİTESİ NO: 10 İÇ KAPI NO: 1 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
HARİTA 6.07.2022		MUSTAFA TAŞKAN	48604416398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SİTESİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 26 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/20						
/20						
/20						



YAPI RUHSATI

Building Licence

121668768

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi:
İl: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Mevkii: SARIMEŞE MAH. Mahalle tanımı kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kırma adı: SADE
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımı kodu: 9,1 Dış kapı no: 29F
Site adı: ZERAY MAHAL

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G24D08B1B	322	10	F BLOK		6437408613

9.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Çeşitli; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İskan değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
15.11.22	1412		
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durum bel. tarihi**	**16.İmar durum bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
4.04.2017	19.10.2021	19028	
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**		**20.Parselin alanı(m2)**
	KONUT		29223,57
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**		**23.Tapu tescil belgesi no**
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	29.09.2021		17866
24. ÇED raporu onay tarihi	**25.Planlanan inşaata başlama tarihi**	**26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi**	**27.Ruhsatın geçerlilik**
	/20	/20	15.11.27

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) VE HİSS., 30316207732 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

30.Vergi kimlik no: 9970679720

31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

32.İmza:

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 30316207732

34.Oda sicil no: 35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970679720

37.Sigorta sicil no:

38.Sözleşme tarihi:

39.Sözleşme no:

40.Yapı müteahhitliği yetki belge no: 30412115832613348

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza:

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: ÇAĞDAŞ ÜRKMEZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 25084045874

45.Oda sicil no: 53811

46.Sigorta sicil no:

47.Sözleşme tarihi: 1.02.2023

48.Sözleşme no:

49.Adres: GÜNDOĞDU MAH. DEMİRAY SK. NO: 29/3E İÇ KAPI NO: 6 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Taşıtlar için ayrılan ise taşıtlar alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	21		3931,7
3003 - Ortak Alan (Giriş)			1480,4
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			478,02
Toplam: 1110 - Mesken	21		4790,12

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Bitişik yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	21	21	906	4790,12
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**63.Toplam taban alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
19	308	308	13099,7	69048,24

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1	3	4	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**71.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**72.İlave kat yüksekliği(m)**
3,32	10,78	14,1	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa üstü yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	1	3450	16568064	2346848,9	16832613,9	16568064

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi resmali kaloriferler; 2.Sıfır ısı kaloriferler; 3.Kat kaloriferleri; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Temiz; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştereken; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Kati Yakıt; 6.Temiz; 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Bez tesisatı; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12. MERDİVEN, HOL

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas); 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

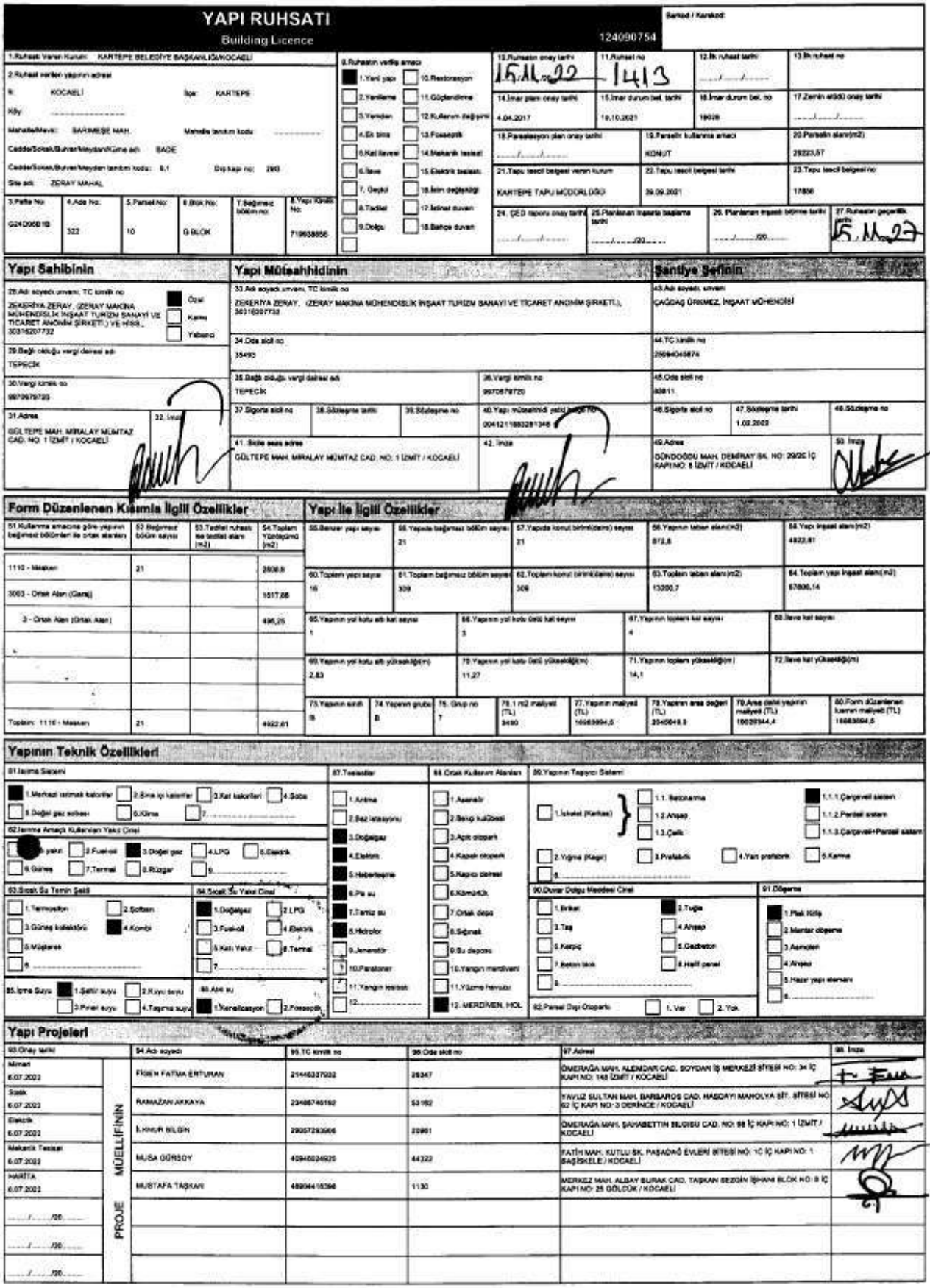
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 11.11.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21448337032	28347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 146 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 11.11.2022		RAMAZAN AKKAYA	33488748192	53192	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MAHOLYA ST. SİTESİ NO: 62 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 11.11.2022		İLKNUR BİLGİN	29037283606	33961	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 88 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 11.11.2022		MUSA GÖRSOY	42946024609	44322	FATİH MAH. KUTLU SK. PAŞADAĞ EVLERİ SİTESİ NO: 1C İÇ KAPI NO: 1 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
HARİTA 11.11.2022		MUSTAFA TAŞKAN	48804415368	1130	MERKEZ MAH. ALBAY İBRAHİM CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 35 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/20						
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence
124090754

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Mevki: SAYAMEŞE MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydanı/Güme adı: BADE
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 8.1 Dış kapı no: 2/60
Site adı: ZERAY MAHAL

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G24D06B1B	322	10	G BLOK		719638856

9.Ruhsatın verildiği amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Değiş; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İskan değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
15.11.22	1413		
14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
4.04.2017	19.10.2021	19028	
18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı		20.Parselin alanı(m2)
	KONUT		29223,57
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi		23.Tapu tescil belgesi no
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	29.09.2021		17856
24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	15.11.27

Yapı Sahibinin
28.Adı soyadı unvanı; TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) VE HİSS., 3031620732 — Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
30.Vergi kimlik no: 9970679720
31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin
33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.), 3031620732
34.Oda sicil no: 35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9970679720
37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi | 39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 004121188328134[illegible]
41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin
43.Adı soyadı, unvanı: ÇAĞDAŞ ÖRKMEZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 26094045874
45.Oda sicil no: 63811
46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi: 1.02.2023 | 48.Sözleşme no
49.Adres: GÜNDOĞDU MAH. DEMİRAY SK. NO: 29/2E İÇ KAPI NO: 8 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	21		2808,8
3003 - Ortak Alan (Garaj)			1517,68
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			596,25
Toplam: 1110 - Mesken	21		4922,81

Yapı ile İlgili Özellikler

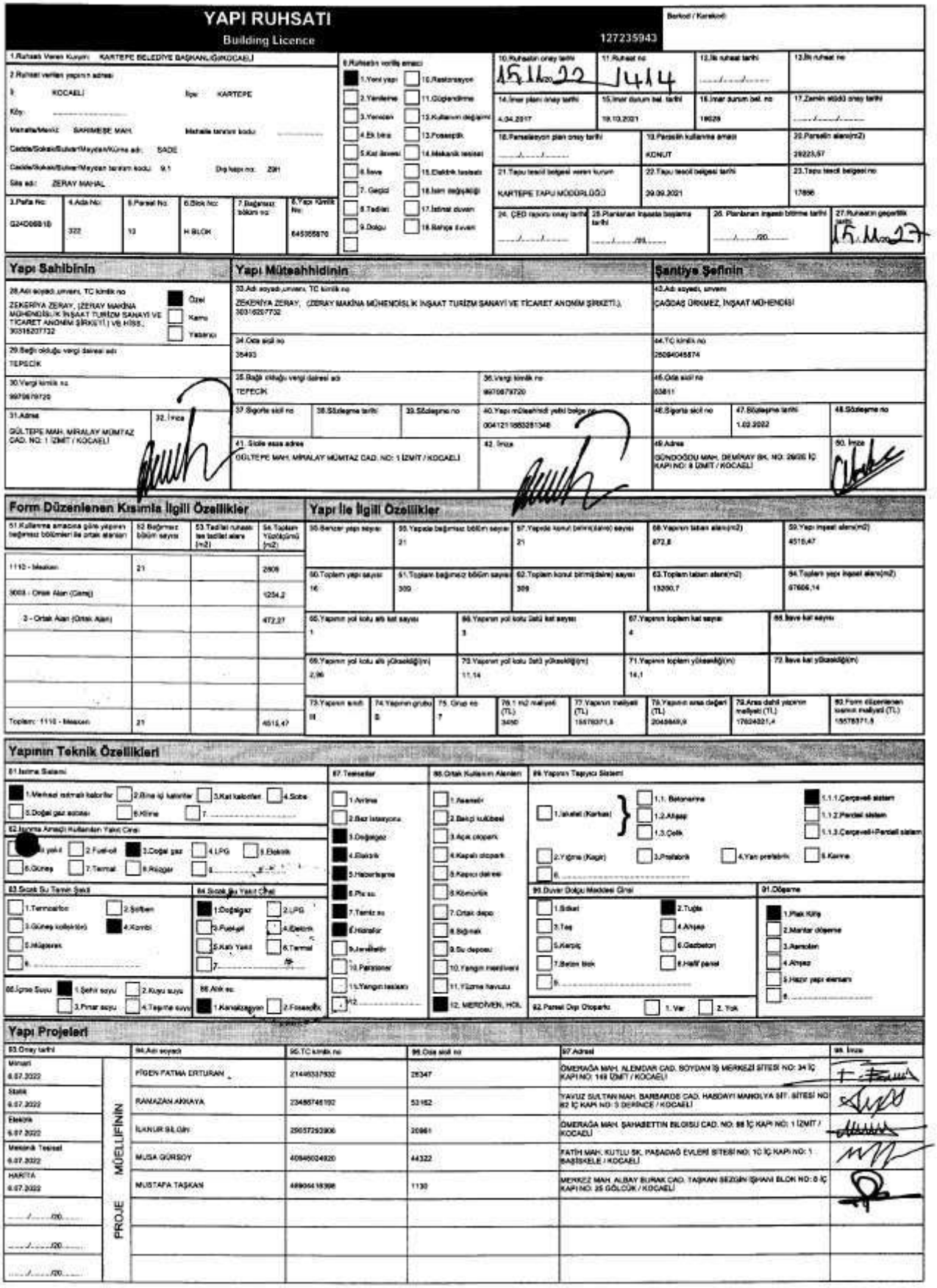
55.Bloklar yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	21	21	872,8	4922,81
60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
16	309	309	13200,7	67806,14
65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı	
1	5	4		
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)	
2,83	11,27	14,1		
73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyet (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa üstü yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
---	---	---	---	---	---	---	---
III	B	7	3430	16883894,5	2945849,8	19829744,4	16883894,5

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Sıra içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştereken; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınma suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik
87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12. MERDİVEN, HOL
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas): 1.1. Betonarme; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98. İmza
Mimari 6.07.2023	MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	29347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 6.07.2023		RAMAZAN AKKAYA	23466740192	53192	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MAHOLYA SİT. SİTESİ NO: 62 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 6.07.2023		İLKNUR BİLGİN	29057293666	29991	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 98 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 6.07.2023		MUSA GÖRSOY	40946034920	44322	FATİH MAH. KUTLU SK. PAŞADAĞ EVLERİ SİTESİ NO: 1C İÇ KAPI NO: 1 BAĞİŞKELE / KOCAELİ	
HARİTA 6.07.2023		MUSTAFA TAŞKAN	48904418366	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/20	PROJE					
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence
127235943

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI(KOCAELİ)
2.Ruhsatı verilen yapının adresi: İl: KOCAELİ İlçe: KARTEPE Köy: Mahalle/Mevkii: SARIMEŞE MAH. Mahalle tanıtım kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: SADE Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 9.1 Dış kapı no: 29/1 Site adı: ZERAY MAHAL
3.Pafta No: G24D06B1D | 4.Ada No: 322 | 5.Parsel No: 13 | 6.Blok No: H BLOK | 7.Bağımsız bölüm no: | 8.Yapı Kimlik No: 6450555870
8.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yenileme; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İnşa; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Doğu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İskan değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı
10.Ruhsatın onay tarihi: 15.11.22 | 11.Ruhsat no: 1414 | 12.İlk ruhsat tarihi: | 13.İlk ruhsat no:
14.İmar planı onay tarihi: 4.04.2017 | 15.İmar durum bel. tarihi: 19.10.2021 | 16.İmar durum bel. no: 19029 | 17.Zemin etüdü onay tarihi:
18.Parselasyon plan onay tarihi: | 19.Parselin kullanma amacı: KONUT | 20.Parselin alanı(m2): 29225,57
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ | 22.Tapu tescil belgesi tarihi: 29.09.2021 | 23.Tapu tescil belgesi no: 17856
24. ÇED raporu onay tarihi: | 25.Planlanan inşaata başlama tarihi: | 26. Planlanan inşaat bitirme tarihi: | 27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 15.11.27

Yapı Sahibinin
28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) VE HİSS.. 30316207732 — Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
30.Vergi kimlik no: 9970879720
31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ | 32.İmza

Yapı Müteahhidinin
33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) 30316207732
34.Oda sicil no: 38493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK | 36.Vergi kimlik no: 9970879720
37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi | 39.Sözleşme no | 40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 004121165325134B
41.Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ | 42. İmza

Şantiye Şefinin
43.Adı soyadı, unvanı: ÇAĞDAŞ ÖRKMEZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 25084045874
45.Oda sicil no: 53811
46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi: 1.02.2022 | 48.Sözleşme no
49.Adres: GÜNDOĞDU MAH. DEMİRAY BK. NO: 29/35 İÇ KAPI NO: 8 İZMİT / KOCAELİ | 50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Müstakil	21		2808
3003 - Ortak Alan (Genel)			1254,2
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			472,37
Toplam: 1110 - Müstakil	21		4515,47

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitişik yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	21	21	872,8	4515,47
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**63.Toplam taban alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
16	309	309	13290,7	67606,14

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1	3	4	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**71.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**72.İlave kat yüksekliği(m)**
2,95	11,14	14,1	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Onay no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen sanayi maliyeti (TL)
III	B	7	3450	15578371,5	2048849,9	17624221,4	15578371,5

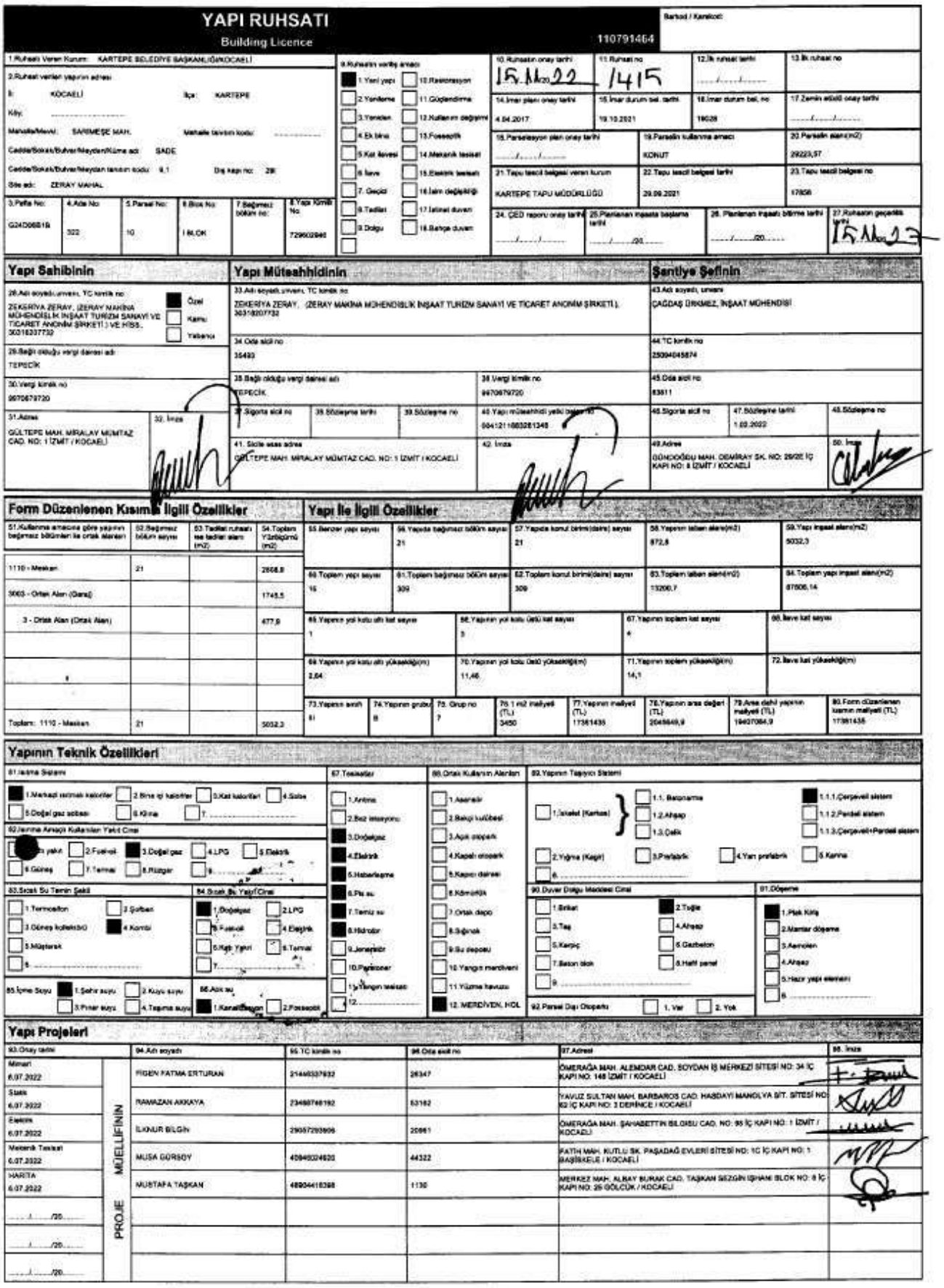
Yapının Teknik Özellikleri

81.İskina Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferleri; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştereken; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Bez istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Hidroforlama; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Havalandırma; 9.Jeneratör; 10.Pansiyon; 11.Yangın tesisatı; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12. MERDİVEN, HOL
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Jelatel (Karkas); 1.1. Betonarme; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.
90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Silikat; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.; 92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var 2. Yok
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 6.07.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21445537932	28347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 149 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 6.07.2022		RAMAZAN AKKAYA	23485746192	53162	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MAHOLYA SİT. SİTESİ NO: 82 İÇ KAPI NO: 5 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 6.07.2022		İLKNUR BİLGİN	25057293906	20961	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 88 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 6.07.2022		MUSA GÜRSOY	40946024920	44322	FATİH MAH. KUTLU SK. PAŞADAVĞ EVLERİ SİTESİ NO: 1C İÇ KAPI NO: 1 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
HARTA 6.07.2022		MUSTAFA TAŞKAN	48906416398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN BEZGİN İŞHANI BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
../../20..						
../../20..						
../../20..						



YAPI RUHSATI
Building Licence
110791464

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Mevkii: SARIMEŞE MAH. Mahalle tanımın kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: SADE
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımın kodu: 9.1 Dış kapı no: 28
Site adı: ZERAY MAHAL

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G24D06B1B	322	10	I BLOK		729602946

9.Ruhsatın verildiği amaç
1. Yeni yapı; 2. Yenileme; 3. Yeniden; 4. Ek bina; 5. Kat ilavesi; 6. İlave; 7. Geçici; 8. Tadilat; 9. Dolgu; 10. Restorasyon; 11. Güçlendirme; 12. Kullanım değişme; 13. Fosseptik; 14. Mekanik tesisat; 15. Elektrik tesisatı; 16. İsim değişikliği; 17. İptal/at duvarı; 18. Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
15.11.2022	1415	../../....	

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
4.04.2017	19.10.2021	19028	../../....

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
../../....	KONUT	29223,57

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	29.09.2021	17858

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
../../....	../../20....	../../20....	15.11.2023

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no:
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) VE HİSS., 3031837732
Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
30.Vergi kimlik no: 9970679720
31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no:
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031837732
34.Oda sicil no: 35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9970679720
37.Sigorta sicil no / 38.Sözleşme tarihi / 39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211883281348
41.Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: ÇAĞDAŞ ÜRKMEZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 25094045874
45.Oda sicil no: 83611
46.Sigorta sicil no / 47.Sözleşme tarihi: 1.03.2022 / 48.Sözleşme no
49.Adres: GÜNDOĞDU MAH. DEMİRAY SK. NO: 29/2E İÇ KAPI NO: 8 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ve tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskan	21		2664,8
3003 - Ortak Alan (Garaj)			1745,5
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			477,9
Toplam: 1110 - Meskan	21		5032,3

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Beroser yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	21	21	672,8	5032,3

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
16	309	309	13200,7	87606,14

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1	3	4	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
2,64	11,46	14,1	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyet (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	7	3450	17361435	2048649,9	19407084,9	17361435

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcmak kalorifer; 2.Bina içi kalorifer; 3.Kat kalorifer; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Temiz; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müşterek; 6.
84.Sıcak Su Yapıl.Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Kbl. Yakıt; 6.Temiz; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

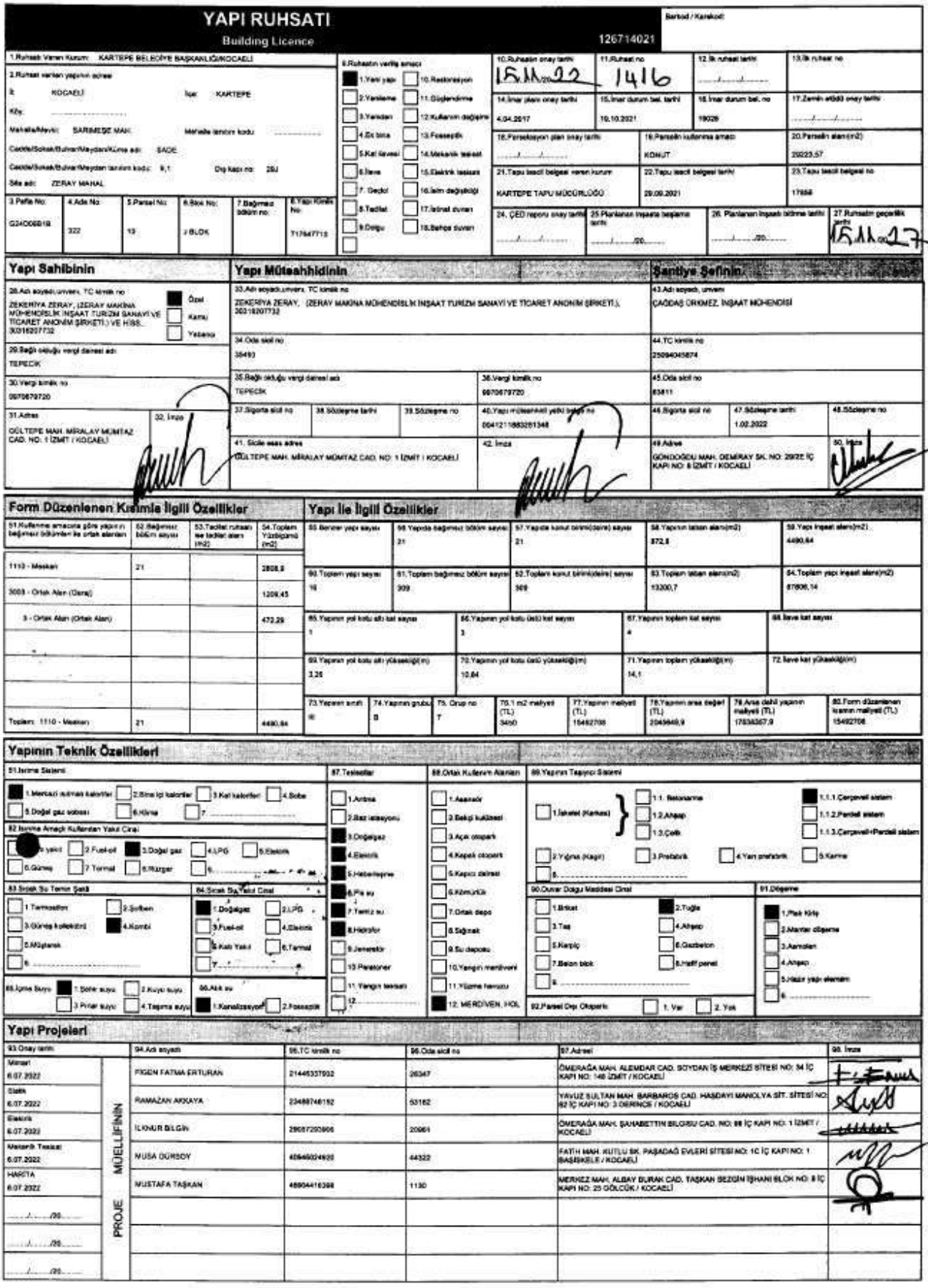
87.Tesisatlar: 1.Antena; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12. MERDİVEN, HOL

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) → 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma
90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton dökme; 8.Hafif panel
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var / 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 6.07.2022	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21449337832	28347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 6.07.2022		RAMAZAN AKKAYA	23468746192	53182	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 63 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 6.07.2022		İLKNUR BİLGİN	29057293806	20861	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 95 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 6.07.2022		MUSA GÖRSOY	40949324620	44322	FATİH MAH. KUTLU SK. PAŞADAĞ EVLERİ SİTESİ NO: 1C İÇ KAPI NO: 1 BAĞIŞKELE / KOCAELİ	
HARİTA 6.07.2022		MUSTAFA TAŞKAN	48904418368	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
../../20....						
../../20....						
../../20....						



YAPI RUHSATI
Building Licence

126714021

Barkod / Karekod

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Mevki: SARIMEŞE MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümə adı: SAGE
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 9,1 Dış kapı no: 29J
Site adı: ZERAY MAHAL

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G24OD06B1B	322	19	J BLOK		T176477113

6.Ruhsatın verildiği amaç:
1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Değişiklik, 8.Tadilat, 9.Diğer, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişme, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İsim değişikliği, 17.İptal durum, 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi:	11.Ruhsat no:	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
15.11.2022	1416		

14.İmar planı onay tarihi:	15.İmar durum bel. tarihi:	16.İmar durum bel. no:	17.Zemin etüdü onay tarihi:
4.04.2017	10.10.2021	19026	

18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı:	20.Parselin alanı(m2):
	KONUT	29223,57

21.Tapu tescil belgesi veren kurum:	22.Tapu tescil belgesi tarihi:	23.Tapu tescil belgesi no:
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	29.09.2021	17656

24. ÇED raporu onay tarihi:	25.Planlanan inşaata başlama tarihi:	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi:	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi:
	/20	/20	15.11.2027

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) VE HİSS... 3031920732 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

30.Vergi kimlik no: 0970679720

31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) 3031920732

34.Oda sicil no: 38493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 0970679720

37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi | 39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhidi yetki belgesi no: 004121188326134B

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: ÇAĞDAŞ ÖRKMEZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 25094045874

45.Oda sicil no: 83411

46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi: 1.02.2022 | 48.Sözleşme no

49.Adres: GÜNDOĞDU MAH. DEMİRAY SK. NO: 29/2/E İÇ KAPI NO: 6 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	21		2808,8
3003 - Ortak Alan (Genel)			1209,45
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			472,29
Toplam: 1110 - Mesken	21		4490,84

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Bloktaki yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	21	21	872,8	4490,84

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
16	309	309	13200,7	67606,14

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1	3	4	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
3,25	10,84	14,1	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyet (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	7	3400	15492708	2045949,9	17538357,9	15492708

Yapının Teknik Özellikleri

81.İskina Sistemi: 1.Merkezi kolonlar, 2.Bina içi kolonlar, 3.Kat kolonları, 4.Sobe, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7. .....

82.İskina Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9. .....

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştemilat, 6. .....

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7. .....

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Antre, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Hidroforlu yangın, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12. .....

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12. MERDİVEN, HOL

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1. Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem), 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6. .....

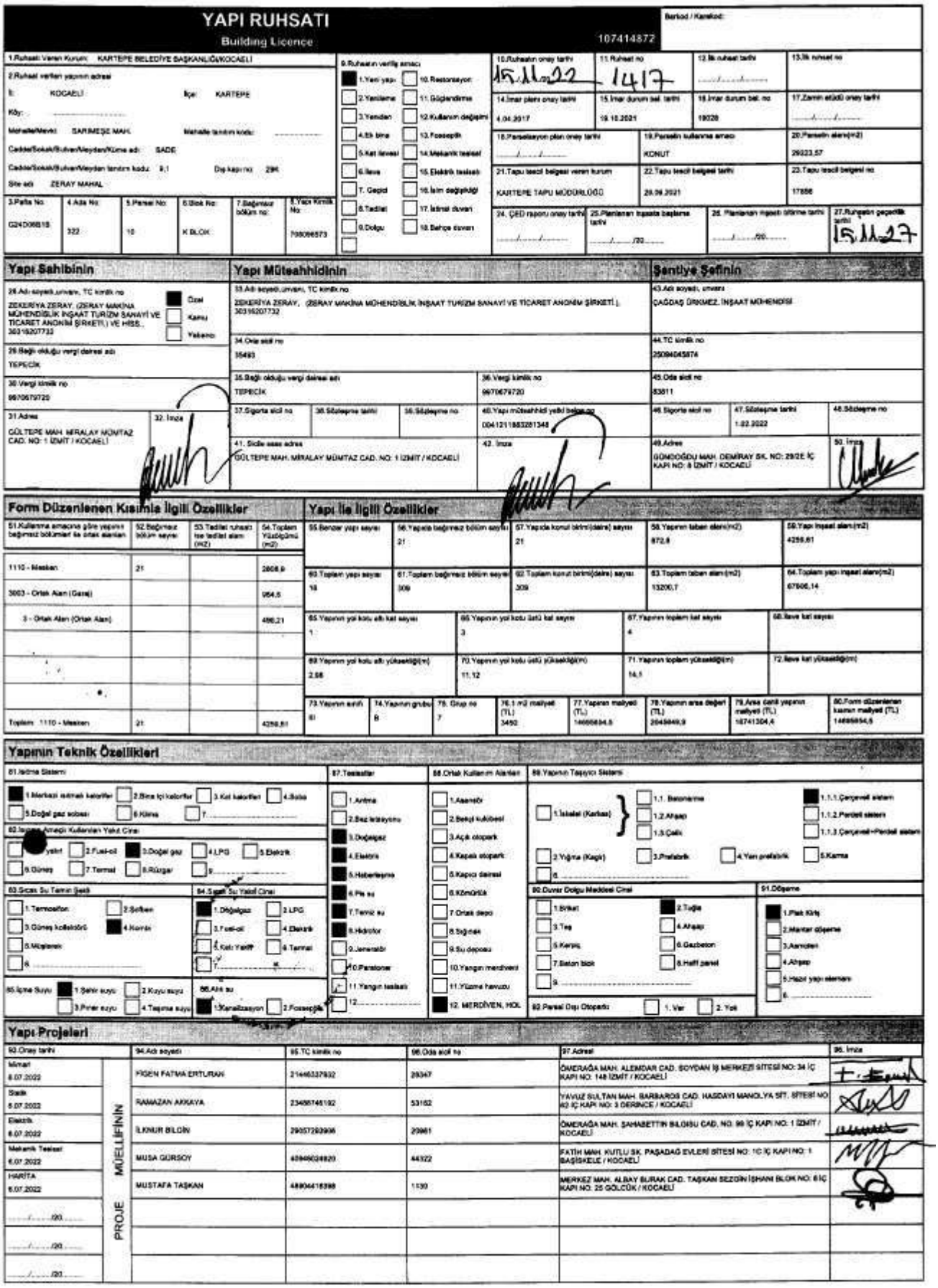
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9. .....

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6. .....

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 6.07.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21445337932	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 94 İÇ KAPI NO: 146 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 6.07.2022		RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53182	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 62 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 6.07.2022		İLKNUR BİLGİN	29057293906	20961	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 88 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 6.07.2022		NUSA DÜRSOY	40649034926	44322	FATİH MAH. KUTLU SK. PAŞADAĞ EVLERİ SİTESİ NO: 1C İÇ KAPI NO: 1 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
HAVSTA 6.07.2022		MUSTAFA TAŞKAN	48904416398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
...../20.....						
...../20.....						
...../20.....						



YAPI RUHSATI
Building Licence
107414872

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Mevkii: SARIMEŞE MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: SADE
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 9,1 Dış kapı no: 29K
Site adı: ZERAY MAHAL

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G24D06B1B	322	10	K BLOK		708086573

9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Doğu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İskan değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
15.11.22	1417		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
4.04.2017	19.10.2021	19028	

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT	29033,57

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	28.09.2021	17856

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	15.11.27

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) VE HİSS.. 3031620733 — Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YEPEÇİK
30.Vergi kimlik no: 9970679720
31.Adres: GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) 3031620733
34.Oda sicil no: 35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YEPEÇİK
36.Vergi kimlik no: 9970679720
37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi | 39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 004121188328134B
41. Sicile esas adres: GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: ÇAĞDAŞ ÖRKMEZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 25094045874
45.Oda sicil no: 83811
46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi: 1.02.2022 | 48.Sözleşme no
49.Adres: GÜMÜŞOĞLU MAH. DEMİRAY SK. NO: 29/2E İÇ KAPI NO: 8 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	21		2808,9
3003 - Ortak Alan (Garaj)			954,5
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			466,21
Toplam 1110 - Mesken	21		4256,61

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bender yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	21	21	872,8	4256,61

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
18	309	309	13200,7	67606,14

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1	3	4	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
2,68	11,12	14,1	

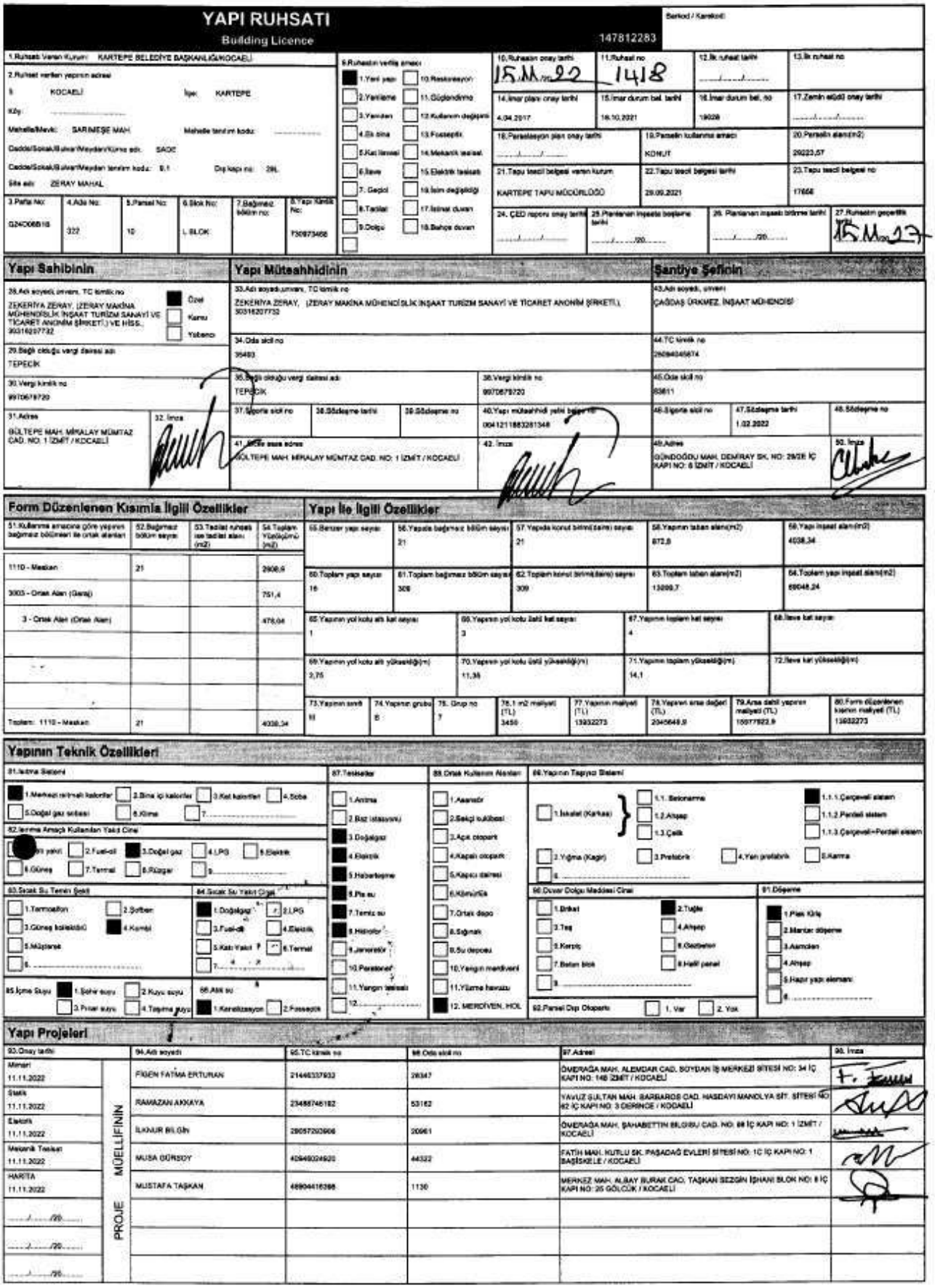
73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyet (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa üzeri yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	7	3450	14666694,5	2645949,9	18741304,4	14666694,5

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcak sular; 2.Bina içi kalorifer; 3.Kat kalorifer; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isıtmada Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Fuel-oil; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemilat; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik
87.Tesisatlar: 1.Antena; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12. MERDİVEN, HOL
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas); 1.1. Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Kemerleri; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 6.07.2022	MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	29347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 6.07.2022		RAMAZAN AKKAYA	23455746192	53152	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 62 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 6.07.2022		İLKNUR BİLGİN	29057292996	29961	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 99 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 6.07.2022		MUSA GÖRSOY	42949024820	44322	FATİH MAH. KUTLU SK. PAŞADAĞ EVLERİ SİTESİ NO: 1C İÇ KAPI NO: 1 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
HARİTA 6.07.2022		MUSTAFA TAŞKAN	48804418398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 61Ç KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/20	PROJE					
/20						
/20						



YAPI RUHSATI

Building Licence

147812283

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kuruluş: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İli: KOCAELİ İlçe: KARTEPE

Köy:

Mahalle/Mevki: SARIMEŞE MAH. Mahalle tanımı kodu:

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydanı/Kümə adı: SADE

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımı kodu: 9.1 Dış kapı no: 29L

Site adı: ZERAY MAHAL

3.Parsel No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
924006618	322	10	L BLOK		730873468

9.Ruhsatın verildiği amaç

1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.İlâ sına; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7. Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İnşaat durdu; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
15.M.22	1418		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
4.04.2017	16.10.2021	19028	

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT	29223,57

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	29.09.2021	17668

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	15.M.23

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no

ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) VE HİSS.. 30316207732

Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

30.Vergi kimlik no: 9970679720

31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no

ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.)

34.Oda sicil no: 35493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970679720

37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi | 39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhidi yetki belgesi no: 00412118832813348

41.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: ÇAĞDAŞ ÜRKMEZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 26084045674

45.Oda sicil no: 83611

46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi: 1.02.2022 | 48.Sözleşme no

49.Adres: GÜNDOĞDU MAH. DEMİRAY SK. NO: 29/2E İÇ KAPI NO: 6 İZNİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	21		2606,6
3003 - Ortak Alan (Garaj)			751,4
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			478,04
Toplam: 1110 - Mesken	21		4038,34

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bersan yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	21	21	672,8	4038,34

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
16	309	309	13200,7	69048,24

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1	3	4	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
3,75	11,35	14,1	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	7	3450	13932273	2046648,9	15977922,9	13932273

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Fuel-oil; 2.Doğal gaz; 3.LPG; 4.Elektrik; 5.Güneş; 6.Rüzgar; 7.Termal; 8.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştarek; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Arıtma; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Sekizli oturma; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12. MERDİVEN, HOL

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas): 1.1. Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma

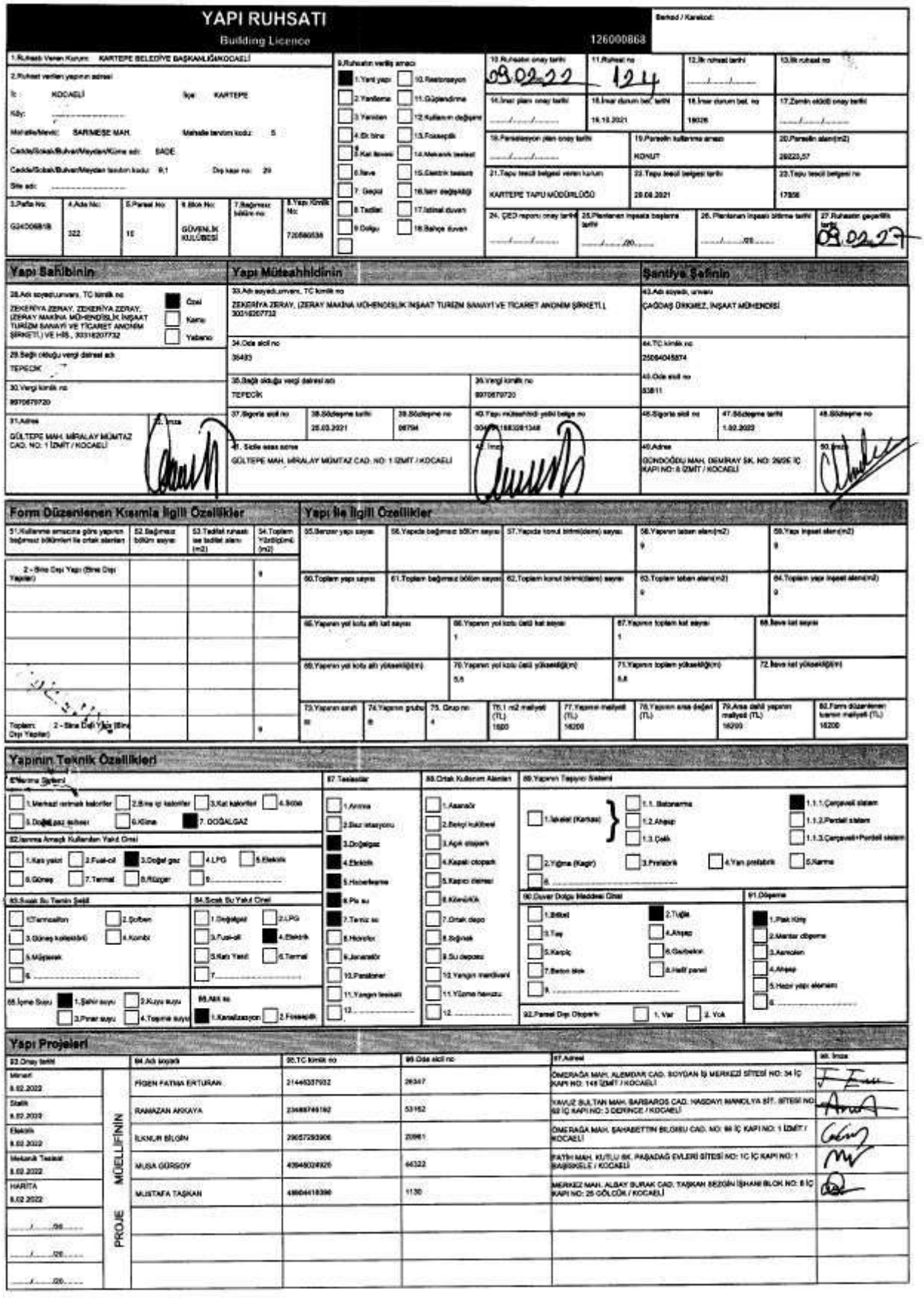
90.Dış Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 11.11.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	28347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 11.11.2022		RAMAZAN AKKAYA	23488746182	53162	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ 4D-62 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 11.11.2022		İLKNUR BİLGİN	29057202906	20961	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 88 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 11.11.2022		MUSA GÜRSOY	42848024920	44322	FATİH MAH. KUTLU SK. PAŞADAĞ EVLERİ SİTESİ NO: 1C İÇ KAPI NO: 1 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
HARİTA 11.11.2022		MUSTAFA TAŞKAN	46904416398	1130	MERKEZ MAH. ALİBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/20						
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence
126000868

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Mevki: SARIMESE MAH. Mahalle tanıtım kodu: 5
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: SADE
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 9,1 Dış kapı no: 29
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G24D06B18	322	18	GÜVENLİK KULÜBESİ		72086038

9.Ruhsatın verildiği amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.Isıtı değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
09.02.22	124		
14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
	19.12.2021	19026	
18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı		20.Parselin alanı(m2)
	KONUT		29223,57
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi		23.Tapu tescil belgesi no
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	28.08.2021		17856
24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik
	../../20..	../../20..	09.02.27

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZEKERİYA ZERAY; (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) VE HİS., 3031620732 — Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPEDİK
30.Vergi kimlik no: 8970879720
31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) 3031620732
34.Oda sicil no: 36483
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPEDİK
36.Vergi kimlik no: 8970879720

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhidi yetki belge no
	25.03.2021	08794	0340[illegible]1348

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: ÇAĞDAŞ DİRİKMEZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 25084045874
45.Oda sicil no: 53811

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no
	1.02.2023	

49.Adres: GÜNDOĞDU MAH. DEMİRAY SK. NO: 29/2E İÇ KAPI NO: 8 İZMİT / KOCAELİ
50.İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			0
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			0

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bersiye yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birim(ideme) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			0	0

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birim(ideme) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			0	0

66.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	1	1	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	5,5	5,5	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyet (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	4	16200	16200		16200	16200

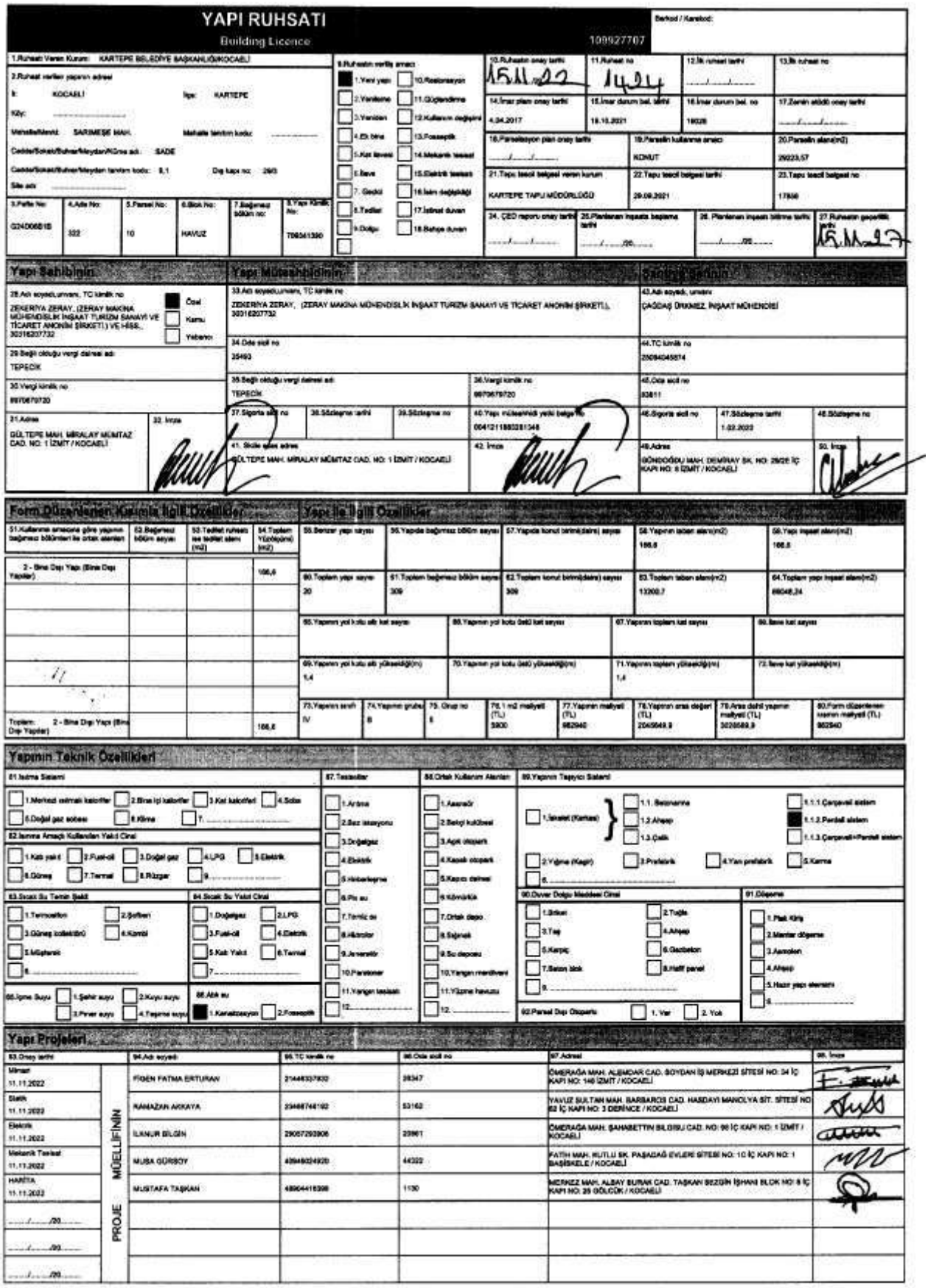
Yapının Teknik Özellikleri

81.Isınma Şekli: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferler; 4.Soba; 5.Doğalgaz sobası; 6.Klima; 7. DOĞALGAZ
82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Kullanım Su Temin Şekli: 1.Tarmasallon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müşterek; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınır suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Anons; 2.Saat otomatı; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Hidroforlama; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Soğutak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskeleli (Karkas): 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Bims; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazibeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok
91.Dışsama: 1.Fleks Kimy; 2.Mantar dışsama; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98. İmza
Mimari 8.02.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21445337932	26347	ÖMERAĞA MAH. KLEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 8.02.2022		RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53152	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 62 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 8.02.2022		İLKNUR BİLGİN	29057293906	20981	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 66 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 8.02.2022		MUSA GÖRSOY	40948024926	44322	FATİH MAH. KUTLU SK. PAŞADAĞ EVLERİ SİTESİ NO: 1C İÇ KAPI NO: 1 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
HARİTA 8.02.2022		MUSTAFA TAŞKAN	48804418396	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
../../20..						
../../20..						
../../20..						



YAPI RUHSATI
Building Licence
109927707

1.Ruhsat Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Mevkii: SARIMEŞE MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kırsa adı: SADE
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 8,1 Dış kapı no: 29/3
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G24D06B1B	322	10	HAVUZ		708361380

9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı
10.Restorasyon | 11.Güçlendirme | 12.Kullanım değişikliği | 13.Fosseptik | 14.Mekanik tesisat | 15.Elektrik tesisatı | 16.İlave değişikliği | 17.İptal duvarı | 18.Bahçe duvarı
2.Yenileme | 3.Yeniden | 4.Eki bina | 5.Kat ilavesi | 6.İlave | 7.Gecici | 8.Tadilat | 9.Dolgu

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
15.11.22	1424		

14.İmar plan onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
4.04.2017	19.10.2021	19028	

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT	29223,57

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	29.09.2021	17936

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	15.11.27

Yapı Sahibinin
28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) VE HİSS.. 30316207732
Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
30.Vergi kimlik no: 8970679720
31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MEMİTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidinin
33.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) 30316207732
34.Oda sicil no: 35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 8970679720
37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi | 39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhidi yeki belge no: 0041211880381048
41. Sicile kayıtlı adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MEMİTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin
43.Adı soyadı, unvanı: ÇAĞDAŞ ÖRKMEZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 25084045814
45.Oda sicil no: 83811
46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi: 1.02.2023 | 48.Sözleşme no
48.Adres: GÖNDOĞDU MAH. DEMİRAY SK. NO: 29/2/5 İÇ KAPI NO: 6 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Konuta İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ve tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			166,6
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			166,6

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Bensiz yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
20	309	309	13200,7	89048,24

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
20	309	309	13200,7	89048,24

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
1,4		1,4	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen konutun maliyeti (TL)
IV	B	6	5800	962940	2045649,8	3020589,8	962940

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi otomatik kalorifer | 2.Bina içi kalorifer | 3.Kat kaloriferi | 4.Soba | 5.Doğal gaz sobası | 6.Klima | 7. .....
82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt | 2.Fuel-oil | 3.Doğal gaz | 4.LPG | 5.Elektrik | 6.Güneş | 7.Termal | 8.Rüzgar | 9. .....
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon | 2.Şofben | 3.Güneş kolektörü | 4.Kombi | 5.Müştereki | 6. .....
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz | 2.LPG | 3.Fuel-oil | 4.Elektrik | 5.Katı Yakıt | 6.Termal | 7. .....
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu | 2.Kuyu suyu | 3.Pınar suyu | 4.Taşınır suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon | 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör | 2.Bez istasyonu | 3.Doğalgaz | 4.Elektrik | 5.Hidroforgrup | 6.Pis su | 7.Temiz su | 8.Klimalar | 9.Jeneratör | 10.Parafoner | 11.Yangın tesisatı | 12. .....

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör | 2.Bekçi kulübesi | 3.Açık otopark | 4.Kapalı otopark | 5.Kapıcı dairesi | 6.Kömürlük | 7.Ortak depo | 8.Sığınak | 9.Su deposu | 10.Yangın merdiveni | 11.Yüzme havuzu | 12. .....

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Kırma) } 1.1.Betonarme | 1.2.Ahşap | 1.3.Çelik
1.1.1.Çerçeveli sistem | 1.1.2.Perdeli sistem | 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
2.Yığma (Kagir) | 3.Prefabrik | 4.Yarı prefabrik | 5.Karma | 6. .....

90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket | 2.Tuğla | 3.Taş | 4.Ahşap | 5.Kerpiç | 6.Gazbeton | 7.Beton blok | 8.Hafif panel | 9. .....
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş | 2.Mantar döşeme | 3.Asmolen | 4.Ahşap | 5.Hazır yapı elemanı | 6. .....
92.Paravl Dışı Otopark: 1. Var | 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 11.11.2022	MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21448337832	28347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 146 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 11.11.2022		RAMAZAN AKKAYA	23468748192	53162	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 62 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 11.11.2022		İLKNUR BİLGİN	29057293906	23961	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 66 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 11.11.2022		MUSA GÖRSOY	42948024920	44322	FATİH MAH. KUTLU SK. PAŞAGAĞ EVLERİ SİTESİ NO: 10 İÇ KAPI NO: 1 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
HARİTA 11.11.2022		MUSTAFA TAŞKAN	48964418398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
...../...../20.....	PROJE					
...../...../20.....						
...../...../20.....						

YAPI RUHSATI

Building Licence

130640022

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İl: KOCAELİ İlçe: KARTEPE

Köy:

Mahalle/Belediye: SARIMEŞE MAH. Mahalle tanımı kodu:

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümə adı: SADE

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanım kodu: 9,1 Dış kapı no: 29/1

Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G24D06B1B	322	10	İSTİNAT D.		772211769

9.Ruhsatın verildiği amaç

- [ ] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7. Geçici
- [ ] 8.Taşıdır
- [ ] 9.Diğer
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişimi
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [x] 17.İskinat duvarı
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
15.11.22	1413		
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durumu bel. tarihi**	**16.İmar durumu bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
4.04.2017	19.10.2021	19028	
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**		**20.Parselin alanı(m2)**
	KONUT		29223,57
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**		**23.Tapu tescil belgesi no**
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	29.09.2021		17886
24. ÇED raporu onay tarihi	**25.Planlanan inşaata başlama tarihi**	**26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi**	**27.Ruhsatın geçerlilik**
	/20	/20	15.11.27

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no

ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) VE HİSS.. 36318207732

- [ ] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

30.Vergi kimlik no: 9870879720

31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no

ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) 36318207732

34.Oda sicil no: 39493

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9870879720

37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi | 39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 09412116832201348

41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: ÇAĞDAŞ ÖRKMEZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 25094345874

45.Oda sicil no: 63611

46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi: 1.02.2022 | 48.Sözleşme no

49.Adres: GÜNDOĞDU MAH. DEMİRAY SK. NO: 29/2E İÇ KAPI NO: 8 İZMİT / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			330,5
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			330,5

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Blokzer yapı sayısı:	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı:	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı:	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			330,5	330,5
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**63.Toplam taban alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
20	309	309	13290,7	69648,24

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı:	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı:	67.Yapının toplam kat sayısı:	68.İlave kat sayısı:
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**71.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**72.İlave kat yüksekliği(m)**

73.Yapının sınıfı:	74.Yapının grubu:	75. Grup no:	76.1 m2 maliyet (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	78.Arsa üzeri yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	A	2	1650	545325	2046648,9	2600974,9	545325

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi

- [x] 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler
- [ ] 2.Bina içi kaloriferler
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7. .....

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi

- [ ] 1.Kok yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [ ] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9. .....

83.Sıcak Su Temin Şekli

- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştereken
- [ ] 6. .....

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi

- [ ] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Kat Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7. .....

85.İçme Suyu

- [ ] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Taşınır suyu

86.Atık su

- [ ] 1.Kanalizasyon
- [ ] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar

- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Baz istasyonu
- [ ] 3.Doğalgaz
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Haberleşme
- [ ] 6.Pis su
- [ ] 7.Temiz su
- [ ] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Paratoner
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12. .....

88.Ortak Kullanım Alanları

- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Sekreter kulübesi
- [ ] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kömürlük
- [ ] 7.Ortak depo
- [ ] 8.Sığınak
- [ ] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [ ] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12. .....

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi

- [x] 1.İskelet (Karkas)
  - [ ] 1.1. Betonarme
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
- [x] 1.1.2.Perdeli sistem
- [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6. .....

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi

- [ ] 1.Briket
- [ ] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [ ] 9. .....

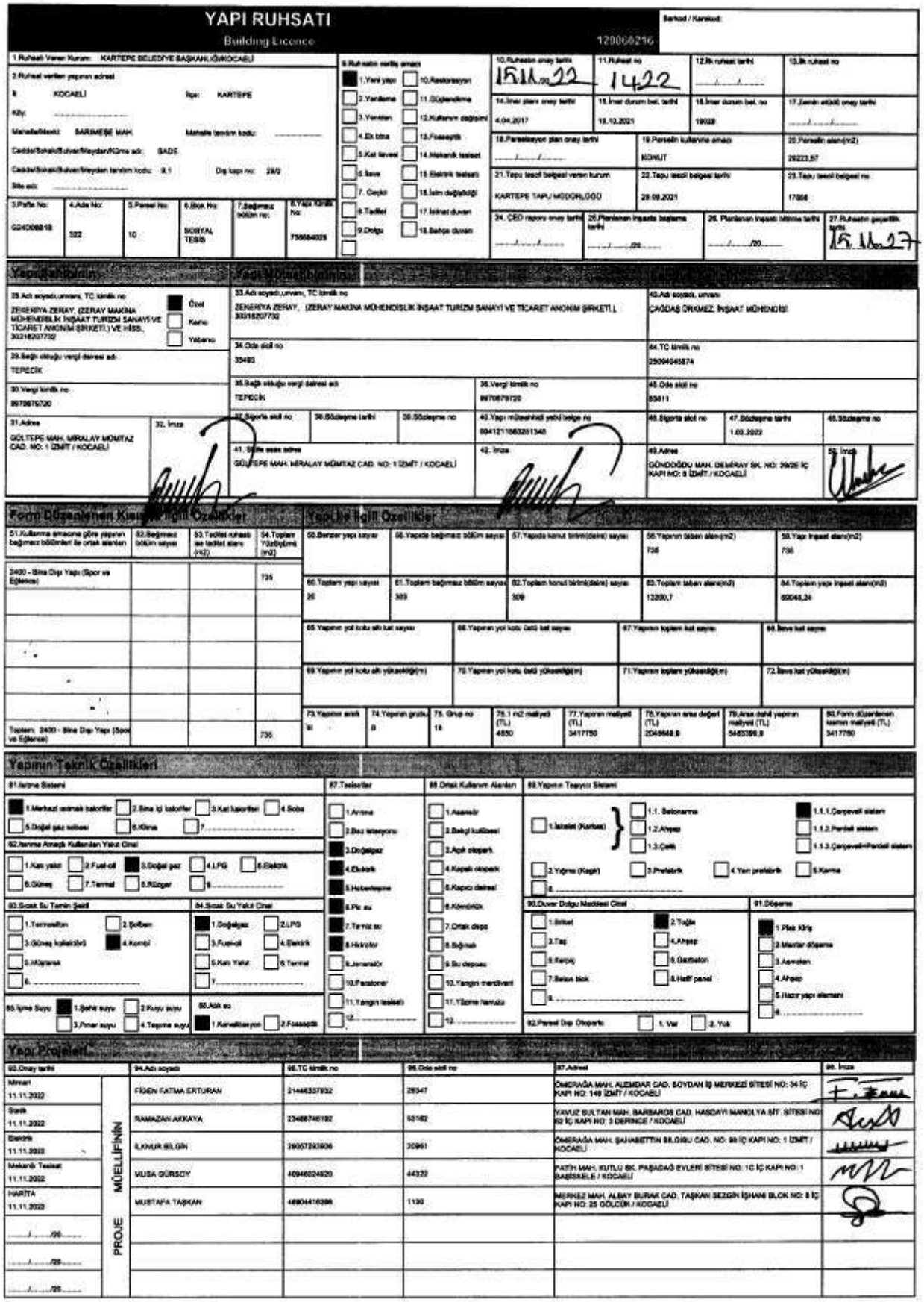
91.Döşeme

- [ ] 1.Plak Kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6. .....

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 11.11.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	31449037002	25347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 11.11.2022		RAMAZAN AKKAYA	23488748152	53182	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 80 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 11.11.2022		İLKNUR BİLGİN	29087293906	30961	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BELGESU CAD. NO: 98 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 11.11.2022		MUSA GÖKBOY	43948024926	44322	FATİH MAH. KUTLU SK. PAŞADAĞ EVLERİ SİTESİ NO: 1C İÇ KAPI NO: 1 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
HAKİTA 11.11.2022		MUSTAFA TAŞKAN	48904415356	1130	MERKEZ MAH. ALİSAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
...../...../20.....						
...../...../20.....						
...../...../20.....						



YAPI RUHSATI
Building Licence
12006216

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Semt: BARBAROS MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümə adı: BADE
Cadde/Sokak/Bulvar/meydan tanıtım kodu: 0,1 Dış kapı no: 29/2
Site adı:

3.Parsel No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G24D06B19	322	10	SOSYAL TESİS		7395804029

9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Doğu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İskinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
15.11.2022	1422		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
4.04.2017	18.10.2021	19028	

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT	29223,57

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	29.09.2021	17868

24. CİD raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaat bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	15.11.27

Yapı Sahipleri

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) VE HİSS., 30316207732 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
30.Vergi kimlik no: 8970679720
31.Adres: GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
32. İmza

Yapı Müteahhidi(leri)

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) 30316207732
34.Oda sicil no: 35483
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 8970679720
37.Sigorta sicil no: 38.Sözleşme tarihi: 39.Sözleşme no:
41.Şirket asıl adresi: GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

43.Adı soyadı, unvanı: ÇAĞDAŞ ÖRKMEZ İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 25094045874
45.Oda sicil no: 53811
46.Sigorta sicil no: 47.Sözleşme tarihi: 1.03.2022 48.Sözleşme no:
49.Adres: GÜNDOĞDU MAH. DEMİRAY SK. NO: 29/2E İÇ KAPI NO: 8 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısım(lar)ın Özellikleri

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ve tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2400 - Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)			735
Toplam: 2400 - Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)			735

Yapıda İlgili Özellikler

58.Benzer yapı sayısı	59.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	55.Yapı inşaat alanı(m2)
			735	735

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
26	309	309	13200,7	69048,24

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	16	4650	3417750	2049648,9	5483398,9	3417750

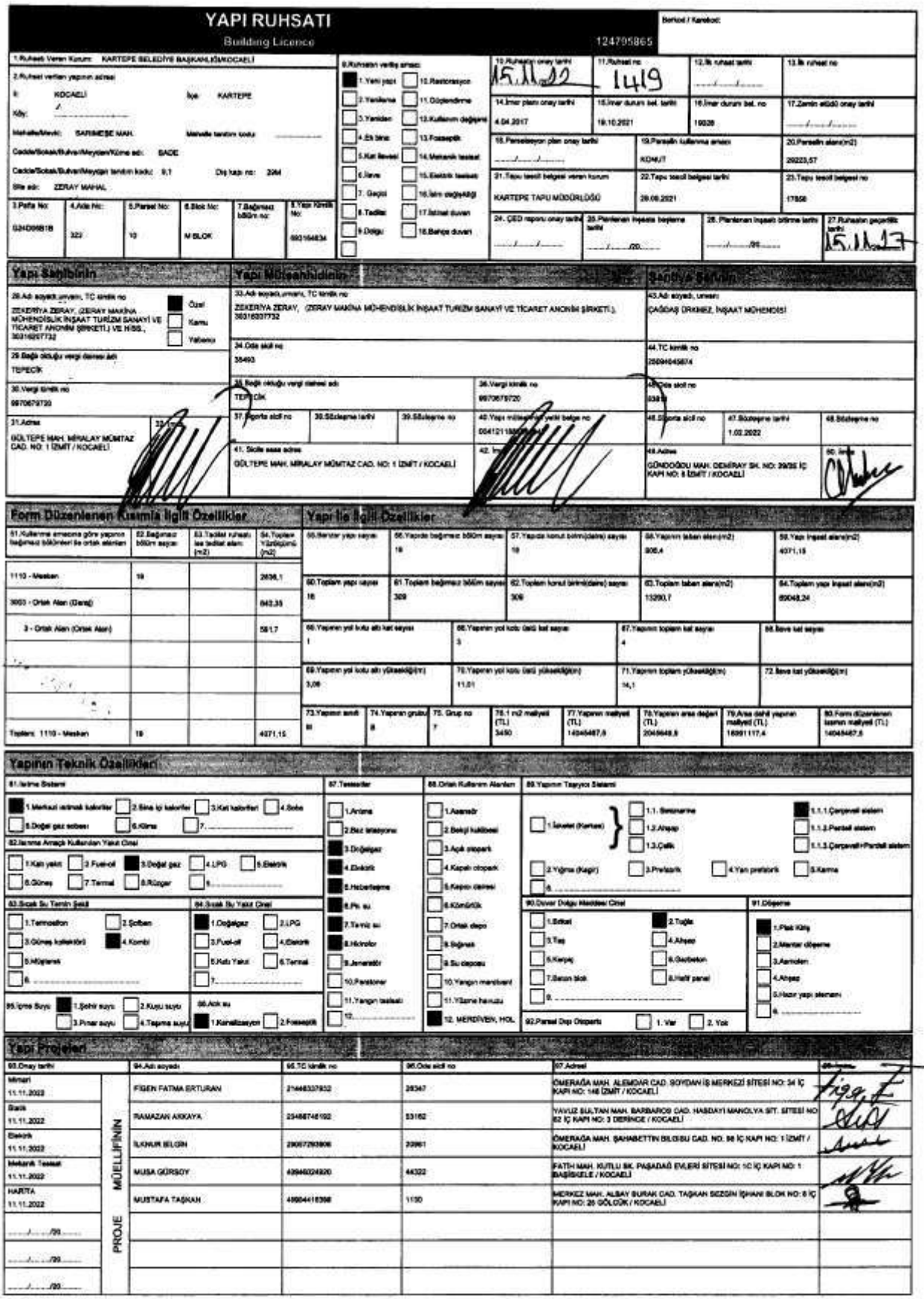
Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcmak kaloriferi; 2.Bina içi kaloriferi; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kati yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Köşpanik; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Kati Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Tanma suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Arıtma; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Hidrofor; 6.Hidrolar; 7.Temiz su; 8.Havuzlar; 9.Jeneratör; 10.Fosseptik; 11.Yangın tesisatı; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yönme hamamı; 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Kortaj): 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.
90.Dıvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 11.11.2022	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337932	28347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 149 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 11.11.2022		RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53162	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAVI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 10 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 11.11.2022		İLKNUR BİLGİN	29057293806	20961	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 98 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 11.11.2022		MUSA GÜRSOY	40946024620	44322	FATİH MAH. KUTLU SK. PAŞADAĞ EVLERİ SİTESİ NO: 1C İÇ KAPI NO: 1 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
HARİTA 11.11.2022		MUSTAFA TAŞKAN	48804418386	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/20						
/20						
/20						



YAPI RUHSATI
Building Licence
124795865

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy: /
Mahalle/Mevki: SARIMEŞE MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Yüzme adı: SADE
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 9,1 Dış kapı no: 29M
Site adı: ZERAY MAHAL

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G24D09B1B	322	10	M BLOK		692164834

9.Ruhsatın verildiği amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat İlavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Değişi; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İskan değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
15.11.22	1419	../../....	
14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum tet. tarihi	16.İmar durum tet. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
4.04.2017	19.10.2021	19039	../../....
18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı		20.Parselin alanı(m2)
../../....	KONUT		29223,57
21.Tapu tesisi belgesi veren kurum	22.Tapu tesisi belgesi tarihi		23.Tapu tesisi belgesi no
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	28.09.2021		17858
24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
../../....	../../20....	../../20....	15.11.27

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) VE HİSS., 38316937732
Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
30.Vergi kimlik no: 9970679720
31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
32.

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.), 38316937732
34.Oda sicil no: 35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9970679720
37.Sicil no
38.Sözleşme tarihi
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhitliği yetki belgesi no: 05412118
41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42.

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: ÇAĞDAŞ ÜRKMEZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 25894045874
45.Oda sicil no: 53818
46.Sicil no
47.Sözleşme tarihi: 1.02.2022
48.Sözleşme no
48.Adres: GÜNDOĞDU MAH. DEMİRAY SK. NO: 29/26 İÇ KAPI NO: 8 İZMİT / KOCAELİ
50.

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	19		2636,1
3003 - Ortak Alan (Dairesiz)			843,35
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			581,7
Toplam: 1110 - Mesken	19		4071,15

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Blok/ler yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birim(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	19	19	808,4	4071,15
60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birim(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
19	309	309	13290,7	69048,24

66.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1	3	4	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
3,09	11,01	14,1	

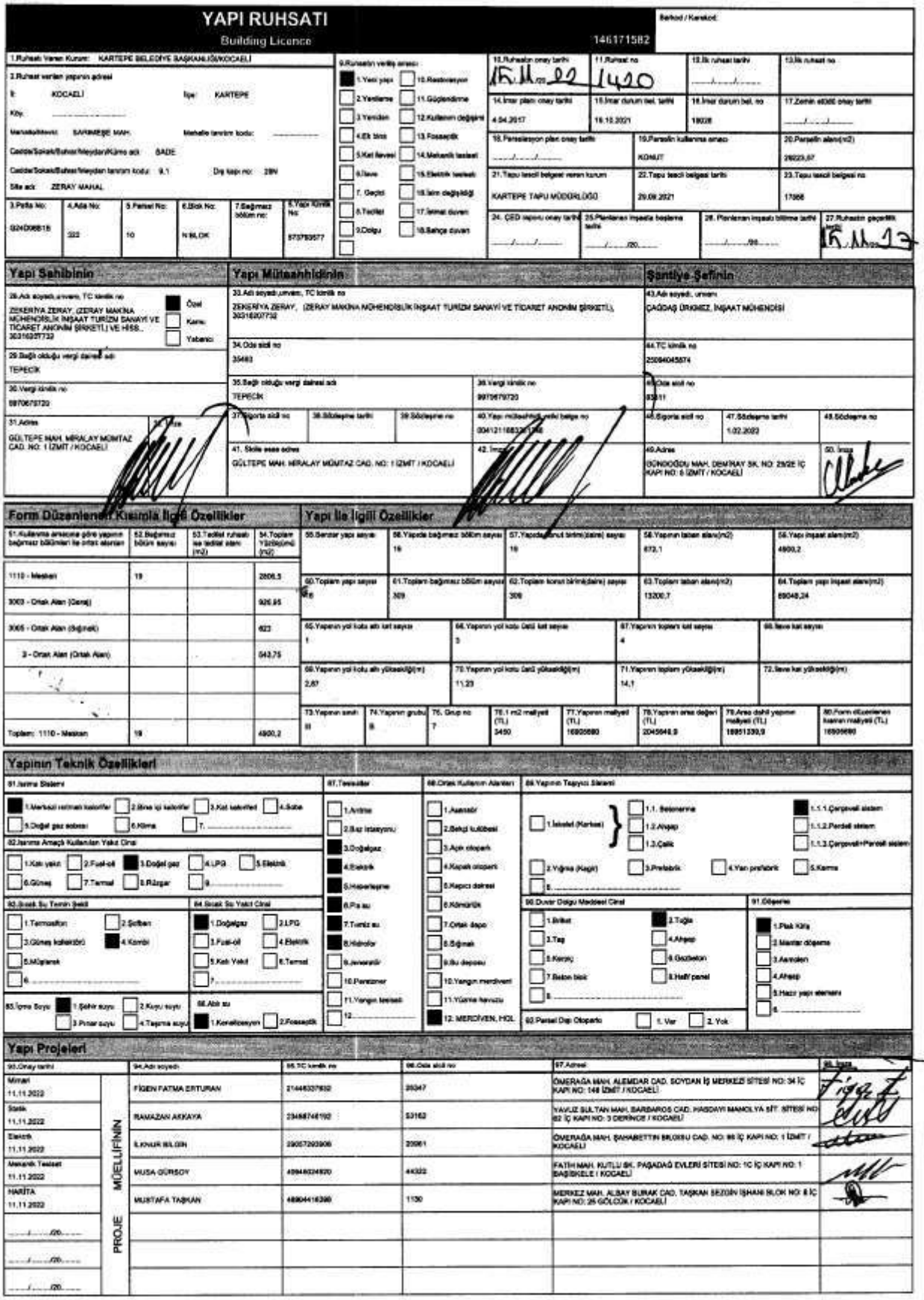
73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen tarihi maliyeti (TL)
III	B	7	3450	14045467,5	2045648,5	16091117,4	14045467,5

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Sıhhi ıçi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kati yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemek; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu
86.Aük su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik
87.Tesisler: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Parafoner; 11.Yangın tesisatı; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12. MERDİVEN, HOL
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Kortaks); 1.1. Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma
90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.
Mimari 11.11.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FİGEN FATMA ERTURAN	21446537852	28347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 11.11.2022		RAMAZAN AKKAYA	23488746102	53162	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 82 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 11.11.2022		İLKNUR BİLGİN	23057293906	33961	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO. 98 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 11.11.2022		MUSA GÜRSOY	42944034920	44322	FATİH MAH. KUTLU SK. PAŞADAĞ EVLERİ SİTESİ NO: 1C İÇ KAPI NO: 1 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
HARİTA 11.11.2022		MUSTAFA TAŞKAN	48804418398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 26 GÖLCÜK / KOCAELİ	
../../20....						
../../20....						
../../20....						



YAPI RUHSATI
Building Licence
146171582

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Bölümü: SARIMEŞE MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: BADE
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 9.1 Dış kapı no: 28N
Site adı: ZERAY MAHAL
3.Parsel No: 10 | 4.Ada No: 222 | 5.Parsel No: 10 | 6.Blok No: N 86,OK | 7.Bağımsız bölüm no: | 8.Yapı Kimlik No: 573793577
9.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı
10.Ruhsatın onay tarihi: 15.11.2022 | 11.Ruhsat no: 1420 | 12.İlk ruhsat tarihi | 13.İlk ruhsat no
14.İmar plan onay tarihi: 4.04.2017 | 15.İmar durum bel. tarihi: 19.10.2021 | 16.İmar durum bel. no: 19208 | 17.Zemin etüdü onay tarihi
18.Parselasyon plan onay tarihi | 19.Parselin kullanma amacı: KONUT | 20.Parselin alanı(m2): 26223,67
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ | 22.Tapu tescil belgesi tarihi: 29.09.2021 | 23.Tapu tescil belgesi no: 17068
24. ÇED raporu onay tarihi | 25.Planlanan inşaata başlama tarihi | 26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi | 27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 15.11.2013

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031607732 — Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
30.Vergi kimlik no: 9970679720
31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031607732
34.Oda sicil no: 35483
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK | 36.Vergi kimlik no: 9970679720
37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi | 39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhitliği yetki belgesi no: 034121168324[illegible]
41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: ÇAĞDAŞ ÜRKMEZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 25084045874
45.Oda sicil no: 53311
46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi: 1.02.2022 | 48.Sözleşme no
49.Adres: GÖNDOĞDU MAH. DEMİRAY SK. NO: 29/2E İÇ KAPI NO: 6 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tesisat ruhsatı ve tesisat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	19		2606,5
3003 - Ortak Alan (Genel)			926,95
3005 - Ortak Alan (Sığınak)			823
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			643,75
Toplam: 1110 - Mesken	19		4900,2

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Sanayi yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıdaki konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	19	19	672,1	4900,2

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
6	309	309	13200,7	69048,24

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1	3	4	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
2,87	11,23	14,1	

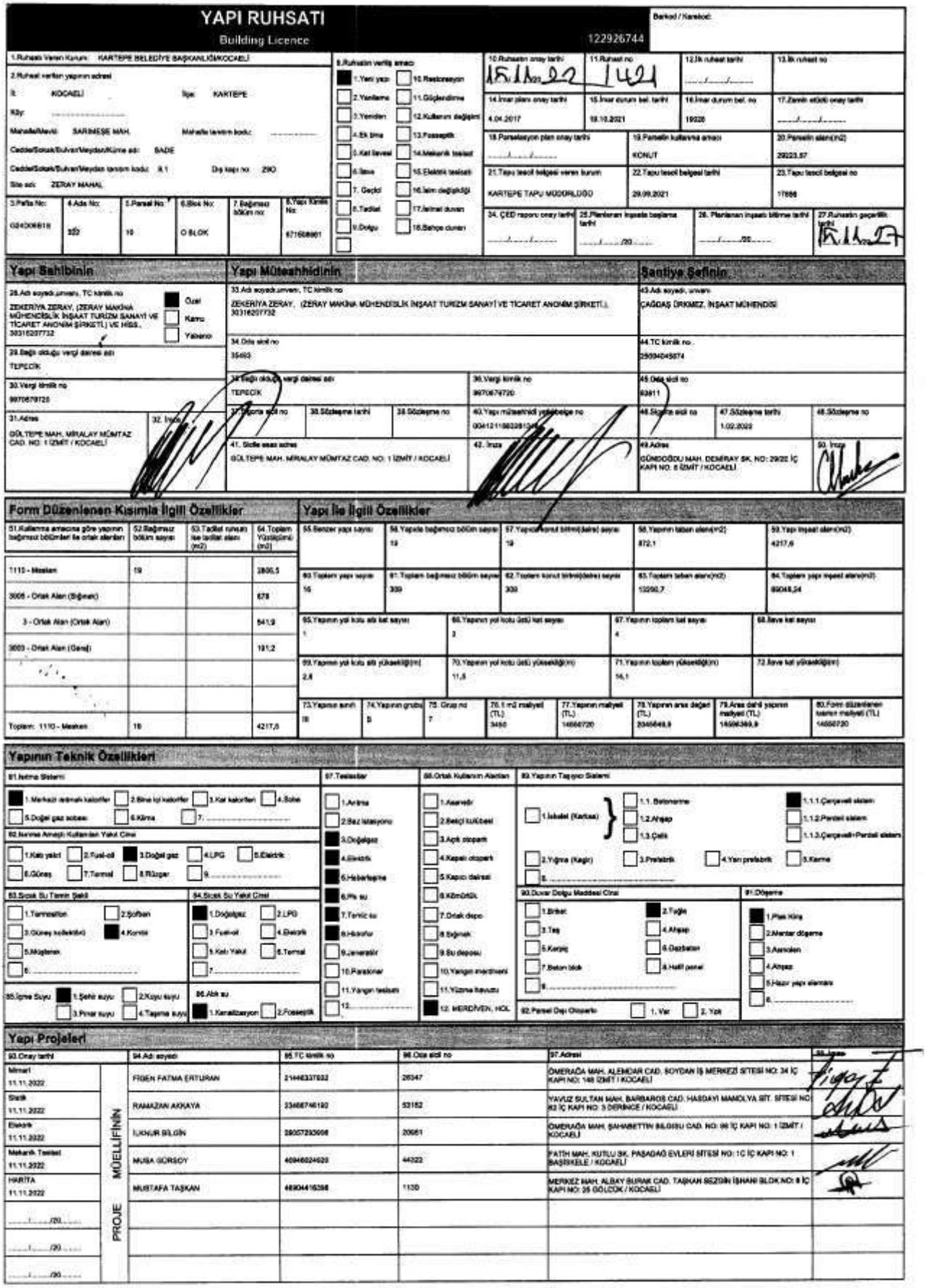
73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının emsal değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	7	3450	16905680	22455648,8	18951330,8	16905680

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtma tesisatları; 2.Sıcak su tesisatları; 3.Kat tesisatları; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştarek; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınma suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik
87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Bahçe kuldibesi; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Panolar; 11.Yangın tesisatı; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bahçe kuldibesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12. MERDİVEN, HOL
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas): 1.1. Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yan prefabrik; 5.Karma
90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 11.11.2022	FİGEN FATMA ERTURAN	21445327932	25347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik 11.11.2022	RAMAZAN AKKAYA	23488746192	53163	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 82 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
	Elektrik 11.11.2022	S.KIVILCIM BİLGİN	23057293906	23961	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİKU CAD. NO: 86 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat 11.11.2022	MUSA GÜRSOY	40948034870	44322	FATİH MAH. KUTLU SK. PAŞADAĞ EVLERİ SİTESİ NO: 1C İÇ KAPI NO: 1 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
	HARİTA 11.11.2022	MUSTAFA TAŞKUN	48804416398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 26 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	../../20..					
	../../20..					
	../../20..					



YAPI RUHSATI
Building Licence
122926744

1.Ruhsatı Veren Kurum: KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ
2.Ruhsatı verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: KARTEPE
Köy:
Mahalle/Mevki: SARINEŞE MAH. Mahalle tanıtım kodu:
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümе adı: SADE
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 8.1 Dış kapı no: 2/K0
Site adı: ZERAY MAHAL

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G24D08B1B	322	19	O BLOK		671608661

8.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.İlk tesis; 5.Kat İlavesi; 6.İlave; 7. Geçici; 8.Tadilat; 9.Değişiklik; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İskan değişikliği; 17.İskinat durum; 18.Sahipe durum

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
15/11/2022	1421		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
4.04.2017	18.10.2021	19228	

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	KONUT	29223,57

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
KARTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	29.09.2021	17688

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	15/11/2027

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) VE HİSS., 3031620732 — Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
30.Vergi kimlik no: 9970679720
31.Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
32. İmza:

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.) 3031620732
34.Oda sicil no: 35493
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36.Vergi kimlik no: 9970679720
37.Sözleşme sicil no:
38.Sözleşme tarihi:
39.Sözleşme no:
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 00412118032815
41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza:

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: ÇAĞDAŞ ÜRKMEZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 25939045874
45.Oda sicil no: 63811
46.Sicile esas sicil no:
47.Sözleşme tarihi: 1.02.2022
48.Sözleşme no:
49.Adres: GÜNDOĞDU MAH. DEMİRAY SK. NO: 29/22 İÇ KAPI NO: 6 İZMİT / KOCAELİ
50. İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	19		3806,5
3005 - Ortak Alan (Bağımsız)			679
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			841,9
3000 - Ortak Alan (Genel)			191,2
Toplam: 1110 - Meskun	19		4217,6

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapı/konut bitmiş(iskanlı) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	19	19	872,1	4217,6

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut bitmiş(iskanlı) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
16	339	339	13260,7	69048,24

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1	3	4	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
2,8	11,8	16,1	

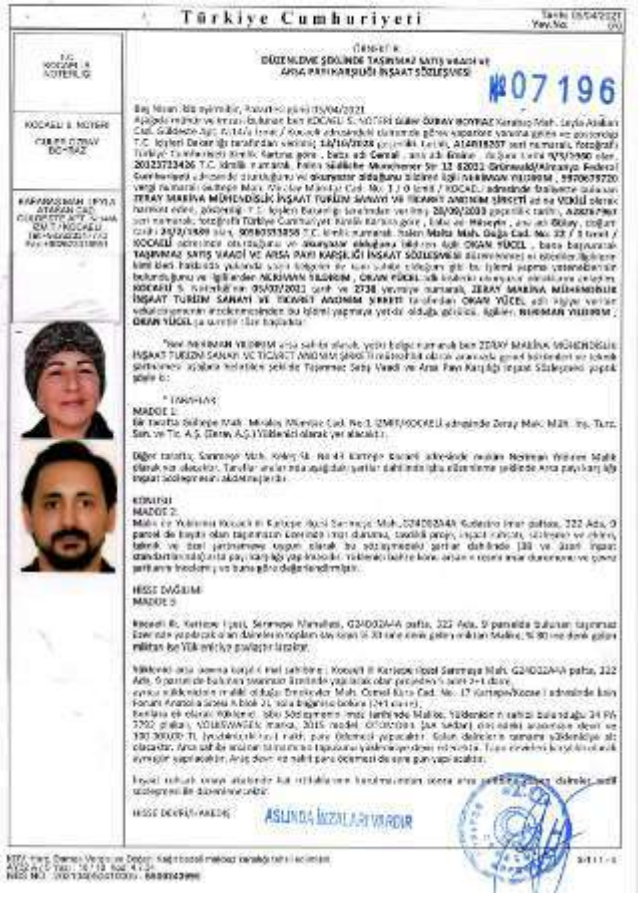
73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	D	7	3450	14550720	2345648,8	16896369,8	14550720

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isıtmada Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemek; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik
87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Baca tabiyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12. MERDİVEN, HOL
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Kırma): 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 11.11.2022	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21446337032	26347	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 11.11.2022		RAMAZAN AKKAYA	23468746192	53152	YAVUZ SULTAN MAH. BARBAROS CAD. HASDAYI MANOLYA SİT. SİTESİ NO: 62 İÇ KAPI NO: 3 DERİNCE / KOCAELİ	
Elektrik 11.11.2022		İLKNUR BİLGİN	29057293666	20951	ÖMERAĞA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 66 İÇ KAPI NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 11.11.2022		MUSA GÖRSOY	40946024620	44322	FATİH MAH. KUTLU SK. PAŞADAĞ EVLERİ SİTESİ NO: 1C İÇ KAPI NO: 1 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
HARİTA 11.11.2022		MUSTAFA TAŞKAN	46904416398	1130	MERKEZ MAH. ALBAY SURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 35 GÖLCÜK / KOCAELİ	
/20						
/20						
/20						



Türkiye Cumhuriyeti

ÖRNEK: 8

DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

№07196



Türkiye Cumhuriyeti

№07196



Türkiye Cumhuriyeti

№07196



Türkiye Cumhuriyeti

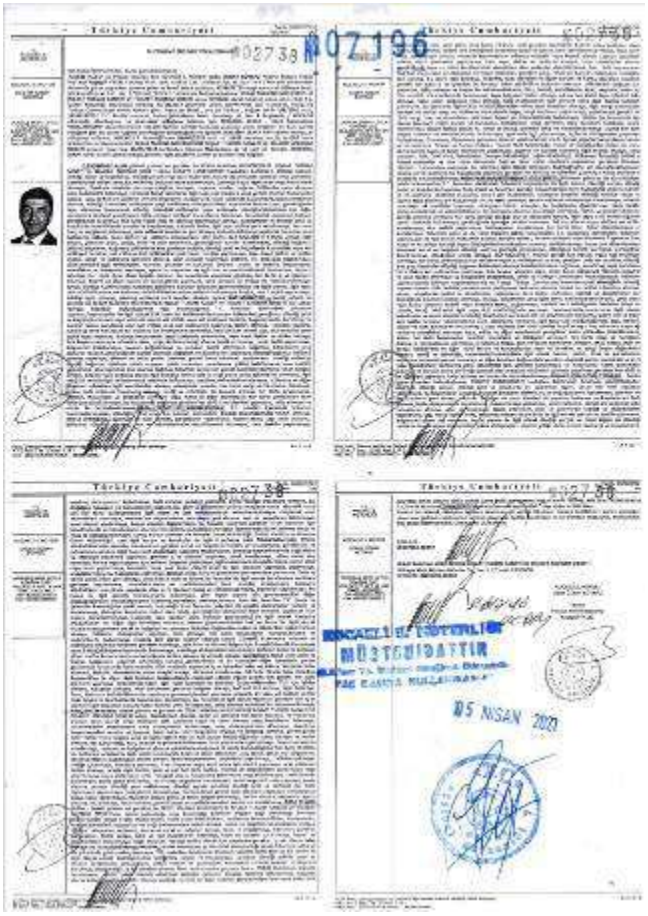
№07196


Türkiye Cumhuriyeti
№07196
ASLINDA İMZALARI VARDIR
KOCAELİ 5. NOTERLİĞİ
MÜSTENİDATTIR
05 NİSAN 2021


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
№07196


KOCAELİ 5. NOTERLİĞİ
MÜSTENİDATTIR
05 NİSAN 2021


№07196
05 NİSAN 2021
KOCAELİ 5. NOTERLİĞİ
MÜSTENİDATTIR


Türkiye Cumhuriyeti
№07196
KOCAELİ 5. NOTERLİĞİ
MÜSTENİDATTIR
05 NİSAN 2021

ZERAY GYO
ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

22.04.2025

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
(Kaynarca Mahallesi Aydınlı Yolu Caddesi Mavi Kule Residence No:137 Ofis:24 Pendik/İSTANBUL)

Portföyümüzde yer alan gayrimenkuller üzerinde çeşitli finans kurumları lehine konulmuş olan ipoteklerin teminat olduğu krediler GYO Tebliği'nin 30. maddesi kapsamında şirket faaliyetlerimiz doğrultusunda ve yatırımlar için finansman sağlamak amacıyla alınmış kredilerdir. Bu çerçevede kredi tutarı, alınan kurum ve kredinin teminatları hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,
ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

KREDİ ALINAN KURUM	İPOTEK TUTARI	HANGİ GAYRİMENKULUN ÜZERİNE İPOTEK KOYULDUĞU		DERECE
		PROJE ADI	MEVKİİ	
İş Bankası	200.000.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
İş Bankası	200.000.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	2.derece
Dünya Katılım	260.000.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Ziraat Katılım	58.125.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Ziraat Katılım	370.575.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Türkiye Emlak	120.000.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Türkiye Vakıflar	61.505.000	Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1.derece
Dünya Katılım	40.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Dünya Katılım	350.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	46.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	133.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	180.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	30.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	60.700.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Ziraat	42.300.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Emlak Katılım	200.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Yapı ve Kredi	69.300.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Albaraka Türk	45.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1.derece
Albaraka Türk	30.000.000	Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	2.derece
İş Bankası	500.000.000	Dora Hill	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 215 ada 10 parsel	1.derece
Ziraat	1.300.000.000	Harmony City	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Ş.Uzunbey Mahallesi, 677 ada 3 parsel	1.derece
Ziraat	250.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1.derece
Ziraat	80.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1.derece
Ziraat	250.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1.derece
Ziraat	650.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1.derece

Merkez: Gültepe Mah. Miralay Mümtaz Cad. No: 1 İzmit/KOCAELİ
Şube: Küçükbakkalköy Mah. Şenlik Sok. No:3/1 Ataşehir/İSTANBUL
444 91 41
www.zeraygyo.com.tr
























Lisans Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 29.03.2019 No: 902963

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

TUĞBA AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018 No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Serİ: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.01.2023 **Belge No: 2023-02.11189**

Sayın Tuğba AYDIN

(T.C. Kimlik No: 34903291012 - Lisans No: 902963)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 **Belge No: 2021-01.3935**

Sayın Şefik Ercan KESKİNER

(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020 **Belge No: 2019-01.3692**

Sayın Aydın KATKAK

(T.C. Kimlik No: 40405146644 - Lisans No: 401455)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

BDDK Yetkilendirme

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-105-16327

08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümante edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

SPK Listeye Alınma

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 599 11193 04/7/2008

Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
19 Mayıs Mah. Turaboğlu Sok. Sümko Sitesi A7 Bl. D:8
Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: 19.03.2008 tarih ve 2008/2 sayılı yazınız.

Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin ilgide kayıtlı talebi, Kurulumuzun 03.07.2008 tarih ve 18/747 sayılı Kurul Kararı ile olumlu karşılanmıştır. Bu çerçevede,

- Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,
- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
- Şirketiniz tarafından ekte bir örneği yer alan "Sürekli Bilgilendirme Formu" formatına uygun olarak sürekli bilgilendirme formunun hazırlanması, internet sitenizde yer alması ve Kurulumuz internet sitesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri > Sürekli Bilgilendirme sayfasına linkinin yerleştirilmesi gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

EK: Sürekli Bilgilendirme Formu Formatı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ / BAŞİSKELE/ Ş.KULLAR

794 ADA, 6 PARSEL

MİRACLE GARDEN PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137 D:24, 34000 Pendik / İstanbul
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30
www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 12.06.2025
RAPOR NO: GYOMK-202500007



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER
1.1. Sözleşme Tarihi 2
1.2. Değerleme Tarihi 2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası 2
1.4. Rapor Türü 2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler 2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri 3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri 3

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ
3.1. Değerleme Raporunun Amacı 4
3.2. Sınırlayıcı Koşullar 4
3.3. Beyanlar 5
3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar 6
3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI
4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.2. Piyasa Kira Değeri 6
4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri 7
4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) 7
4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler 7
4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 7
4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı 8
4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER
5.1. Demografik Veriler[1] 9
5.2. Ekonomik Veriler 13

6. ÖZEL VERİLER
6.1. Kocaeli İli 24
6.2. Başiskele İlçesi 27
6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı 30

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler: 31
7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı 31
7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu 33
7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri 33
7.1.4. İç Mekân Özellikleri 33
7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi 34
7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri 34
7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 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 36
7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri 38
7.2.5.1 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler 38
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 İzin 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 47
8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 49

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 52
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç 55

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 08.04.2025 tarihinde başlanmış olup, 12.06.2025 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 12.06.2025 tarih GYOMK-202500007 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Ş. Kullar mahallesi, 794 Ada, 6 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde 11 Blok 256 bağımsız bölümden oluşan "Miracle Garden" projesinin **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963
	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Ünvan	:	RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	:	Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137 D:24, 34000 Pendik/İstanbul
Kuruluş Tarihi	:	29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	:	02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	:	571659
Sermayesi	:	1.000.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	:	Pendik Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	:	Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerleme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	:	ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi	:	GÜLTEPE MAHALLESİ MİRALAY CADDESİ NO: 1 İZMİT/KOCAELİ
Vergi Dairesi ve Numarası	:	TEPECİK V.D. 9971870045
Müşteri İletişim Bilgileri	:	444 9 141

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Ş. Kullar mahallesi, 794 Ada, 6 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde 11 Blok 256 bağımsız bölümden oluşan "Miracle Garden" projesinin **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün değerleme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerleme 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 değerleme 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 tartışılsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme 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 değerleme 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
Becayiş Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H_{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Ş. Kullar mahallesi, 794 Ada, 6 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde 11 Blok 256 bağımsız bölümden oluşan "Miracle Garden" projesine 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, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.[1]

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerleme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

[1] *Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011*

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerleme 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 değerleme 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, değerleme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu) Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler(1)

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 oldu.



Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde veköylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

Nüfusumuzun %67,2'sini yoğun kent olarak sınıflandırılan yerlerde ikamet edenler oluşturdu.

Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile birlikte fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır" ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır.

Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,2'sinin yoğun kent, %15,5'inin orta yoğun kent ve %17,2'sinin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Türkiye'de 40 ilin nüfusu azaldı. Ülkemizde 2023 yılında bir önceki yıla göre 10 ilin nüfusunda azalma görülürken, 2024 yılında 40 ilin nüfusunun azaldığı görüldü. İstanbul'un nüfusu 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu.

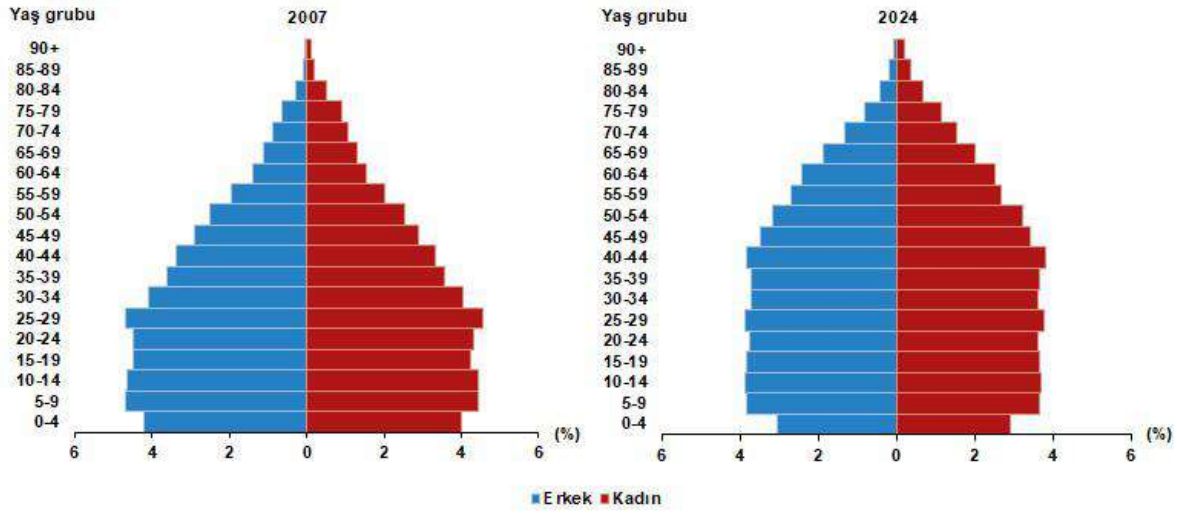
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya 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.

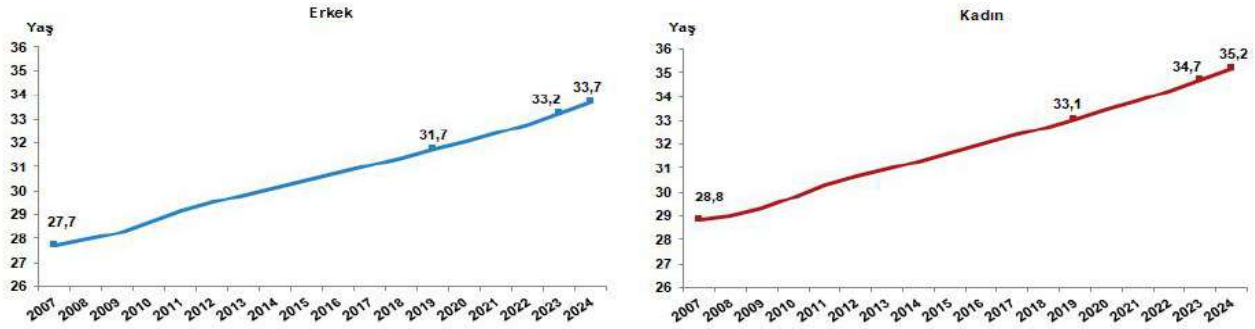
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%) Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

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.



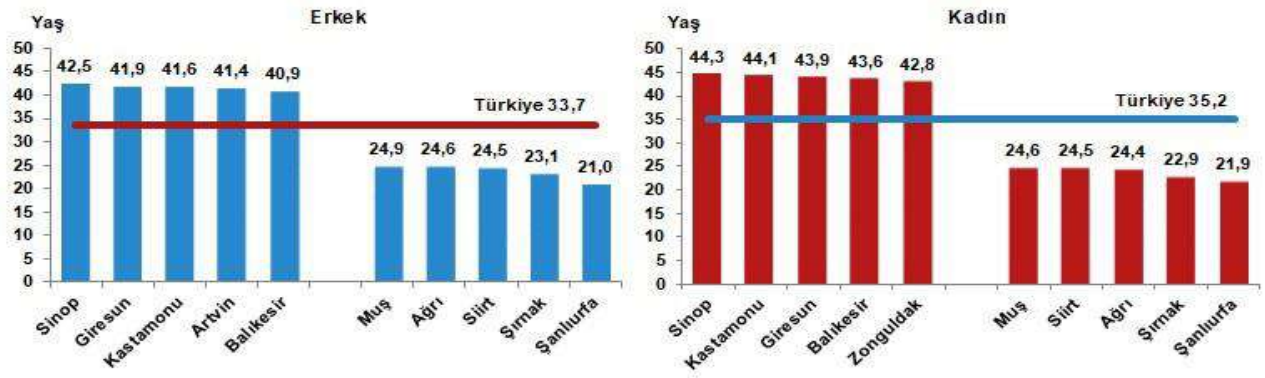
Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34,4'e yükseldi. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaşaynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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 ise34,7'den 35,2'ye yükseldiği görüldü.

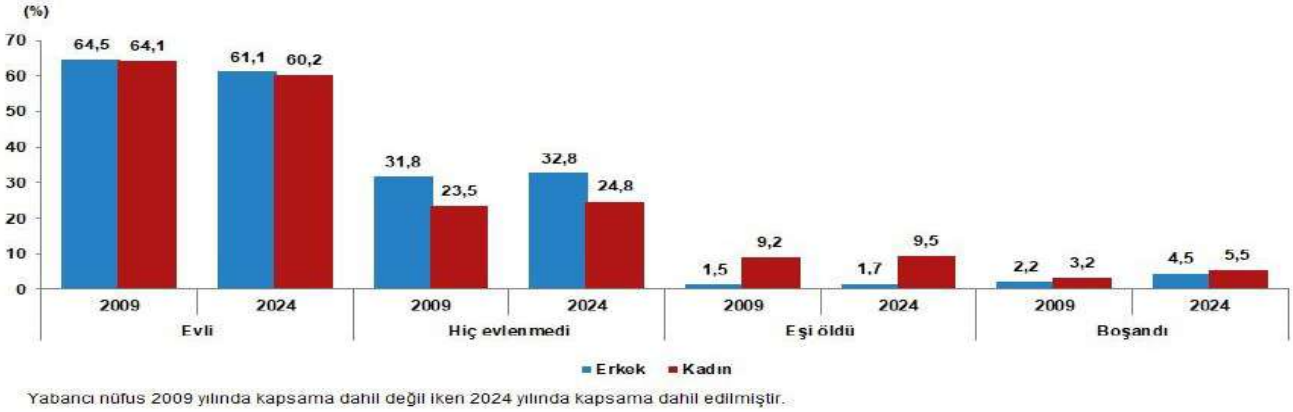


Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu. Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 43,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip il olduğu görüldü. Sinop'u, 42,9 ile Giresun ve Kastamonuizledi. Diğer yandan 21,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 23 ile Şırnak ve 24,5 ile Ağrı ve Siirt takip etti.

Kadınlarda ve erkeklerde en yüksek ortanca yaşa sahip il Sinop oldu. Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 42,5 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 21 ile Şanlıurfa en düşük ortancayaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 44,3 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,9 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olanil oldu.

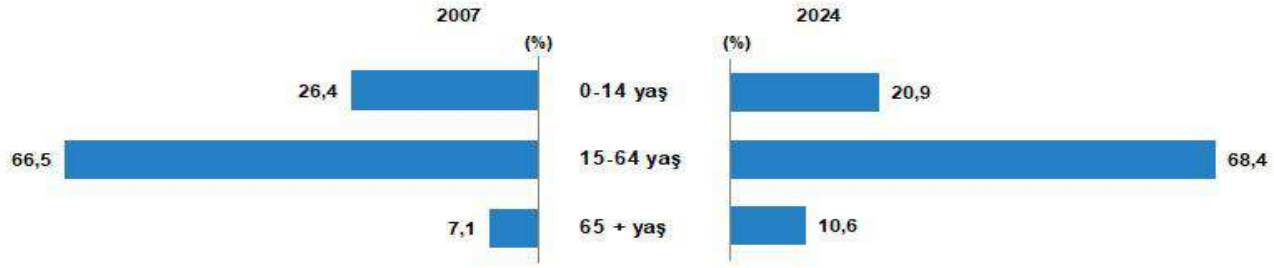


Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü. Ülkemizde 2009 ve 2024 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2024yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.



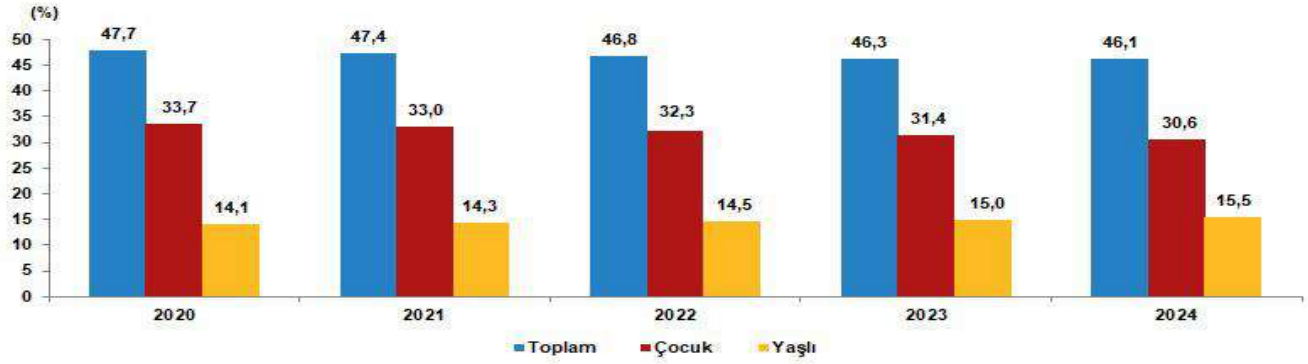
Yabancı nüfus 2009 yılında kapsama dahil değil iken 2024 yılında kapsama dahil edilmiştir.

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 olaraktanımlanan 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. Çalışmaçağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı bireysayısını 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 15,5yaşlıya bakmaktadır.



Türkiye'de kilometrekareye 111 kişi düşerken İstanbul'da 2 bin 934 kişi düştü. Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

(1) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

2024 yılının ilk çeyreğinde dünya kamuoyunu meşgul eden başlıca konular; devam eden savaşlar, jeopolitik riskler, küresel büyüme, enflasyondaki eğilimler, başta Türkiye ile ABD olmak üzere tüm dünyada devam eden seçim süreçlerinin politik ve ekonomik yansımaları olmuştur.

Dünya Bankası, 2025 Ocak ayında yayımladığı "Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu"nda küresel ekonominin 2023 öncesine göre daha iyi bir yerde olduğuna da işaret etmiş; enflasyon ve faiz oranlarının kademeli olarak düşmesiyle küresel ekonomik büyümenin 2025 ve 2026'da geçen yıl olduğu gibi % 2,7 büyümesinin olacağı öngörülmüştür. Raporda, küresel ekonomik büyümenin %60'ını sağlayan gelişmekte olan ekonomilerin 21. yüzyılın ilk çeyreğini 2000'den bu yana en zayıf uzun vadeli büyüme görünümüyle tamamlayacağının tahmin edildiği, küresel ekonomi gelecek iki yılda istikrara kavuşsa bile gelişmekte olan ekonomilerin gelişmiş ekonomilerin gelir seviyelerini yakalama konusunda daha yavaş ilerleme kaydetmesinin beklendiği belirtilmiştir.

Ülkelerin büyüme tahminlerine de yer verilen raporda, ABD ekonomisinin büyüme tahminin bu yıl için %1,8'den %2,3'e ve gelecek yıl için %1,8'den %2'ye çıkarıldığı belirtilmiştir. Raporda, Türkiye ekonomisinin ise bu yıl %2,6 ve gelecek yıl %3,8 büyümesinin beklendiği belirtilmiştir. Dünya Bankası Haziran 2024'teki tahminlerinde Türkiye ekonomisinin 2025'te %3,6 ve 2026'da %4,3 büyüyeceğini öngörmüştü.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), Şubat'ta yayımladığı "Ekonomik Görünüm Ara Dönem Raporu"nda Küresel gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH) büyümesinin bu yıl %3,2, 2025 ve 2026 yıllarında ise %3,3 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. Düşük enflasyon, istikrarlı istihdam artışı ve daha az kısıtlayıcı para politikalarının, birçok ülkede mali politika sıkılaştırmasının yaratacağı hafif baskılara rağmen talebi desteklemesi beklenmektedir. G20 ülkelerinde yıllık tüketici fiyat enflasyonunun bu yıl %5,4'ten 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla %3,5 ve %2,9'a gerilemesi beklenmektedir. 2025 sonu veya 2026 başına kadar, enflasyonun büyük ekonomilerin neredeyse tamamında hedef seviyelere döneceği tahmin edilmektedir. Küresel GSYH büyüme oranlarının 2025 ve 2026 yıllarında sabit kalacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, ekonomik görünümde önemli aşağı yönlü riskler bulunmaktadır. Türkiye ekonomisinin, gerekli makroekonomik istikrar politikalarının yurt içi talebi yavaşlatması nedeniyle, 2024 yılında %3,5, 2025 yılında %2,6 büyümesi beklenmektedir.

Uluslararası Para Fonu (IMF), 22 Ekim'de yayımlanan Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisi için 2024 yılı büyüme tahmini %3,6'dan %3'e revize edilirken; 2025 yılı beklentisi %2,7'de sabit bırakılmıştır. Raporda, Türkiye ekonomisi için enflasyon beklentileri ise 2024 yıl sonu için %43 ve 2025 yıl sonu için %24 olurken, işsizlik tahmini 2024 için %9,3 ve 2025 için %9,9 olarak öngörülmüştür.

OECD'nin Eylül ayında yayımladığı Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için 2024 yılı büyüme beklentisi %3,2, 2025 yılı büyüme beklentisi ise %3,1 olarak öngörülmüştü. Türkiye'de sıkılaşan finansal koşullar ve devam eden mali konsolidasyonun, hane halkı tüketimini sınırlandırması beklenmektedir. Deprem sonrası yeniden inşa faaliyetlerinin etkisinin azalmasıyla birlikte yatırım ve kamu tüketimi de yavaşlayacaktır. Ancak, dış ortamın iyileşmesi ve uluslararası turizmin canlanmaya devam etmesi sayesinde ihracatın artması beklenmektedir. Ekonomi 2024 yılında önemli ölçüde yavaşlarken yıllık GSYH büyümesi ilk çeyrekteki %5,3 seviyesinden ikinci çeyrekte %2,5'e gerilemiştir. Sıkı finansal koşullar, yurt içi talep üzerinde baskı oluşturarak hane halkı harcamalarının ve yatırımların belirgin şekilde yavaşlamasına neden olmuştur. İmalat sanayi

kapasite kullanım oranı, satın alma yöneticileri endeksi (PMI), hizmet üretimi ve ticari kredilerdeki reel daralma gibi öncü göstergeler, ekonomik faaliyetlerin daha da yavaşlayabileceğine işaret etmektedir. Hem istihdam oranı hem de işgücüne katılım oranı, 2024 yılının ilk yarısında istikrarlı seyrini korumuştur. Eylül ayında yıllık tüketici enflasyonu, büyük ölçüde baz etkisi nedeniyle %50'nin altına düşmüştür. Ancak, hizmetlerdeki enflasyon ve mal fiyatlarındaki artışın etkisiyle çekirdek enflasyon yüksek kalmaya devam etmektedir. Enflasyon beklentileri düşüş göstermekte, ancak hala yüksek seviyelerde seyretmektedir

ABD ekonomisi 2023 yılının son çeyreğinde yıllık bazda %3,4 büyürken, Euro Bölgesi ekonomisi aynı dönemde büyüme kaydetmemiştir. Bölge ekonomisinin son çeyrek GSYH büyüme oranı ise yıllık bazda %0,1 olarak gerçekleşmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Mart ayı toplantısında, beklendiği gibi, faiz oranlarını değiştirmemiş; gösterge faiz oranını %4,5 oranında muhafaza etmiştir. Mart ayında İngiltere Merkez Bankası (BoE) ve Çin Merkez Bankası (PBoC) da faiz oranlarında bir değişikliğe gitmemiştir. 17 yıl sonra ilk kez faiz artırımı 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2024 yılının son çeyreğinde toplam iş ilanları gerilerken toplam ilan başına başvuru sayısı artmıştır. İmalat sanayi firmalarına yönelik anket verileri, son çeyrekte firmaların istihdam görünümünün önceki çeyreğe göre bir miktar toparlanma kaydettiğini, ancak gelecek üç ay içindeki istihdam beklentilerinin halen tarihsel ortalamasının altında seyrettiğini göstermektedir. Ocak ayı verileri ise 2025 yılının ilk çeyreğinde söz konusu seyrin sürdüğüne işaret etmektedir.

Haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Bazı hizmet gruplarında fiyat ve ücretlerin geçmişteki enflasyon artışına belli bir gecikmeyle uyum sağlamaya devam etmesi neticesinde, enflasyon gerilemiş olmakla birlikte yüksek seyrini sürdürmektedir. Üretici enflasyonundaki ılımlı seyir özellikle yılın son iki ayında belirginleşerek üretici fiyatları kaynaklı baskıların zayıf seyrettiğine işaret etmiştir. Bu doğrultuda, üretici yıllık enflasyonu 2024 yılını % 28,5 ile tüketici enflasyonuna kıyasla daha düşük bir seviyede bitirmiştir. Son çeyrekte, yıllık enflasyon B'de bir miktar daha belirgin olmak üzere, B ve C göstergelerinde gerileme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrek gelişmeleri alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık tüketici enflasyonundaki düşüşe en önemli katkı hizmet grubundan gelirken bunu enerji grubu takip etmiş, diğer ana grupların yıllık enflasyonu azaltıcı yöndeki etkileri daha sınırlı olmuştur. Ocak ayında aylık tüketici enflasyonunda gerçekleşen artışta, öngörülerle uyumlu olarak, zamana bağlı fiyat belirleme eğilimi ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek hizmet kalemlerinin etkisi öne çıkmıştır. Hane halkı tüketim kalıplarındaki değişimleri göz önüne alarak, TÜİK tarafından tüketim sepeti ve ağırlık yapısında yapılan güncellemeye göre 2025 yılında gıda grubunun sepet içindeki ağırlığı değişmezken hizmet grubunun ağırlığı kira ve diğer hizmetler kalemleri öncülüğünde 3,11 puan artmıştır. Söz konusu gelişmenin ocak ayı tüketici enflasyonuna etkisinin 0,3 puan artırıcı yönde olduğu ölçülmüştür

Enflasyonun ana eğilimindeki düşüş son çeyrekte de devam etmiştir. Ana eğilime ilişkin olarak takip edilen göstergelerin mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik ortalaması üçüncü çeyrekteki %2,5 seviyesinden son çeyrekte %2,2'ye gerilemiştir. Ana eğilim göstergelerinden B ve C'de mevsimsellikten arındırılmış üç aylık ortalama artışlar, bir önceki çeyreğe kıyasla yavaşlamıştır.

Dağılım ve model bazlı ana eğilim göstergeleri de benzer bir eğilim sergileyerek çekirdek gruplardaki görünümü teyit etmiştir. Ayrıca, son çeyrekte ana eğilim göstergeleri arasındaki varyasyonun arttığı, dağılım bazlı göstergelerin B ve C gibi kalıcı dışlamaya dayalı göstergelere kıyasla daha düşük değerler aldığı gözlenmiştir. Ocak ayında ise ana eğilimde ilk çeyreğe özgü geçici bir yükseliş izlenmiştir.

Yurt içi enerji fiyat artışı yılın dördüncü çeyreğinde %2,83 ile belirgin oranda yavaşlamıştır. Uluslararası Brent tipi ham petrol fiyatı ekim ayındaki yükseliş sonrası yılın son iki ayında 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

Küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam

etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.[2]

Yıl sonu enflasyon tahminleri 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla %44, %21 ve %12 olarak güncellenmiştir. Enflasyonun %70 olasılıkla, 2024 yılı sonunda orta noktası %44 olmak üzere, %42 ile %46 aralığında; 2025 yılı sonunda orta noktası %21 olmak üzere %16 ile %26 aralığında; 2026 yılı sonunda orta noktası %12 olmak üzere %6 ile %18 aralığında gerçekleşeceği öngörülmektedir. Enflasyonun orta vadede ise enflasyon hedefi olan %5 seviyesinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Tahminler oluşturulurken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eşgüdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

Ekim ayı tüketici enflasyonu yıllık %48,6 seviyesinde gerçekleşerek bir önceki Rapor döneminde öngörülen tahmin aralığının 0,2 puan üstünde kalmıştır. Bu dönemde enflasyonun ana eğilimi öngörülenden yavaş olsa da iyileşmesini sürdürmüştür. Bununla birlikte, kira gibi fiyat dinamiklerinde yapısal unsurları da içeren kalemler ile beklentilerdeki iyileşmenin öngörülenden yavaş olması gibi faktörler neticesinde, önümüzdeki dönemde enflasyonun ataletindeki iyileşmenin sınırlı bir miktar daha zayıf kalacağı değerlendirilmiştir. Parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileriyle talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelerde seyredeceği tahmin edilmektedir. 2024 yıl sonu enflasyon tahminindeki artışta gıda fiyatları varsayımı ile enflasyonun ana eğilimi ve başlangıç koşullarındaki güncelleme öne çıkmıştır. 2025 yıl sonu enflasyon tahminindeki güncellemede ise söz konusu etkilerin yanı sıra elektrik 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 yaratıysa 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.

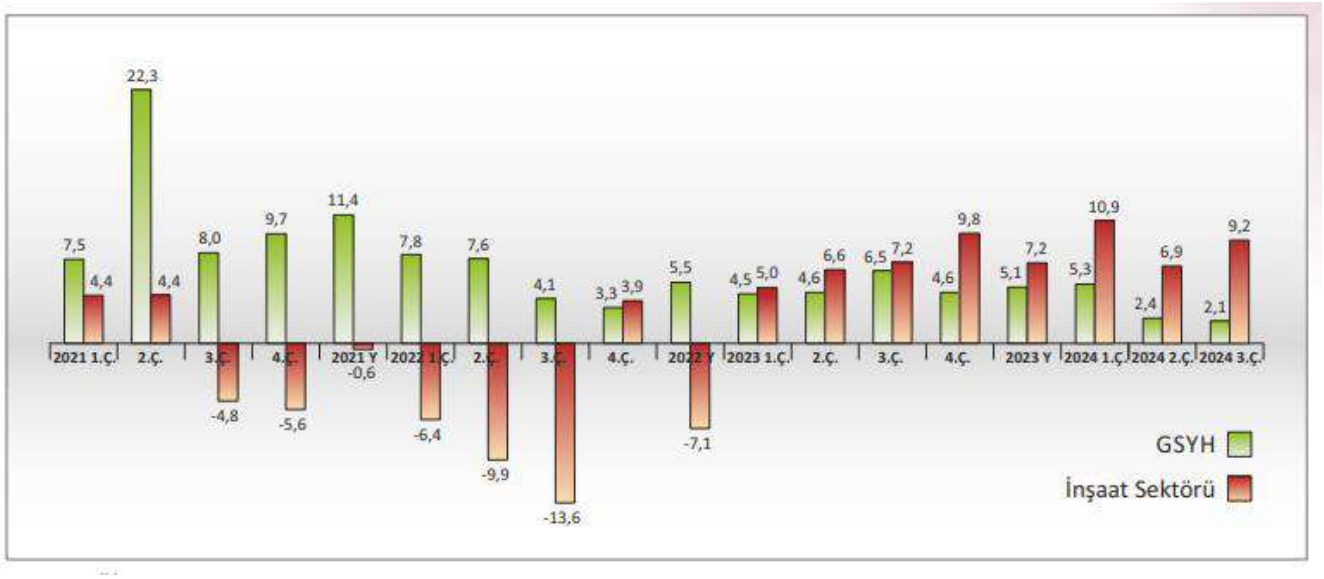
İNŞAAT SEKTÖRÜ

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.

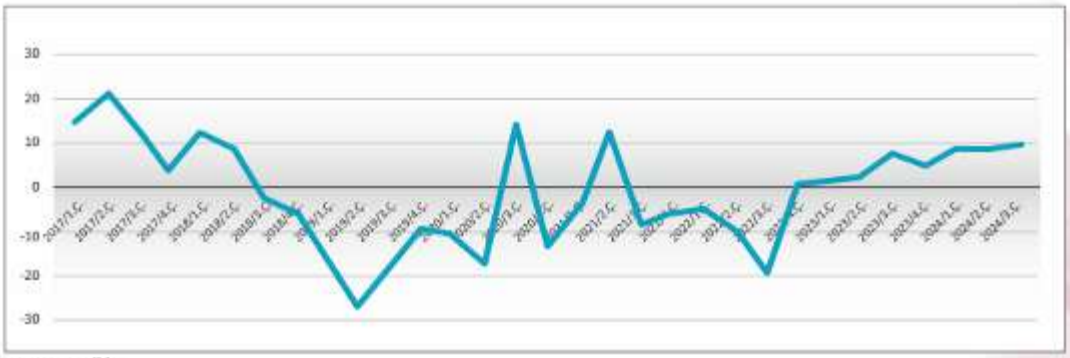
GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



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.

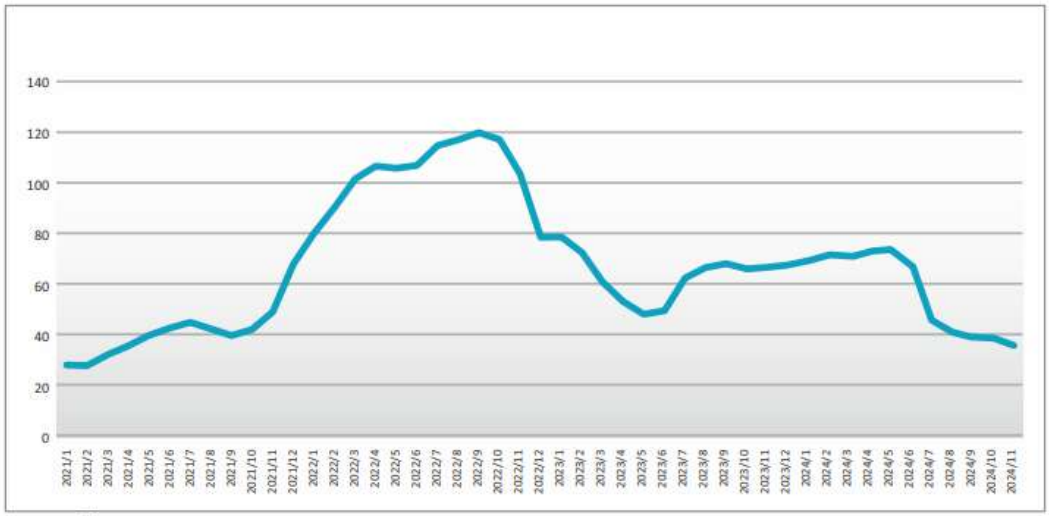
Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



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 çeyrekten itibaren dezenflasyon süreci ve sıkı para politikasının da etkisiyle yavaşlamaya başladığına, yılın üçüncü çeyreğinde ise küçüldüğüne yer verilmiştir.

İnşaat malzemesi ihracatı 2024 yılının ilk on ayında %1,6 düşerek 24,0 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. Buna bağlı olarak 2024 yılı Ekim ayında son 12 aylık ihracat da 28,88 milyar ABD Doları olmuştur. İhracat pazarlarındaki durgunluk yılın genelinde devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde çalışma gün sayılarının azalması ihracatı olumsuz etkilemiştir.

Türk lirasında yılbaşından bu yana yaşanan değerlenme ihracatı olumsuz etkilemiş, Temmuz ayında toparlanan ihracatta, Ağustos ve Eylül aylarında yeniden düşüş gözlenmiştir. Ekim ayında ise çok sınırlı artış yaşanan ihracat, yıllık olarak değerlendirildiğinde durağan kalmıştır.

Türkiye İMSAD Aralık ayı İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi'ne göre, Bileşik Endeks bir önceki aya göre 0,22 puan azalarak 66,44 puana gerilemiştir. Faaliyet Endeksi aylık bazda 1,6 puan düşüşle 140,8 puan seviyesine inmiştir. Aralık ayında güven seviyesi 29,49 puanda sabit kalmıştır. Beklenti Endeksi'nin 10 ay süren gerilemesi son bulmuş, Aralık ayında aylık bazda 0,2 puan artan endeks 52,5 puana yükselmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %53,4 oranında artarak 212 bin 637 olmuştur. Böylelikle aylık adet bazında son 22 ayın en yüksek satış rakamı kaydedilmiştir. 2024 yılında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,6 artan konut satışları 1 milyon 478 bin 25 olarak gerçekleşmiştir.

Yıllık konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin Ocak 2025 24 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olmuştur.

İpotekli konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %285,3 oranında artarak 23 bin 277 olmuş, toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %10,9 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise yıllık bazda %10,8 azalarak 158 bin 486 olmuştur. Aralık ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 980'i; 2024 yılındaki ipotekli satışların ise 38 bin 62'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

Diğer konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %42,9 artarak 189 bin 360'a yükselmiş, 2024 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %25,9 oranında artarak 1 milyon 319 bin 539 olmuştur

İlk el konut satış sayısı Aralık ayında yıllık bazda %49,5 artarak 76 bin 629 olmuş, toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %36,0 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışları 2024'te yıllık bazda %27,6 artışla 484 bin 461 olmuş, toplam konut satışları içindeki payı %32,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %55,7 artış göstererek 136 bin 8 olmuş, 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşmiştir.

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**212.637**	**138.577**	**53,4**	**1.478.025**	**1.225.926**	**20,6**
İpotekli satış	23.277	6.042	285,3	158.486	177.748	-10,8
Diğer satış	189.360	132.535	42,9	1.319.539	1.048.178	25,9
Satış durumuna göre toplam satış	**212.637**	**138.577**	**53,4**	**1.478.025**	**1.225.926**	**20,6**
İlk el satış	76.629	51.243	49,5	484.461	379.542	27,6
İkinci el satış	136.008	87.334	55,7	993.564	846.384	17,4
Yabancılara satış	**2.418**	**2.064**	**17,2**	**23.781**	**30.005**	**-20,7**

Kaynak: TÜİK

158,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %10,4 oranında azalmıştır. 2024 yılı Kasım ayında şehirlere göre konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde aylık bazda İstanbul'da %2,1, Ankara'da %2,0 ve İzmir'de %0,4 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri ise yıllık bazda İstanbul'da %26,3, Ankara'da %34,4 ve İzmir'de %25,2 oranlarında yükselmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan Yapı İzin İstatistikleri'ne göre 2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık bazda %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüz ölçümü %18,9 azalmış, yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüz ölçümü 32 milyon metrekare iken; bunun 17 milyon metrekaresi konut, 8,2 milyon metrekaresi konut dışı ve 6,8 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 21,2 milyon metrekare ile 2 ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 2,5 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüz ölçümü %5,3 azalmış; yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüz ölçümü 22,5 milyon metrekare iken; bunun 12,4 milyon metrekaresi konut, 5,6 milyon metrekaresi konut dışı ve 4,5 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 15,3 milyon metrekare ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 1,8 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

Kaynak: Türkiye Müteahhitler Birliği
Kaynak: GYODER
Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu
Kaynak: TUİK

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 konumludur. 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 itibariyle 3.623 km²’dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye’nin en küçük 7. İli olan Kocaeli km² ye düşen nüfus miktarının 477 kişiye ulaşması nedeniyle İstanbul’dan sonra ülkenin nüfus yoğunluğu bakımından en kalabalık ilidir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 2.130.006 kişidir. Bu nüfus, 1.072.955 erkek ve 1.057.051 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,37 erkek, %49,63 kadındır. Kocaeli ilinde, 12 ilçe, 1’ i Büyükşehir, 12’si ilçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediye ve 243 köy bulunmaktadır. Şehrin 12 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2024 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 411.800 kişi ile Gebze, en az nüfusa sahip ilçesi ise 53.394 kişi ile Kandıra ilçesi olmuştur. Bu noktada belirtmekte fayda gördüğümüz önemli bir husus da Gebze ilçesinin İzmit Merkez ilçesini geçmiş olduğu gerçeğidir. Kocaeli Merkez ilçesi olan İzmit 380.831 kişi nüfus ile Kocaeli’nin en büyük ikinci ilçesi konumuna gerilemiştir.

Yıllara göre nüfus:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
TÜRKİYE	**83.614.362**	**84.680.273**	**85.279.553**	**85.372.377**	**85.664.944**
KOCAELİ	1.997.258	2.033.441	2.079.072	2.102.907	2.130.006

Yıllık nüfus artış hız:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
Türkiye Toplam	**5,5 %**	**12,7 %**	**7,1 %**	**1,1 %**	**3,4 %**
KOCAELİ	2,26 %	1,81 %	2,24 %	1,15 %	1,29 %

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
Türkiye Toplam	**109/km²**	**110/km²**	**111/km²**	**109/km²**	**111/km²**
KOCAELİ	**551/km²**	**561/km²**	**574/km²**	**580/km2**	**588/km2**

Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayi içindeki %12,74'lük payı ile İstanbul'dan sonra ikinci sıradaki konumunu son 20 yıldır muhafaza etmektedir. Kocaeli, iller itibariyle gelişmişlik sıralamasında İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Kocaeli ili, bünyesinde barındırdığı yaklaşık 400 adet 1. sınıf, 7.000 adet 2. ve 3. sınıf Gayrı Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti konumunda olup, İl Gayrısafi 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.

Metropoliten bölgeler arası doğal yapının korunması, ili endüstrileşmeye ek olarak cazip bir yaşam alanı niteliğinde olmasına, bunun yanı sıra bölgedeki güçlü eğitim altyapısı da nitelikli işgücü arzına olanak sağlamaktadır. Şehir gerek İstanbul'a yakın konumu, gerek kaynaklara ve hammaddeye ulaşım imkânlarındaki ve ürünlerin hedef pazarlara hava, kara ve denizyolu aracılığı ile nakledilmesindeki kolaylıklardan, gerekse büyük ölçüde tamamlanmış altyapısından dolayı üretime yönelik yatırımcılar açısından cazip bir bölge durumundadır.

Deniz, hava ve karayolu alanında ülkenin en büyük projelerinin Kocaeli'yi kapsayacak şekilde planlanması ve projelendirilmesi, Marmaray Projesi, Kuzey Marmara Otoyolu Projesi ve bu projeyle entegre Çevre ve Otoyol Projeleri, İzmir-Bursa-İstanbul Otoyol Projesi ve bu projeyle entegre Körfez Geçişi Köprüsü, Karasu Limanı, Cengiz Topel Havaalanının kargo taşımacılığına açılması ve benzeri pek çok projenin mevcudiyeti nedeniyle, Kocaeli'nin ulaşım anlamındaki gücünü arttırması beklenmektedir.

Sanayi yönünde çok gelişmiş olan Kocaeli'nde ticaret yeterince gelişememiş olup, İstanbul'un mutlak baskısı altındadır. Sanayideki gelişmişliğine karşın ticarette geri planda kalması, ilde faaliyet gösteren Sanayi Kuruluşlarının merkezlerinin İstanbul'da olması ve üretim pazarlarının bu ilde yapılmasıyla doğrudan ilgilidir. Son yıllarda yeni açılan büyük alışveriş merkezleri ve mağazalarla ticaret sektöründe gelişme yaşanmaktadır. Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkânlarına sahip olmasıdır. Özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılığın yanısıra limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'yi öncelikli kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir.

6.2. Başiskele İlçesi



Başiskele, Kocaeli ilinin ilçesidir. Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer almaktadır. İlçe, 2008 yılında Bahçecik, Yeniköy, Karşıyaka, Yuvacık ve Kullar beldelerinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. İlçe, batıda Gölcük, doğuda Kartepe, güneyde Bursa'nın İznik ve Sakarya'nın Pamukova ilçeleriyle komşudur. Jeolojik ve coğrafi yapı açısından 40° 41' 10.79" kuzey paralelleri ile 30° 00' 31.20" doğu meridyenleri arasında bulunmaktadır. Başiskele'nin yüzölçümü; belediye sınırı olarak 209 km²´dir.

Başiskele'deki en eski yerleşimler ilk olarak M.Ö. 712 yılında Megara'lıların bölgeye göç etmesiyle kurulmaya başlanmıştır. Megara'lılar bu bölgeye körfezde bulunan ve halkın sosyoekonomik hayatına etki eden ıstakozlara atfen Astakoz adını vermiştir. Körfezdeki ilk liman bu bölgeye kurulmuştur ve Başiskele adını da buradan almıştır. Bu liman sayesinde Megara'lılar zenginleşmiştir ve Astakoz bir şehir devleti haline gelmiştir. Bu şehir devleti ekonomik olarak güçlü hale gelerek kendi parasını basmıştır. İstanbul Arkeoloji Müzesi'nde sergilenen bu ilk Astakoz parasının bir yüzünde ıstakoz simgesi, diğer yüzünde tanrıça Olbia'nın resmi bulunmaktadır.

Astakoz, 262 yılında bu bölgede hüküm süren Bitinya Krallığı'nın egemenliği altına gelmiştir. Bu dönemde krallığın en önemli kenti olmuştur. Ancak daha sonra Bitinya Kralı I. Nikomedes, savunması daha kolay ve liman olmaya daha uygun olan İzmit'e kent merkezini taşımıştır ve adını kendi adına atfen Nikomedia koymuştur.

1921'den sonra bölgedeki Ermeniler ve Rumlar bölgeden göç etmişlerdir ve yerlerine Karadeniz'den ve Balkanlardan gelen Türk aileler iskan edilmiştir. Türk ailelerin bölgeye göç etmesiyle birlikte Başiskele ilçesini oluşturan Kullar gibi yerleşim yerleri oluşmaya başlamıştır. Kullar'ın güneyindeki Paşadağı mevkiinde eski bir kalenin olduğu ve bu kalenin bir gözetleme merkezi olmasına atfen beldeye "Kollar" adı verildiği bilinmektedir. Bu ad değişime uğrayarak Kullar halini almıştır.[4]

Başiskele ilçesi, 22 Mart 2008 Tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı kanun ile kurulmuştur. İlçenin sınırları, Karşıyaka beldesi merkez olmak üzere Yeniköy,Bahçecik,Yuvacık ve Kullar beldelerinin birleşmesi, ServetiyeCami, ServetiyeKarşı, Kazandere, Aksığın, Tepecik, Serindere, Camidüzü ve Doğantepe köylerinin bağlanması ile belirlenmiştir.

Kocaeli içerisinde yaşam ve yerleşim alanı olarak gün geçtikçe ileri giden Başiskele'nin nüfus projeksiyonlarında da yer aldığı üzere önemi artmaktadır. İlçede, özellikle merkezi mahallelerde artan yapı ruhsatları da ilçenin bir cazibe merkezi haline gelmekte olduğunun göstergesidir. Böyle olmakla birlikte, bünyesinde hali hazırda bir serbest bölge bulunan Başiskele'nin bir sanayi merkezi olarak konumlanması noktasında tedbirler alınması, sanayileşme yönündeki eğilimin kontrol alınması gerekmektedir. Zira ilçeyi bir yaşam ve yerleşim merkezi olarak cazip hale getiren doğal zenginlik, zaman içerisinde korunmayı hak etmektedir.

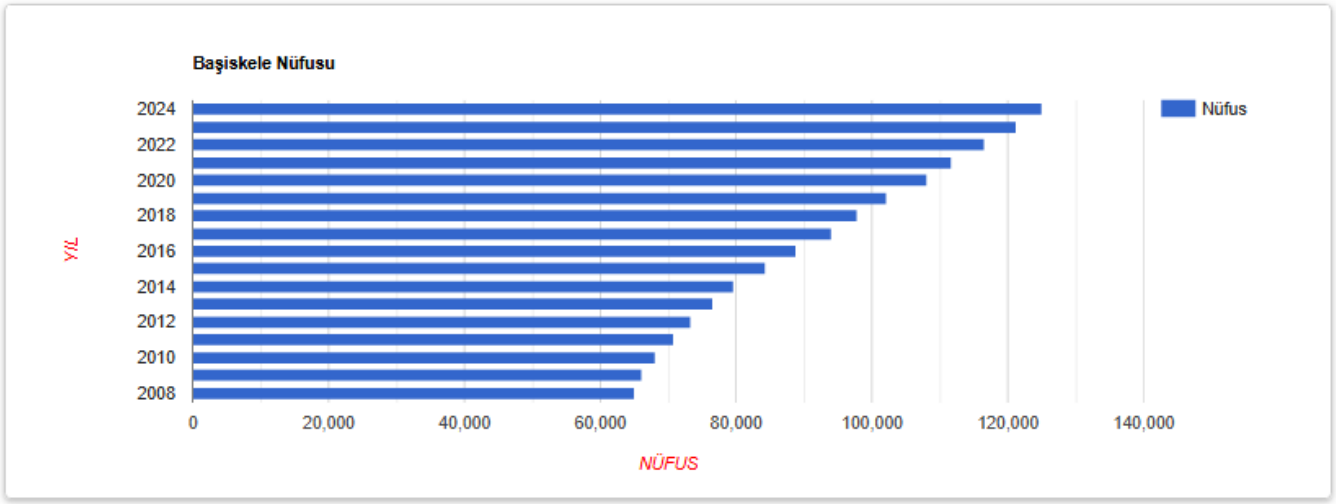
Başiskele İlçesi; karayolu ve demiryolu ulaşımı açısından önemli ve güçlü bir noktada, denizyolu ulaşımı açısından ise potansiyel sunan bir konumda bulunmaktadır. İlçemizin kuzeyinden geçen D-100 (Ankara-İstanbul E-5 Karayolu) ile D-130 Karayolları (Gölcük-Yalova Karayolu) ilçemizde birleşmektedir. Ayrıca ilçemiz, Anadolu, İstanbul ve Avrupa demiryolu güzergâhı üzerinde bir noktada yer almaktadır. Devlet Demiryolları hattı ilçemizin kuzeyinden geçmektedir. Mevcut ulaşım sistemi; şehir içi ve şehir dışı yolcu taşımacılığı açısından karayolu, yük taşımacılığı lojistik açıdan ise demiryolu ve denizyolu ağırlıklıdır. İlçemize en yakın havaalanı ise Kocaeli Cengiz Topel Havaalanı ve Sabiha Gökçen Havaalanı'dır

TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre İlçenin 2024 nüfusu 124.998'dir. Bu nüfus, 62.792 erkek ve 62.206 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,23 erkek, %49,77 kadındır.

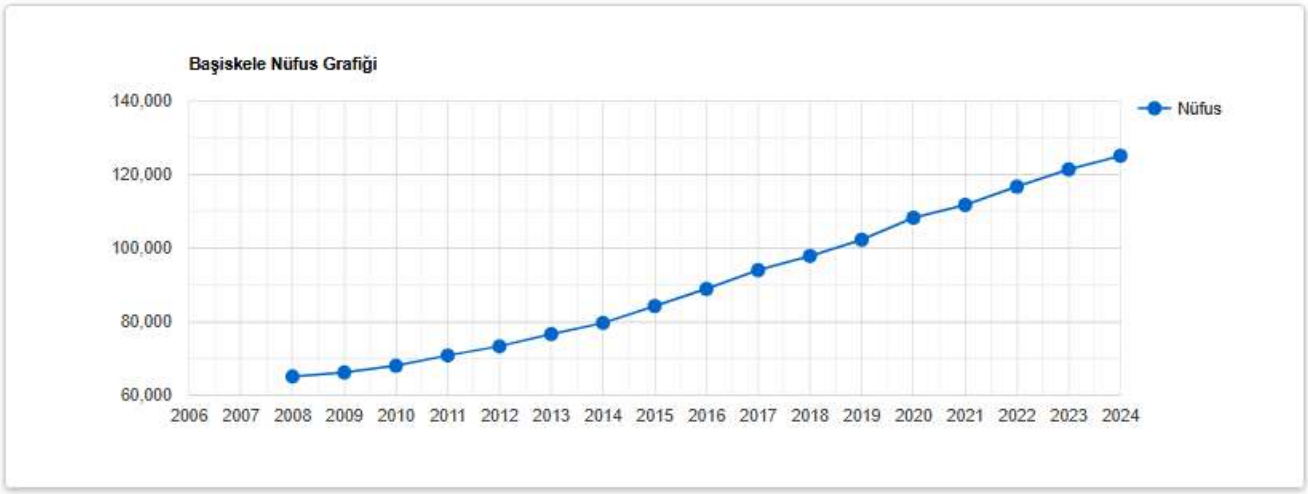
İlçenin Yıllara göre nüfus artış grafiği, Nüfus Grafiği ve Nüfus Artış Hızı ise aşağıdaki gibidir.

Yıllara Göre Başiskele Nüfusu

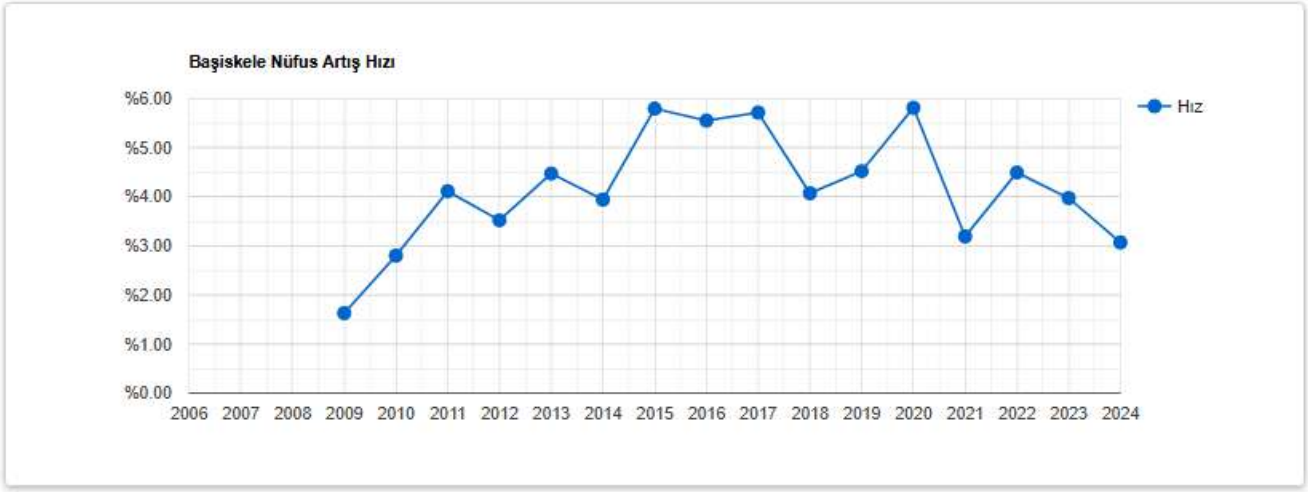
Yıl	Başiskele Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	**124.998**	62.792	62.206
2023	**121.278**	61.667	59.611
2022	**116.650**	59.187	57.463
2021	**111.641**	56.229	55.412
2020	**108.185**	54.527	53.658
2019	**102.241**	51.577	50.664
2018	**97.817**	49.329	48.488
2017	**93.988**	47.446	46.542
2016	**88.910**	44.904	44.006
2015	**84.235**	42.751	41.484
2014	**79.625**	40.539	39.086
2013	**76.605**	39.132	37.473
2012	**73.327**	37.241	36.086
2011	**70.835**	35.976	34.859
2010	**68.037**	34.502	33.535
2009	**66.183**	33.545	32.638
2008	**65.121**	32.973	32.148



Başiskele Nüfus Grafiği



Başiskele Nüfus Artış Hızı



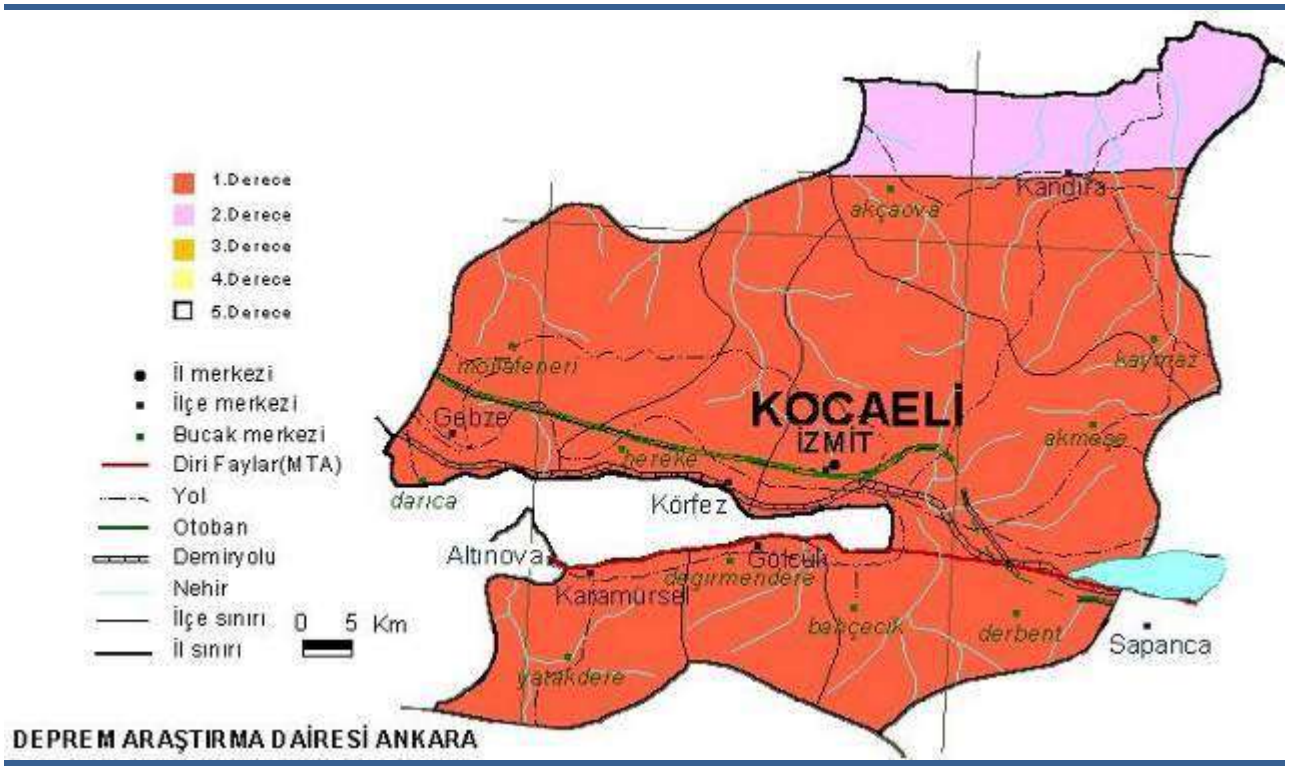
6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

Kocaeli Yarımadası 'nda yeralan İzmit bölgesinde temel Palezoyik yaşlı kalın bir çökel istifle temsil edilmektedir. Bu istif Alt Ordovisiyen yaşlı kırıntılılarla başlayıp Silüriyen yaşlı plaj kumtaşlarına geçer ve Devoniyen yaşlı platform karbonatlarıyla devam eder. Bu Paleozoyik istifin üst kısımlarım doğuda sığ su ve karasal kırıntılılarla temsil edilen, batıda ise derin denizel fliş tipi çökeller ve radyolaryalı çörtlerle tanımlanan Karbonifer kırıntılıları oluşturmaktadır. Bu Paleozoyik birimlerini, Alpin tipi Triyas sedimanter istifi diskordan olarak örtmektedir. Bu istif karasal kırmızı renkli tabakalarla başlamakta, üste doğru sığ su çökellerine geçmekte ve derin denizel Ammonitli kırıntılılar ve karbonatlarla devam etmektedir. En üst kısımlar ise regresif çökellerle temsil edilmektedir. İnceleme alanı Jura ve Erken Kretase'de erozyonal bir dönem geçirmiştir. Bu periyodu takiben yeni bir transgresyon Geç Kretase'den itibaren bölgeye hakim olmuş ve Orta Eosen'e kadar sürmüştür. Bu transgresif periyodun ürünleri giderek derinleşen ortamı yansıtan kırıntılılar ve karbonatlar olmuştur. Bölgenin en genç birimlerini Üst Pleyistosen yaşlı kırıntılılar oluşturur. Bölgede üç farklı deformasyon evresi tanımlanmıştır. Bunlardan ilki Karbonifer ve daha yaşlı birimleri, ikinci evre ise Orta Eosen ve daha yaşlı kayaçlan etkilemiştir. Üçüncü deformasyon evresi ise Kuzey Anadolu Fayı ve onun kollan 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.

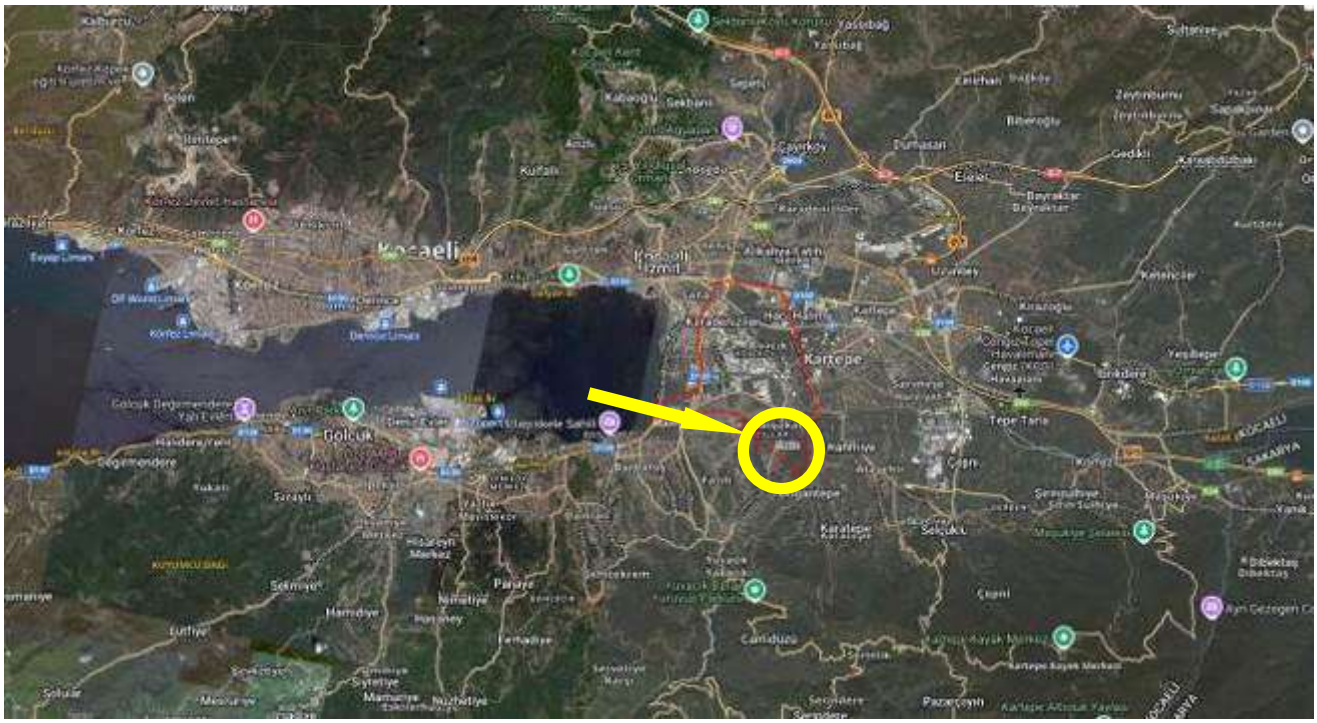
Taşınmazın yer aldığı İzmit İlçesinin tamamı 1'inci derece deprem bölgesinde yer almakta olduğundan, rapora konu taşınmaz 1'inci derece deprem kuşağında konumludur.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

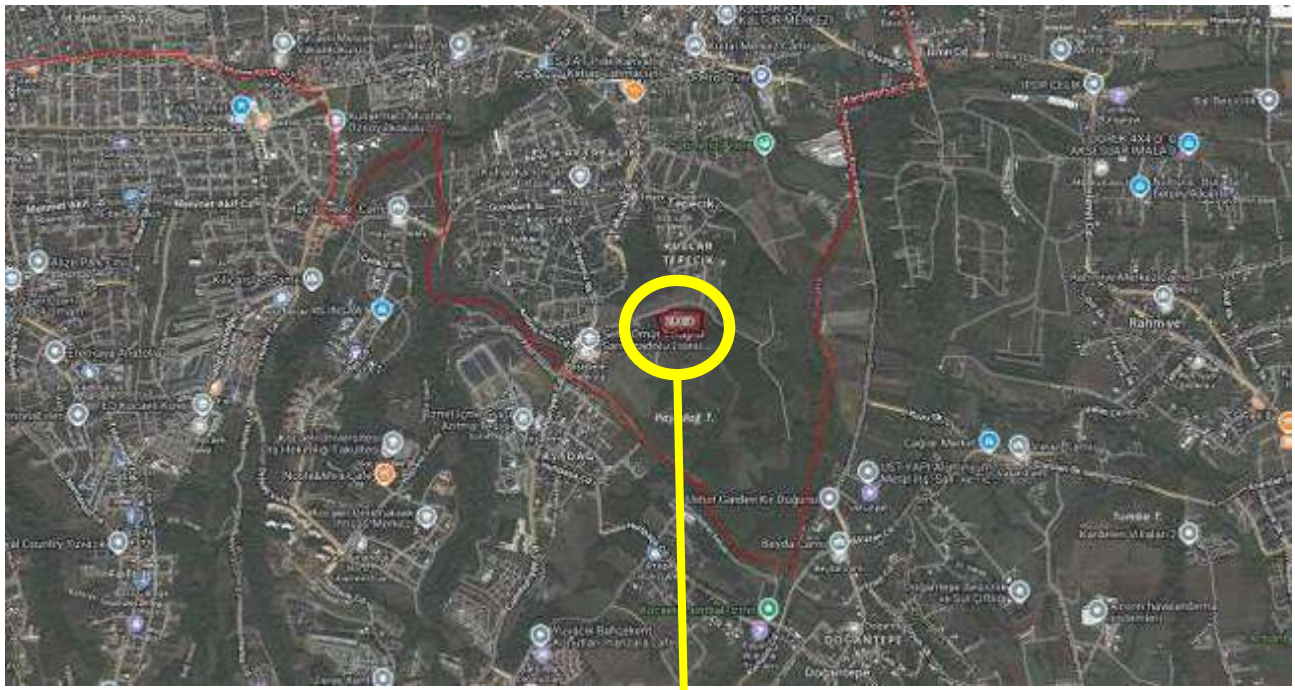
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Ş. Kullar mahallesi, 794 Ada, 6 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde 11 Blok 256 bağımsız bölümden oluşan "Miracle Garden" projesidir. Taşınmaz Kullar Tepecik Mahallesi (Tapuda Ş.Kullar), Zorlu Caddesi, No:67 Başiskele/Kocaeli posta adreslidir.

Taşınmazın yakın çevresinde genellikle müstakil parseller üzerinde villa tipi yapılaşma ile 3-4 katlı olarak inşa edilmiş apartman tipi konut kullanımlı yapılaşma söz konusudur. Bölge orta-üst düzey gelir grubundan vatandaşların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımaktadır. Yakın çevresinde Şehit Ömür Ertuğrul Sarı Anadolu Lisesi, Kullar Kartonsan Ortaokulu, İzmit İçme Suyu Arıtma Tesisi, Hayırseverler Cami, Başiskele Gübretaş ortaokulu yer almaktadır. Ulaşım taşınmaza yakın konumdaki Yakacaık Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.




Zorlu Sk.
Zorlu Sk.
Zorlu Sk.
7916

7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan "Miracle Garden" projesi Başiskele ilçesi, Ş.Kullar Mahallesi, 17.510,48 m2 yüzölçüme sahip 794 ada 6 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 794 ada 6 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Parselin kuzeyinde imar yolu, diğer cephelerinde orman arazisi bulunmaktadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan Miracle Garden projesi 51.081 m^2 inşaat alanına ve 34.062,92 m^2 konut alanına sahip 11 bloktan oluşmakta olup, projede 256 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, tenis sahası, basketbol sahası vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiş olup kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Daire Tipi	Net Kulanım Alanı (m^2)
1+1	37-57
2+1	55-95
3+1	80-110
4+1	105-140

Değerleme tarihi itibariyle proje ile ilgili inşa çalışmaları devam etmektedir. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde G Blokta inşa çalışmalarının temel seviyesinde olduğu görülmüştür. Proje genel inşaat seviyesi %1 olarak kabul edilmiştir.

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Kapalı Alan (m^2)	:	51.081 m^2
Yapı Sınıfı ve Grubu	:	3-B
Yaşı	:	~ 0 (İnşa aşamasında)
Elektrik	:	Şebeke
Su deposu	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma-Soğutma Sistemi	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Yangın Alarmı	:	Mevcut
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

Proje yapım aşamasında olup iç mekân özelliklerine yönelik tespit yapılamamıştır. Müşteriden temin edilen bilgilere, satışa ofisinde yapılan gözlemler ve proje tanıtım dokümanlarında yer alan bilgilere göre iç mekân özellikleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kullanım Amacı	Lüks Konut
Kapı	Dış Kapı Çelik, İç Kaplılar Lake
Doğramalar	PVC
Zemin	Antrede ve ıslak hacimlerde seramik, salon ve oda hacimlerinde parke
Duvar	Sıva üzeri saten boya, Islak hacimlerde fayans
Tavan	Alçıpan asma tavan
Aydınlatma	Led ve spot aydınlatma
Isıtma	Yerden Isıtmalı Merkezi Sistem

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	KOCAELİ	**NİTELİĞİ**	
İLÇESİ	BAŞİSKELE	**ARSA PAYI**	
MAHALLESİ	Ş.KULLAR	**BLOK**	
KÖYÜ	-	**KAT**	
SOKAĞI	-	**BAĞIMSIZ BÖLÜM**	
MEVKİİ	-	**TAPU TARİHİ/YEVMİYE**	13.07.2021 / 11099
PAFTA NO	G23C05C2D	**CİLT/ SAHİFE NO**	39 / 3826
ADA/PARSEL NO	794 / 6	**TAPU TESCİL ŞEKLİ**	■ **ANAGAYRİMENKUL**
VASFI	ARSA		☐ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	17.510,48 m^2		☐ KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ*	YAY SİSTEM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		1/1

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Web Tapu portaldan elektronik ortamda 02.05.2025 tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde:

- Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine) (19.09.2024 – 19230)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.

Yapılan incelemelerde taşınmazla ilgili hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır. Bu kapsamda gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında SPK mevzuatına göre engel teşkil edebilecek bir unsur olmadığı kanaatine varılmıştır.

7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:

Değerleme konusu taşınmaz 13.07.2021 tarih 11099 yevmiye no ile satış işleminden "Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş." adına tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 19.09.2022 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış ve tapuya şerh edilmiştir. İlgili sözleşme ekler kısmında verilmiştir.

7.2.4. Taşınmazın Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Değerleme konusu taşınmaz 13.07.2021 tarih 11099 yevmiye no ile satış işleminden "Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş." adına tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 19.09.2022 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış ve tapuya şerh edilmiştir. İlgili sözleşme ekler kısmında verilmiştir.

Taşınmazın takyidat kayıtlarında herhangi bir olumsuz takyidat yer almamaktadır.

7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar "Çevre Düzeni Planı" 1/5000 ölçekli planlar "Nazım İmar Planı" ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak "Uygulama İmar Planı" olarak kullanılırlar.

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağının, nasıl yapılacağının, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağının belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış 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 ilgilisine 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 ilgilisine 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 üzeride gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Başiskele Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan E-28351892-115.02.01-89501 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Başiskele Belediyesi 02.09.2014 tarih 45 sayılı Meclis Kararı, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 13.11.2024 tarih 630 sayılı Meclis Kararı ile onaylı plan kapsamında Ayrık Nizam E:1,10, Hmax: 12,50 m. (4 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır.



Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki "Miracle Garden" projesine ait;

- Onaylı mimari projesi bulunmamaktadır.
- Yapı Ruhsatlarına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

NO	BLOK	KULLANIM AMACI	BB SAYISI	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)
1	A	MESKEN	20	6			3B	3.224
2	B	MESKEN	19	6			3B	4.512
3	C	MESKEN	18	6			3B	2.930
4	D	MESKEN	20	6			3B	4.126
5	E	MESKEN	36	6			3B	6.529
6	F	MESKEN	36	6			3B	6.674
7	G	MESKEN	30	6	14.11.2024	2024/485	3B	5.717
8	H	MESKEN	20	6			3B	3.840
9	I	MESKEN	18	6			3B	2.930
10	J	MESKEN	20	6			3B	3.351
11	K	MESKEN	19	7			3B	7.248
TOPLAM			256					51.081

**Ruhsatlarla ilgili belediyede yapılan araştırmada edinilen şifahi bilgiye göre G Blok ruhsat onaylanmış diğer ruhsatlar onay aşamasında işlemde olup ruhsat bilgileri müşteriden temin edilmiştir.*

7.2.5.1 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz 13.07.2021 tarih 11099 yevmiye no ile satış işleminden "Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş." adına tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 19.09.2022 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış ve tapuya şerh edilmiştir. İlgili sözleşme ekler kısmında verilmiştir.

Bu sözleşmeye göre; parsel üzerinde gerçekleştirilecek projede yer alan dairelerin %35'i Malik'e, %65'i Yükleniciye olacak şekildedir. Söz konusu sözleşme tapuda Zeray GYO A.Ş. adına şerh edilmiştir. İlgili sözleşme ekler kısmında verilmiştir.

Taşınmazın üzerinde herhangi bir olumsuz hukuki bir karar bulunmamaktadır.

7.2.5.2 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu ana taşınmaza ait imar planı 13.11.2024 tarih 630 sayılı Meclis Kararı ile onaylı tarihlidir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemesi yapılan Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Ş. Kullar mahallesi, 794 Ada, 6 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde 11 Blok 256 bağımsız bölümden oluşan "Miracle Garden" projesidir. Taşınmaz Kullar Tepecik Mahallesi (Tapuda Ş.Kullar), Zorlu Caddesi, No:67 Başiskele/Kocaeli posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan "Miracle Garden" projesi Başiskele ilçesi Ş.Kullar Mahallesi, 794 ada 6 nolu parsel 17.510,48 m2 yüz ölçümüne sahip olup, geometrik olarak yamuk formda olup topografik olarak ise eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parselin kuzeyinde imar yolu, diğer cephelerinde orman arazisi bulunmaktadır.

Başiskele Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan E-28351892-115.02.01-89501 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Başiskele Belediyesi 02.09.2014 tarih 45 sayılı Meclis Kararı, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 13.11.2024 tarih 630 sayılı Meclis Kararı ile onaylı plan kapsamında Ayrık Nizam E:1,10, 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. Ruhsatlarla ilgili belediyede yapılan araştırmada edinilen şifahi bilgiye göre G Blok ruhsat onaylanmış diğer ruhsatlar onay aşamasında işlemde olup ruhsat bilgileri müşteriden temin edilmiştir.

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan "Miracle Garden" projesi 51.081 m^2 inşaat alanına ve 34.062,92 m^2 satılabilir konut alanına sahip 11 bloktan oluşmakta olup, projede 256 konut bulunmaktadır. Kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, hamam, sauna, fitness salonu, çocuk oyun alanları vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir.

Değerleme tarihi itibariyle proje ile ilgili inşa çalışmaları devam etmektedir. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde inşa çalışmaları başlangıç aşamasında olduğu, hafriyat çalışmalarının yapıldığı görülmüştür. Proje genel inşaat seviyesi %1 olarak kabul edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz 13.07.2021 tarih 11099 yevmiye no ile satış işleminden "Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş." adına tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 19.09.2022 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış ve tapuya şerh edilmiştir. İlgili sözleşme ekler kısmında verilmiştir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre; Zeray GYO A.Ş. hissesine düşen bağımsız bölümler, parsel üzerinde gerçekleştirilecek projede yer alan bağımsız bölümlerin %65'ine isabet etmektedir. Söz konusu sözleşme tapuda Zeray GYO A.Ş. adına şerh edilmiştir. İlgili sözleşme ekler kısmında verilmiştir.

Değerleme konusu parsel üzerindeki Miracle Garden projesinde değerleme tarihi itibariyle kat irtifakı tesis edilmemiştir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir olumsuz hukuki bir karar bulunmamaktadır.

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 fizibıl harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge itibariyle konu taşınmaz ve çevresi incelendiğinde, bölgede Başiskele'nin yeni yerleşim yerlerinden biri olduğu, konut yapılanmalarının her geçen gün yoğunlaştığı ve talep gördüğü bir lokasyonda yer almaktadır.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazın konum ve ulaşımı, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut durumu bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir." 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Parsel üzerinde yapının yapı denetimini Yenişehir Mahallesi, Mevsim Sokak, No:3 İzmit/Kocaeli adresinde faaliyet gösteren LDS Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. Başiskele Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için onaylı mimari proje ve G Blok için alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ayrıca detayları müşteriden temin edilen diğer yapı ruhsatları için işlemlerin devam ettiği bilgisi edinilmiş olup arşiv dosyasının işlemde olması sebebiyle tarafımıza gösterilmemiştir. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihinin 2024 yılı olması, diğer ruhsatların henüz alınmamış olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki projeye ait inşaat yapı kullanma izin belgelerinin projenin bitimi itibariyle alınması ve kat mülkiyetine geçirilmesi önerilmekte olup süreç itibariyle eksik ya da alınması gerekli bir belge bulunmamaktadır.

- **Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Konu "Miracle Garden" projesi için rapor içeriğinde detayları verilen G Blok için yapı ruhsatı alınmış olup, inşa çalışmaları devam etmektedir. Diğer bloklara ilişkin yapı ruhsatlarının onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Müşteri tarafından yapı ruhsatlarına esas yapı sınıfı, bina tipi, inşaat alanı, avan proje vb. bilgiler tarafımıza iletilmiştir.

Buna göre Konu "Miracle Garden" projesi 11 blok ve 256 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

- **Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Konu "Miracle Garden" projesi için değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup enerji kimlik belgesi de bulunmamaktadır.

- **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme tarihi itibarı ile ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, projeye ait G Blok için alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatı bulunmakta olup diğer yapı ruhsatlarının onay aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır. Bu kapsamda inşaat aşasında olan projede 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

- Proje ruhsatlarının onaylanmamış olması
- 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 değerleme 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 değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Arsa)
- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı (Bina)
- Gelir Yaklaşımı (Proje)

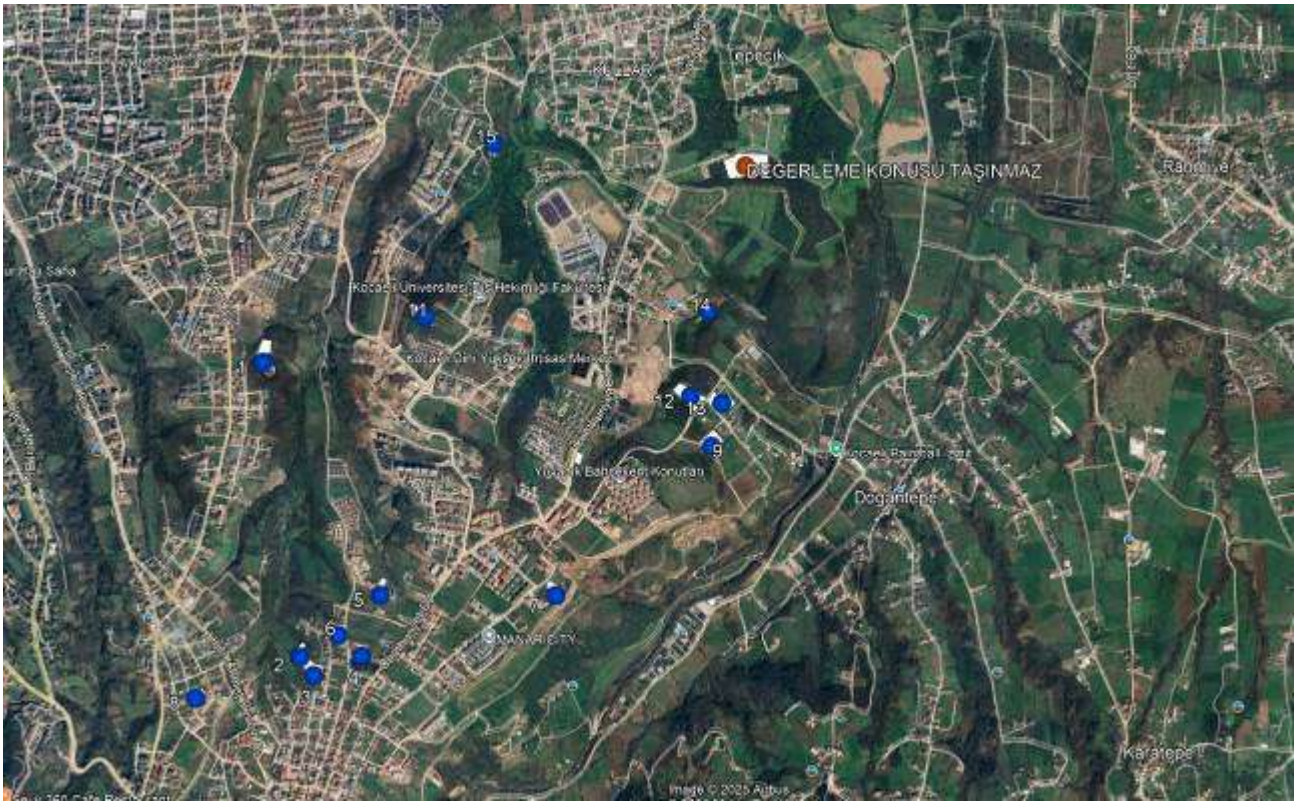
kullanılmak suretiyle değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

NO	AÇIKLAMA	ADA/ PARSEL	PARSEL ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,75 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	1288/7	2.623,63	32.000.000	12.197	30.000.000	11.435
2	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,45 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	1113/3	1.264,24	16.409.835	12.980	16.000.000	12.656
3	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,45 H: 6,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	1113/8	6.277,80	50.000.000	7.965	45.000.000	7.168
4	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,90 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	2962/2	1.102,21	15.000.000	13.609	14.000.000	12.702
5	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,90 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	2954/13	1.200,00	15.750.000	13.125	15.500.000	12.917
6	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,90 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	1109/1	1.401,68	21.850.000	15.588	21.700.000	15.481
7	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,90 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	2914/3	2.193,39	27.750.000	12.652	27.000.000	12.310
8	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,90 H: 9,50 Konut imarlı 381,3-382,9-463,8 m² yüzölçüme sahip 3 arsa birlikte satılıktır.	856/1-2-3	1.228,00	16.150.000	13.151	16.000.000	13.029
9	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,50 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	930/1-2	4.854,46	52.900.000	10.897	50.000.000	10.300
10	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,20 Konut imarlı 533,68-532,25 m² yüzölçüme sahip 2 arsa birlikte satılıktır.	925/10-11	1.065,93	15.150.000	14.213	15.000.000	14.072
11	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu	347/6	2.780,53	25.000.000	8.991	24.000.000	8.631

	bölgede, E:0,90 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.						
12	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,50 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	932/1	8.053,22	140.000.000	17.384	130.000.000	16.143
13	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,50 H: 9,50 Konut imarlı 1.186-600-900-4.300 m² yüzölçüme sahip 4 arsa birlikte satılıktır.	933/1-2-5-6	6.986,00	84.000.000	12.024	80.000.000	11.451
14	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,30 H: 6,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	917/8	500,55	5.750.000	11.487	5.500.000	10.988
15	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,75 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	1070/1	1.456,69	21.500.000	14.759	21.000.000	14.416
16	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,75 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	651/2	850,00	10.500.000	12.353	10.000.000	11.765
					12.711		12.216



Satışa konu arsaların tamamı konut imarlıdır. Lokasyon, görünürlük vb. kriterlere göre kıyaslandığında değerlemeye konu taşınmaz en yüksek şerefiyeye sahiptir. Satışa konu 1 ve 7 nolu gayrimenkul konu taşınmaza yakın şerefiyeye sahiptir. 4-5 ve 6 nolu taşınmazlar benzer şerefiye sahip olup konu taşınmaza oranla düşük şerefiyeye sahipir. 8-10-12 ve 15 nolu taşınmazların ise şerefiyesi oldukça düşüktür. Satışa konu taşınmazlarının tamamı konu taşınmaza oranla küçük yüzölçüme sahiptir. Yapılaşama şartları ve proje geliştirilebilirlik, tercih edilebilirlik kriterlerine göre değerlendirildiğinde özellikle konu taşınmazın yatırım yapılabilirlik açısından yüzölçümü avantaj yaratmaktadır. Satışa konu 1 nolu taşınmaz benzere şerefiyeye sahiptir. 7-8-10-12-15 nolu taşınmazlar ise daha düşük şerefiyeye sahiptir. Ulaşım ve ana akslara yakınlık, şehir merkezine yakınlık açısından 1 nolu emsal en yüksek, 8 nolu taşınmaz ise en düşük şerefiyeye sahiptir. Satışa konu 1 nolu taşınmaz ile konu taşınmaz bu açıdan yakın şerefiyeye sahiptir.

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu, bölgede arsaların imar lejantları, yapılaşma şartları,

yüzölçümü, konum ve ana yola cephe olup olmamalarına göre talep edilen m² birim satış değerlerinin konut imarlı arsalar için yaklaşık 8.000-17.500 TL/m² gibi oldukça geniş bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Ağırlıklı olarak 12.000 -15000 TL/m² seviyelerinde olan talep edilen değerlerin yaşam alanlarından uzaklaşıldığında ise bu değerlerin 8.000 TL/m² bandına kadar gerilediği tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden yüksek 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 itibariyle satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunması, bölgede projenin bilinirliği yüksek olması, arsasının ulaşım imkanları, yola olan cephesi, ana aksa olan uzaklığı, ana taşınmazın geometrisi, yüzölçümü, topoğrafyası, ana yoldan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti vb. olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

	KONU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 10	Emsal 12	Emsal 15
Konum (lokasyon Özellikleri), Görünürlük, Reklam Kabiliyeti	100%	70%	70%	70%	75%	75%	60%	60%	60%	60%
Büyüklük, İmar Durumu, Yapılaşma Hakkı, Proje geliştirmeye elverişlilik, Tercih edilebilirlik vb.	100%	55%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	70%	50%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe, Toplu taşımaya Ulaşım vb.	100%	70%	70%	70%	75%	70%	60%	70%	70%	70%
Ortalama	100%	65%	63%	63%	67%	65%	57%	60%	67%	60%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU										
		Emsal 1	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 10	Emsal 12	Emsal 15
Arsa Alanı (m²)		2.624	1.102	1.200	1.402	2.193,39	1.228	1.066	8.053	1.457
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		32.000.000	15.000.000	15.750.000	21.850.000	27.750.000	16.150.000	15.150.000	140.000.000	21.500.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		12.197	13.609	13.125	15.588	12.652	13.151	14.213	17.384	14.759
İskontolu Satış Değeri (TL)		30.000.000	14.000.000	15.500.000	21.700.000	27.000.000	16.000.000	15.000.000	130.000.000	21.000.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**11.435**	**12.702**	**12.917**	**15.481**	**12.310**	**13.029**	**14.072**	**16.143**	**14.416**
Kıyaslama Oranı (%)	100%									
Ayarlama Oranı (%)		65%	63%	63%	67%	65%	57%	60%	67%	60%
Ayarlama Katsayısı		1,54	1,58	1,58	1,50	1,54	1,76	1,67	1,50	1,67
		17.592	**20.055**	**20.395**	**23.222**	**18.938**	**22.993**	**23.454**	**24.214**	**24.027**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**21.654**									
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	**21.655**									

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

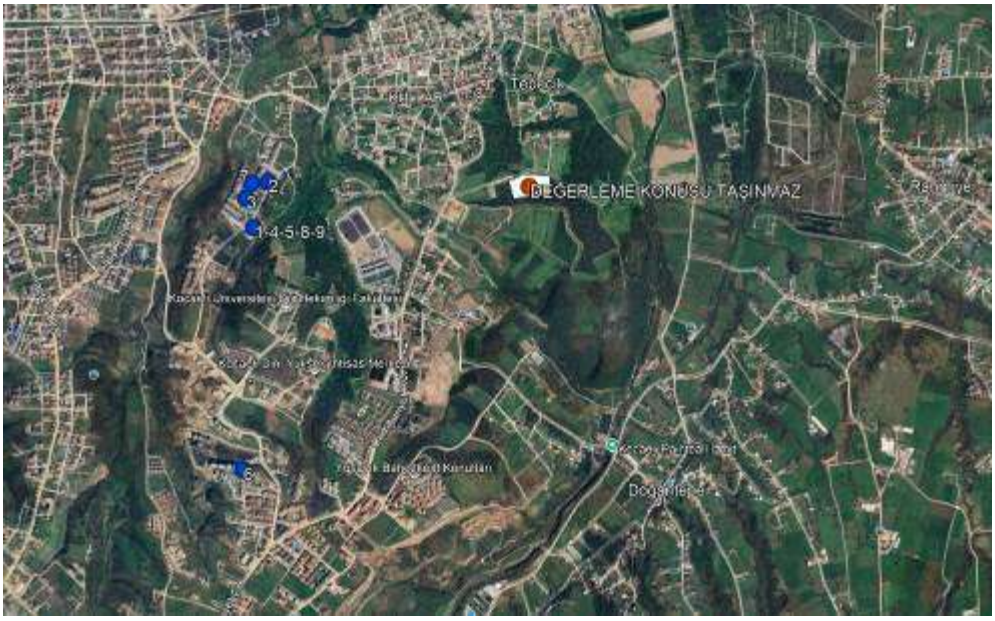
Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri;

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER (TL/m²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
794/6	17.510,48	21.655	379.189.444
		Piyasa Değeri (TL)	**379.200.000**

olarak hesaplanmaktadır.

Çalışma kapsamında söz konusu projenin gelir yaklaşımı yöntemine göre değerinin tespiti amacıyla hesaplamalarda kullanılacak konut değeri için aynı bölgede ve aynı projede yer alan satışa konu gayrimenkuller araştırılmıştır.

No	SATILIK	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	1+1	61	3.600.000	59.016	3.500.000	57.377
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	1+1	61	3.655.000	59.918	3.600.000	59.016
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	2+1	80	4.500.000	56.250	4.450.000	55.625
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	3+1	108	5.820.000	53.889	5.800.000	53.704
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	3+1	115	6.000.000	52.174	5.950.000	51.739
6	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	3+1	120	6.450.000	53.750	6.400.000	53.333
7	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	3+1	125	7.750.000	62.000	7.600.000	60.800
8	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	3+1	120	7.350.000	61.250	7.250.000	60.417
9	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	3+1	140	7.900.000	56.429	7.800.000	55.714
10	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	2+1	150	10.488.249	70.057	10.400.000	69.468
11	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	2+1	127	8.095.331	63.673	8.000.000	62.923
12	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	1+1	62	5.779.589	93.415	5.750.000	92.937
13	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	1+1	86	6.626.019	77.452	6.550.000	76.563
14	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	2+1	155	10.239.202	66.093	10.000.000	64.549
15	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	186	13.170.910	70.914	13.000.000	69.994
16	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	4+1	186	11.735.038	63.092	11.500.000	61.828
17	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	146	10.156.060	69.605	10.000.000	68.535
18	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	4+1	220	15.356.581	69.679	15.000.000	68.061
ORTLAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)					**71.553**		**70.540**



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 13	Emsal 17
Konum, Lokasyon Özellikleri, Manzara vb.	95%	90%	90%	90%	90%	85%	90%	95%	95%	95%
Niteliği (İnşa Kalitesi, Yaşı, Site Özellikleri vb.)	100%	80%	85%	80%	80%	85%	95%	85%	100%	100%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe ve reklam kabiliyeti	90%	85%	85%	85%	85%	80%	85%	85%	90%	90%
Ortalama	95%	85%	87%	85%	85%	83%	90%	88%	95%	95%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU									
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 13	Emsal 17
Kapalı Alan (m²)	61,00	61,00	80,00	108,00	115,00	125,00	120,00	85,55	145,91
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)	3.600.000	3.655.000	4.500.000	5.820.000	6.000.000	7.750.000	7.350.000	6.626.019	10.156.060
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)	59.016	59.918	56.250	53.889	52.174	62.000	61.250	77.452	69.605
İskontolu Satış Değeri (TL)	3.500.000	3.600.000	4.450.000	5.800.000	5.950.000	7.600.000	7.250.000	6.550.000	10.000.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)	**57.377**	**59.016**	**55.625**	**53.704**	**51.739**	**60.800**	**60.417**	**76.563**	**68.535**
Kıyaslama Oranı (%) 95%									
Ayarlama Oranı (%)	85%	87%	85%	85%	83%	90%	88%	95%	95%
Ayarlama Katsayısı	1,12	1,10	1,12	1,12	1,14	1,06	1,08	1,00	1,00
	64.127	**64.691**	**62.169**	**60.022**	**58.983**	**64.178**	**64.976**	**76.563**	**68.535**

Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**64.916**
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	**64.900**

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve analizler neticesinde gelir yaklaşımına göre proje değeri hesaplamalarda kullanılacak 31.03.2025 tarihli konut satış değeri 64.900 TL/m² olarak belirlenmiş 2025 yılı ortalama olarak bu değerin %25 artış göstereceği varsayılarak 81.125 TL/m² olarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Mahallen yapılan çalışmalarda rapora konu taşınmaz parsel üzerinde mevcut binalar nitelik açısından gerek yapı malzemesi gerek uygulaması gerekse fiziki performansı göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazların Yapı ruhsatlarında mevcut Yapı Sınıfı ve Grubuna göre değerlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Binalardaki yıpranma oranları, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir.

Buna göre parsel üzerinde mevcut **yapı değeri;**

	KAPALI KULLANIM ALANI (m²)	YAPI GRUBU VE SINIFI	BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	TOPLAM İNŞAİ MALİYET (TL)	AMORTİSMAN (%)	YAPI İNŞA DEĞERİ (TL)
A	3.224	3B	18.200	58.676.800	0%	
B	4.512	3B	18.200	82.118.400	0%	
C	2.930	3B	18.200	53.326.000	0%	
D	4.126	3B	18.200	75.093.200	0%	
E	6.529	3B	18.200	118.827.800	0%	
F	6.674	3B	18.200	121.466.800	0%	
G	5.717	3B	18.200	104.049.400	0%	104.049.400
H	3.840	3B	18.200	69.888.000	0%	
I	2.930	3B	18.200	53.326.000	0%	
J	3.351	3B	18.200	60.988.200	0%	
K	7.248	3B	18.200	131.913.600	0%	
ARA TOPLAM	51.081					104.049.400
PROJE TAMAMLANMA ORANI						1,00%
HARCANAN MALİYET						1.040.494
Harici Müteferrik İşler (Maktuen)						59.506
					TOPLAM	**1.100.000**

olarak;

Yapının arsası ile birlikte toplam değeri ise;

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri (TL)	246.480.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) -%1 Tamamlanma	1.100.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**247.580.000**

**Rapora konu Miracle Garden projesi Zeray GYO A.Ş. tarafından kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile belirlenmiş şekilde şirket payına düşen bağımsız bölümler inşa edilecek tüm bağımsız bölümlerin %65'ine tekabül etmektedir. Şirket, söz konusu projedeki tüm yapı maliyetlerini karşılamaktadır. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.*

olarak hesaplanmaktadır.

8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge yapılan sektör araştırmaları ve müşteriden temin edilen geçmiş yıllara ait gerçekleşme verilerine dikkate alınarak gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu parsel üzerinde direkt gelir getirici bir yapı bulunmamakla birlikte hazlihazırda inşası ve satışı devam eden bir konut projesi bulunmaktadır. Bu amaçla müşteriden temin edilen geçmiş yıllara ait performans verileri göz önüne alınarak Satış Gelirleri ve maliyet vb. giderleri, tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Müşteriden temin edilen tablolar raporun ekler bölümünde verilmiştir.

İndirgeme Oranı

- Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %33,57, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %38,97, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %45,88 bandındadır.
- Mevduat Faiz Oranı, Aralık 2024'te %44,50'den Ocak 2025'te %43,50'ye düştü. Türkiye'de Mevduat Faiz Oranı, 1990'dan 2025'e kadar ortalama yüzde 37,38 olup, Nisan 1994'te %398,10 ile tüm zamanların en yüksek seviyesine ulaşmış ve Aralık 2010'da %1,50 ile rekor düşük seviyesine gerilemiştir. 2018 yılından itibaren bakıldığında ise 2018 Ocak ayında % 7,25, 2019 Ocak %22,5, Ocak 2020 % 9,75, Ocak 2021 % 15,5, 2022 Ocak % 12,5, 2023 Ocak %7,5, 2024 Ocak %43,5, 2025 Ocak %43,5 ve 2025 Mart % 41 oranlarındadır.
- 2021 yılı yıllık enflasyon % 36,08, 2022 yılı % 64,27, 2023 yılı % 64,77 ve 2024 yılı % 44,38 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Orta Vadeli Programda (2025-2027) enflasyon tahminleri 2025 yılı için yıllık % 17,5, 2026 yılı için % 9,7 ve 2027 yılı için % 7 olarak verilmektedir.
- Bu konuda yapılan son açıklamalarda enfalsyon tahminleri "2025 yılsonunda enflasyonun % 24, 2026 yılsonu için % 12, 2027 yılında % 8'e geriledikten sonra orta vadede % 5 seviyesinde istikrar kazanmasını hedefliyoruz." olarak belirtilmektedir.
- Devlet tahvillerinin ve mevduat faiz oranlarının geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Bu veriler ve eflasyon tahminleri doğrultusunda risksiz getiri oranı olarak %27 alınması uygun görülmüştür.
- Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası riski ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projenin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur. CDS primi direkt risk unsuru olarak belirlenmemiştir. Türkiye CDS 10 Yıllık USD bir yıllık CDS primi 2,10-3,24 aralığında olup hesaplamalarda % 3 alınması uygun görülmüştür.
- İndirgeme oranı ilk yıl için;

Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%

olarak hesaplamaya dahil edilmiştir. Ülke ekonomisinde gelecek dönemler için beklenen olumlu gelişmeler doğrultusunda bu oran kademeli olarak düşürülmüştür.

Kaynak : https://tr.tradingeconomics.com/turkey/deposit-interest-rate
Kaynak : https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-cds-5-year-usd
Kaynak : OVP (Orta Vadeli Program) 2025-2027

Varsayımlar

- Projedeki toplam konut sayısı: 256
- Satışı gerçekleşen konut sayısı: 30 (%11,62)
- 31.03.2025 itibariyle konut birim satış fiyatı: 64.900 TL/m²
- Konut fiyat artışının 2025 yıl sonuna kadar %25 artacağı, 2026 yılı içerisinde %30 ve satışların 2027 yılı içerisinde %20 artış göstererek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projede, oturumun başlaması, kat mülkiyeti aşamasına gelinmiş olması, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları, gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem enflasyon beklentileri vb. etkenler göz önünde bulundurularak konut satış birim değerlerinin artış oranları belirlenmiştir.
- Gelir kısmında ise tabloda gerçekleşen tahsilat olarak belirtilen tutarın avans olarak alındığı ve faturaya konu edilmemiş bir bedel olduğu bilgisi müşteriden temin edilmiştir. Kalan tahsilatın 1. Dönemde gerçekleştirileceği kabulü ile bu tutar nakit akış tablosunda 1. dönem gelirlerine dahil edilmiştir.
- Projenin toplam inşaat maliyeti: 1.043.925.000 TL
- Tamamlanma Yüzdesi (%1): 9.300.000 TL
- Hem mahalde yapılan fiziki gözlemler hem de müşteriden temin veriler incelendiğinde yapısal olarak tüm inşa faaliyetleri tamamlandığı gözlemlenmiş ve projenin genel inşaat seviyesi %1 olarak belirlenmiş ve kalan kısım inşaatın tamamlanması ve yasal prosedürlerin (iskan-kat mülkiyeti) tamamlanması için ayrılan maliyet olarak değerlendirilmiştir.
- Gelir yaklaşımda kullanılan tamamlanma oranı müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda mali tamamlanma oranını ifade etmektedir.

İnşaat Alanı Hesabı	
Toplam Net Parsel Alanı (m^2)	17.510,48
İnşaat Emsali (KAKS)	1,10
Emsale Dahil İnşaat Alanı(m^2)	19.261,53
Emsal Harici Alan Oranı (%)	77%
Emsal Harici Alan(m^2)	14.801,39
Toplam Ticari İnşaat Alanı (m^2)	0,00
Toplam Konut İnşaat Alanı (m^2)	34.062,92
Toplam Otopark/Teknik Hacim/Sığınak Alanı	17.018,08
Toplam İnşaat Alanı (m^2)	**51.081,00**

İNŞAAT MALİYETİ FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m^2)	Birim Maliyet Değerleri (TL/m^2)	Maliyet (TL)	Maliyet Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL)	Giydirilmiş Paçal Birim Maliyet (TL/m^2)
KONUT	34.063	18.200	619.945.144	85%	167.405.610	787.350.754	23.115
Sosyal Alan/Kapalı Otopark Alanı / Teknik Hacim/ Sığınak vb. (m^2)	17.018	6.600	112.319.328	15%	30.329.918	142.649.246	8.382
TOPLAM	**51.081,00**	**14.335**	**732.264.472**	**100,00%**	**197.735.528**	**930.000.000**	**18.206,4**

**Giydirilmiş maliyet içerisinde, alt yapı maliyetleri, Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti, proje genel giderleri vb. kalemler yer almaktadır.*

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	HARCANAN MALİYET	2025	2026	2027	TOPLAM
ORAN (%)	1%	50%	49%		100%
İNŞAAT MALİYETİ ARTIŞ ORANI(%)	0%	0%	25%		
BİRİM İNŞAAT MALİYETİ	18.206	18.206	22.758		
MALİYET	9.300.000	465.000.000	569.625.000		1.043.925.000
GENEL TOPLAM	**9.300.000**	**465.000.000**	**569.625.000**		**1.043.925.000**

SATIŞ PROJEKSİYONU	
ARSA SAHİBİ PAYI	35%
Satılabilir Alan Toplamı (m^2)	34.063
ARSA SAHİBİ PAYI	11.912
ZERAY İNŞAAT SATILABİLİR TOPLAM ALAN	**22.151,11**

TARİHLER	GEÇMİŞ DÖNEM VERİLERİ	31.03.2025	2025	2026	2027	TOPLAM
Konutlar (satış) %	11,62%		25,00%	35,00%	28,38%	100%
Satılan Konut Alanı (m^2)	2.574		5.538	7.753	6.286	22.151
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			25%	30%	20%	
SATIŞ FİYATI (TL/m^2)		64.900	81.125	105.463	126.555	
GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)	**3.628.101**					
KALAN TAHSİLAT (TL)			**69.057.857**			
SATIŞ GELİRLERİ	**3.628.101**		**518.310.057**	**817.639.003**	**795.580.920**	**2.135.158.082**

	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
KONUT SATIŞ GELİRİ	3.628.101	518.310.057	817.639.003	795.580.920	0
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)		465.000.000	569.625.000	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	3.628.101	53.310.057	248.014.003	795.580.920	0
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		53.310.057	301.324.060	1.096.904.981	1.096.904.981

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	**590.260.407**

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 590.260.407 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **590.260.000 TL** hesaplanmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Ş. Kullar mahallesi, 794 Ada, 6 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde 11 Blok 256 bağımsız bölümden oluşan "Miracle Garden" projesidir. Taşınmaz Kullar Tepecik Mahallesi (Tapuda Ş.Kullar), Zorlu Caddesi, No:67 Başiskele/Kocaeli posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan "Miracle Garden" projesi Başiskele ilçesi, Ş.Kullar Mahallesi, 17.510,48 m2 yüzölçüme sahip 794 ada 6 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 794 ada 6 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır.

Başiskele Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan E-28351892-115.02.01-89501 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Başiskele Belediyesi 02.09.2014 tarih 45 sayılı Meclis Kararı, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 13.11.2024 tarih 630 sayılı Meclis Kararı ile onaylı plan kapsamında Ayrık Nizam E:1,10, 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.

Parselin kuzeyinde imar yolu, diğer cephelerinde orman arazisi bulunmaktadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan "Miracle Garden" projesi 51.081 m^2 inşaat alanına ve 34.062,92 m^2 konut alanına sahip 11 bloktan oluşmakta olup, projede 256 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, tenis sahası, basketbol sahası vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz 13.07.2021 tarih 11099 yevmiye no ile satış işleminden "Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş." adına tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 19.09.2022 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış ve tapuya şerh edilmiştir. İlgili sözleşme ekler kısmında verilmiştir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre; Zeray GYO A.Ş. hissesine düşen bağımsız bölümler, parsel üzerinde gerçekleştirilecek projede yer alan bağımsız bölümlerin %65'ine isabet etmektedir. Söz konusu sözleşme tapuda Zeray GYO A.Ş. adına şerh edilmiştir. İlgili sözleşme ekler kısmında verilmiştir.

Konu "Miracle Garden" projesi için rapor içeriğinde detayları verilen G Blok için yapı ruhsatı alınmış olup, inşa çalışmaları devam etmektedir. Diğer bloklara ilişkin yapı ruhsatlarının onay aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır. Çalışmada esas alınan yapı ruhsatlarına esas yapı sınıfı, bina tipi, inşaat alanı, avan proje vb. bilgiler müşteri tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''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 Tebliğ''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 Tebliğ''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 Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendine göre;

> *"Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.''*

maddeleri gereği mimari projeleri ve yapı ruhsatları onay süreci tamamlandıktan sonra GYO portföyüne **''Gayrimenkul Projesi''** olarak ve 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi gereği GYO portföyüne hali hazır durumda **''Sözleşmeye dayalı hak''** olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

Taşınmazın niteliği, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınarak değerleme aşamasında 'Pazar Yaklaşımı', 'Maliyet Yaklaşımı' ve 'Gelir Yaklaşımı' yöntemleri kullanılmak suretiyle hesaplamalar yapılmıştır.

Taşınmazın niteliği, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınarak değerleme aşamasında 'Pazar Yaklaşımı', 'Maliyet Yaklaşımı' ve 'Gelir Yaklaşımı' yöntemleri kullanılmak suretiyle hesaplamalar yapılmıştır.

"Miracle Garden" projesinin yer aldığı parselin arsa değerine 'Pazar Yaklaşımı' ile ulaşılmıştır.

"Miracle Garden" projesinin 'Maliyet Yaklaşımı'na göre değerinin tespitinde değerleme tarihi itibari ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlar göz önünde bulundurularak parsel üzerindeki yapı değeri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri	246.480.000
BİNA DEĞERİ (Proje Maliyeti)- G Blok %1	1.110.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**247.580.000**

**Rapora konu Miracle Garden projesi Zeray GYO A.Ş. tarafından kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile belirlenmiş şekilde şirket payına düşen bağımsız bölümler inşa edilecek tüm bağımsız bölümlerin %65'ine tekabül etmektedir. Şirket, söz konusu projedeki tüm yapı maliyetlerini karşılamaktadır. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.*

Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin toplam mevcut durum değeri **247.580.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Bu hususlar göz önünde bulundurularak değer takdirinin Pazar yaklaşımı + maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapılmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bilgi amaçlı olarak projenin halihazır durum değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı altında varsayımlara dayanarak indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde; inşa edilen "Miracle Garden" projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışından elde edeceği gelir hesaplanmış, elde edilen bu değerden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek net nakit akışı bulunmuştur.

Rapora konu projede gerçekleşen satışların bulunması, satış vaadi sözleşmelerinin bulunması nedeni ile proje halihazır durum değerinin tespitinde gelir yaklaşımı başlığı altında tespit edilen değer esas alınmıştır.

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	**590.260.407**

Buna göre projenin halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) **590.260.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içeriğinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanış amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak; Kullar Tepecik Mahallesi (Tapuda Ş.Kullar), Zorlu Caddesi, No:67 Başiskele/Kocaeli posta adresli, tapu kayıtlarına göre; Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Ş. Kullar mahallesi, 794 Ada, 6 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde 11 Blok 256 bağımsız bölümden oluşan "Miracle Garden" projesinin **31.03.2025 tarihli PAZAR DEĞERİ:**

Arsa Değeri: 246.480.000 TL

Bina Değeri: 1.110.000 TL

Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemi Göre toplam Değeri

247.580.000.-TL

(İki Yüz Kırk Yedi Milyon Beş Yüz Seksen Bin Türk Lirası)
(KDV HARİÇ)

297.096.000.-TL

(İki Yüz Doksan Yedi Milyon Doksan Altı Bin Türk Lirası)
(KDV DAHİL %20)

<u>Bilgi Amaçlı olarak</u> Gelir Yaklaşımına Göre projenin hâlihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri): 590.260.000.-TL

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Takdir ve tahmin edilen bu değer taşınmaz üzerinde herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

HAZIRLAYAN	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963	**Şefik Ercan KESKİNER** Jeofizik Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115	**Aydın KATKAK** Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
TUĞBA AYDIN YILDIZ Dijital olarak imzalayan TUĞBA AYDIN YILDIZ Tarih: 2025.06.13 11:40:11 +03'00'	ŞEFİK ERCAN KESKİNER Dijital olarak imzalayan ŞEFİK ERCAN KESKİNER Tarih: 2025.06.13 11:11:37 +03'00'	AYDIN KATKAK Dijital olarak imzalayan AYDIN KATKAK Tarih: 2025.06.13 12:00:16 +03'00'

10. EKLER









BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-5-2025-14:18

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: AYHAN KURU (YAY SİSTEM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	794/6
Taşınmaz Kimlik No:	42814109	AT Yüzölçüm(m2):	17510.48
İl/İlçe:	KOCAELİ/BAŞİSKELE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Başiskele	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	Ş.KULLAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	39/3826	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)	(SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Başiskele - 19-09-2024 16:27 - 19230	

1 / 2

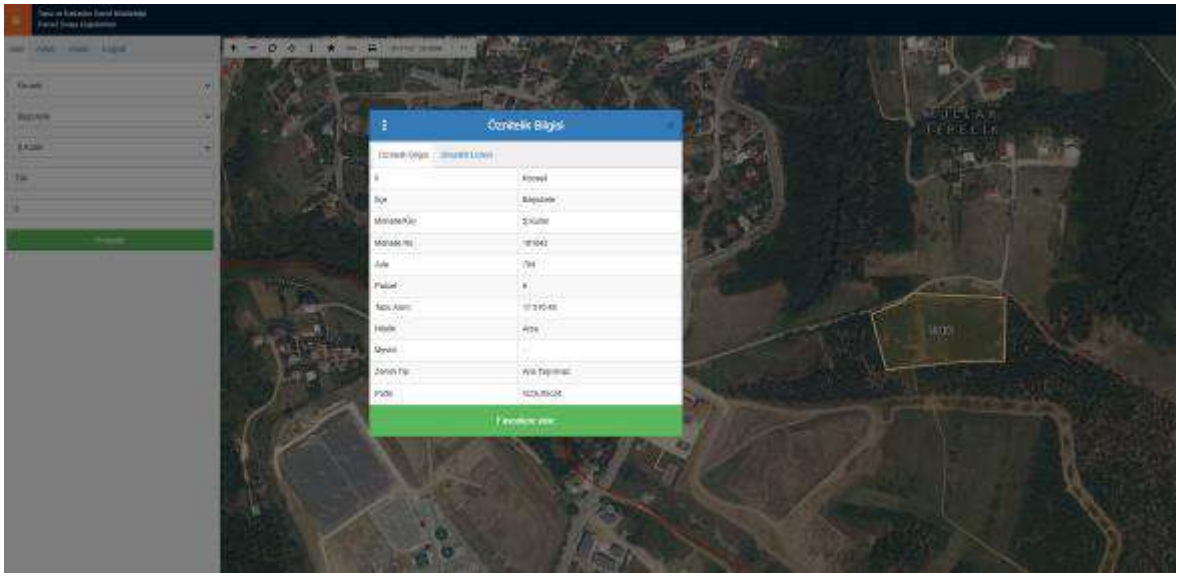
		VKN:9971870045		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
595348319	(SN:8322288) YAY SİSTEM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17510.48	17510.48	Satış 13-07-2021 11099	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **vzHZTxXPyvr** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-28351892-115.02.01-89501
Konu : İMAR DURUMU HK.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
(KAYNARCA MAH. AYDINLI YOLU CAD. 137/24 PENDİK)

İlgi : 24.04.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazınız ile sorulan İlçemiz Yuvacık Mevkii, Fatih Mahallesi'nde **1080 ada 15 parsel ve** Kullar Mevkii Tepecik Mahallesi **794 ada 6 parsel** numaralı taşınmazlara ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı örneği yazınız ekinde sunulmuş olup, taşınmazların sınırları kırmızı kalın çizgi ile işaretlenmiştir.

Bu planda bahse konu taşınmazlardan **1080 ada 15 parsel** numaralı taşınmaz Başiskele Belediyesi 03.04.2018 tarih 36 sayılı Meclis Kararı ile, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 12.07.2018 tarih 373 sayılı Meclis Kararı ile onaylı planda tamamı "Konut Alanı" olarak planlı olup, yapılaşma koşulları aşağıda belirtilmiştir :

-Bina Saçak Yüksekliği (H) max.: 3 kat
-Emsal (E) = 0.75
-Max. Taks = 0.25
-İmar yollarından min. 5 m. çekilecektir (ön bahçe mesafesi).
-Komşu parsel sınırından min 3 m. çekilecektir.
-Parselde yapılacak yapılarda Uygulama İmar Planı hükümlerine ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
-Afet Riski altındaki bölgelerden değildir.
-3194 s. İmar Kanunu'nun 18. Maddesine istinaden yapılan arazi ve arsa düzenlemesi ile (DOP kesintisi yapılarak) oluşmuş imar parselidir.

794 ada ada 6 parsel numaralı taşınmaz Başiskele Belediyesi 02.09.2014 tarih 45 sayılı Meclis Kararı, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 13.11.2024 tarih 630 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmı planda tamamı "Konut Alanı" olarak planlı olup, yapılaşma koşulları aşağıda belirtilmiştir :

-Bina Saçak Yüksekliği (Yençok) : 12.5
-Emsal (E) = 1.10
-İmar yollarından min. 5 m. çekilecektir (ön bahçe mesafesi).
-Komşu parsel sınırından min 3 m. çekilecektir.
-Parselde yapılacak yapılarda Uygulama İmar Planı hükümlerine ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
-Afet Riski altındaki bölgelerden değildir.
-3194 s. İmar Kanunu'nun 18. Maddesine istinaden yapılan arazi ve arsa düzenlemesi ile (DOP kesintisi yapılarak) oluşmuş imar parselidir.

Taşınmazların son 3 yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 27a86cd9-4e53-43cc-a338-26a7c8b867cd Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Serdar Mah Selahattin Eyyübi Cad No:1 41190 Başiskele- Kocaeli
Telefon No: 4444110 Faks No: (262)343 21 44
e-Posta: cozum@basiskele.bel.tr İnternet Adresi: https://www.basiskele.bel.tr
Kep Adresi: basiskelebelediyesi.yaziisleri@hs01.kep.tr

Bilgi için: Nalan SÜNGÜ
Jeodezi ve Fotogrametri Müh.
Telefon No: -

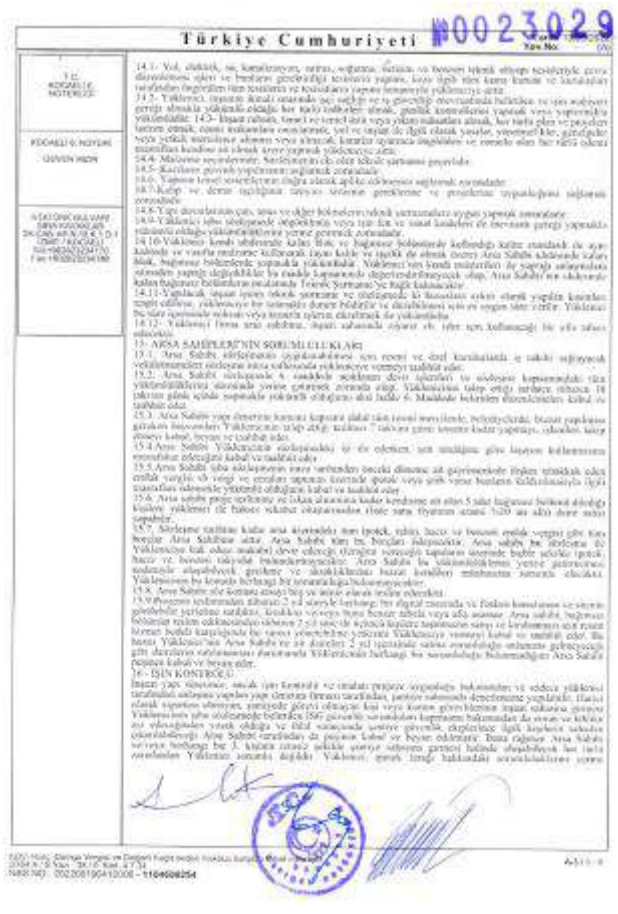
1/2


Türkiye Cumhuriyeti


Türkiye Cumhuriyeti


Türkiye Cumhuriyeti


Türkiye Cumhuriyeti


Türkiye Cumhuriyeti
₩0023029


Türkiye Cumhuriyeti
₩0023029


Türkiye Cumhuriyeti
₩0023029


Türkiye Cumhuriyeti
₩0023029




Türkiye Cumhuriyeti
İMZA SİRKÜLERİ
15374
ÜNVANI : YAY SİSTEM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
ADRES : Cevizli Mah. Akasya Sk. No: 63 / 31 Maltepe / İSTANBUL
YETKİLİ : AYHAN KURU 40621698668
YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : MÜNFERİDEN
TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : YÖNETİM KURULU BAŞKANI / 30.06.2021 TARİHİNDEN İTİBAREN İLK 3 YIL
TİCARET SİCİL ADI - NO : İSTANBUL - 316242-5
VERGİ DAİRESİ - NO : 034285 - KARTAL VERGİ DAİRESİ MÜD. - 9431181882
19 EYLÜL 2022
KARTAL 8. NOTERİ EROL GÜZEL


Türkiye Cumhuriyeti
15374
İMZA
İMZA
İMZA
KARTAL 8. NOTERİ
EROL GÜZEL
Yerine
İmzaya Yetkili Katip
SÜLEYMAN SAĞLAM


EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(ARSA)
Beyoğlu Belediyesi
KOCAELİ-BAŞİSKELE
9431181882
132138
YAY SİSTEM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
MÜKELLEFİN
ARSAYA AİT BİLGİLER
1.Arsa
2.Arsa
3.Arsa

Türkiye Cumhuriyeti

ÖRNEKTİR
T.C. KOCAELİ 6. NOTERLİĞİ'NCE
ONAYLI 19/09/2022 TARİH – 23029
YEVMİYE NOLU DÜZENLEME
ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ
VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT
SÖZLEŞMESİNİN BAZI
MADDELERİNİN TADİL EDİLMESİNE
İLİŞKİN TADİL SÖZLEŞMESİ

12841

Yirmialtı Mayıs İkibinyirmiüç, Cuma günü 26/05/2023
Aşağıda bilgileri ve imzası bulunan ben KARTEPE 1. NOTERİ AHMET KARAMANLI İSTASYON MAH. ANKARA CAD. N:107 KARTEPE / KOCAELİ adresindeki dairemde güven yaparken yanıma gelen ve 9451181882 vergi numaralı Cevizli Mah. Akasya Sk. No: 63 / 31 Maltepe / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan YAY SİSTEM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 11/10/2030 geçerlilik tarihli, A29D06580 seri numaralı, fotoğrafı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı HÜSEVİN , ana adı HATİCE , doğum tarihi 04/09/1966 olan, 40621695668 T.C. kimlik numaralı, halen Örnek Mah. Nihavent Sk. No: 11 : 12 Ataşehir / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili AYHAN KURU , 9970679720 vergi numaralı Gülçepe Mah. Miralay Müştaz Cad. No: 1 İzmit / KOCAELİ adresinde faaliyette bulunan ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 31/12/2027 geçerlilik tarihli, A07R47050 seri numaralı, fotoğrafı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı BİNALİ , ana adı TÜRKAN , doğum tarihi 01/08/1981 olan, 30316207732 T.C. kimlik numaralı, halen Şehitekrem Mah. Pazarbaşı Sk. No: 4 Başiskele / KOCAELİ adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ZEKERİYA ZERAY , bana başvurarak TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ düzenlenmesini istediler. İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kare şahıbi olduğum gibi bu işlemi yapmaya yetkililerinin bulunduğunu ve ilgililerden AYHAN KURU, ZEKERİYA ZERAY adlı kişilerin okuryazar olduklarını anladım. KARTAL 8. Noterliği'nden 30/06/2021 tarih ve 10263 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden YAY SİSTEM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ tüzel kişi 30/06/2021 tarihinden itibaren müteakip-3 yıl süre ile temsile AYHAN KURU isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. KOCAELİ 5. Noterliği'nden 20/05/2021 tarih ve 10411 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ unvanlı tüzel kişi 20/05/2021 tarihinden itibaren müteakip-20/05/2024 tarihine kadar süre ile temsile ZEKERİYA ZERAY isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. İlgililer; AYHAN KURU, ZEKERİYA ZERAY şu suretle söze başladılar:

SÖZLEŞMENİN HARCA ESAS TOPLAM DEĞERİ: 1.575.943,00 (birmilyonbeşyüzyetmişbeşbindokuzyüzkırküçlira) TL.

Ben YAY SİSTEM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ arsa sahibi olarak, 004121188832813348 vetki belge numaralı ben ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ müteahhit olarak aramızda; T.C. Kocaeli 6. Noterliği tarafından 19/09/2022 tarih ve 23029 yevmiye numarası ile onaylı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin bazı maddelerine ilişkin tadil sözleşmesi yapmak şöyle ki;

İMZALAR

Ahmet KARAMANLI
Kartepe 1 Noteri

12841

3. TARAFLAR

3.1. YÜKLENİCİ : ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SAN. VE TİC. A.Ş.
Gülçepe Mahallesi Miralay Müştaz Caddesi No:1 İzmit/KOCAELİ

3.2. ARSA SAHİBİ : YAY SİSTEM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Cevizli Mah. Akasya Sok. No:63/31 Maltepe/İSTANBUL

2 SÖZLEŞMENİN KONUSU

İşbu sözleşmenin konusu, taraflar arasında akdedilen Kocaeli 6. Noterliği'nin 19.09.2022 tarih ve 23029 yevmiye nolu Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin "Bağımsız Bölüm Paylaşımı" başlıklı 4. maddesinin tadil edilmek suretiyle yüklenici ile arsa sahipleri arasındaki daire paylaşımının belirlenmesidir.

3 GENEL HÜKÜMLER

3.1. Kocaeli 6. Noterliği'nin 19.09.2022 tarih ve 23029 yevmiye nolu Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin "Bağımsız Bölüm Paylaşımı" başlıklı 4. maddesi aşağıdaki şekilde tadil edilmiştir:

"4- BAĞIMSIZ BÖLÜM PAYLAŞIMI

4.1. Kocaeli 41, Başiskele İlçesi, Ş. Kullar Mah. G23d05c2d paftası, 794 ada, 6 nolu parselde bulunan taşınmaz üzerine yapılacak olan bağımsız bölümlerden Arsa Sahiplerinin arsa payına karşılık gelmek üzere aşağıda belirtilen meskun nitelikteki bağımsız bölümlerin tamamı Arsa Sahibi'ne ait olacaktır.

Blok	No	Kat	Tip	Bağımsız Bölüm Maliki
A	8	1	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
A	9	1	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
A	10	1	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
A	18	çatı	4+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
A	20	çatı	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
B	4	bahçe	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
B	8	1	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
B	9	1	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
B	10	1,2 (mz. kat dub.)	1+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
C	3	bahçe	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
C	4	bahçe	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
C	6	1	1+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
C	7	1	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
C	8	1	1+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
C	14	çatı	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
D	4	bahçe	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
D	8	1	1+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
D	9	1	1+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
D	19	çatı	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
E	1	bahçe	4+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
E	2	bahçe	4+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
E	5	bahçe	4+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.

İMZALAR

Ahmet KARAMANLI
Kartepe 1 Noteri

12841

E	8	bahçe	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
E	10	1	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
E	11	1	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
E	13	1	1+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
E	14	1	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
E	23	2	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
E	29	çatı	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
E	36	çatı	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
F	2	bahçe	4+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
F	7	bahçe	4+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
F	9	bahçe	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
F	11	1	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
F	12	1	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
F	16	1	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
F	18	1	1+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
F	20	2	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
F	32	çatı	4+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
F	34	çatı	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
G	1	bahçe	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
G	4	bahçe	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
G	5	bahçe	4+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
G	7	bahçe	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
G	12	1	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
G	13	1	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
G	15	1	1+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
G	25	çatı	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
G	26	çatı	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
G	28	çatı	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
H	1	bahçe	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
H	3	bahçe	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
H	4	bahçe	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
H	5	bahçe	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
H	7	1	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
H	9	1	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
H	10	1	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
H	12	2	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
H	14	2	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
H	15	2	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
H	16	çatı	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
H	18	çatı	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
H	19	çatı	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
H	20	çatı	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
I	2	bahçe	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
I	5	bahçe	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
I	6	1	1+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
I	10	2	1+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
I	11	2	1+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
I	12	2	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.

İMZALAR

Ahmet KARAMANLI
Kartepe 1 Noteri

12841

I	14	çatı	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
I	15	çatı	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
I	16	çatı	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
I	17	çatı	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
J	1	Bahçe	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
J	2	Bahçe	4+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
J	6	1	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
J	8	1	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
J	11	2	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
J	12	2	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
J	16	çatı	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
J	17	çatı	4+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
K	5	bahçe	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
K	6	bahçe	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
K	10	1	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
K	13	2	3+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
K	14	çatı	1+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
K	18	çatı	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
K	19	çatı	2+1	Yay Sistem İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.

4.2. Kocaeli 41, Başiskele İlçesi, Ş. Kullar Mah. G23c05c2d paftası, 794 ada, 8 nolu parselde bulunan taşınmaz üzerine yapılacak olan bağımsız bölümlerden Yüklenici'ye arsa payına karşılık gelmek üzere aşağıda belirtilen meskun nitelikteki bağımsız bölümlerin tamamı Yüklenici'ye ait olacaktır.

Blok	No	Kat	Tip	Bağımsız Bölüm Maliki
A	1	Bahçe	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
A	2	Bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
A	3	bahçe	4+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
A	4	Bahçe	4+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
A	5	Bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
A	6	1	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
A	7	1	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
A	11	2	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
A	12	2	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
A	13	2	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
A	14	2	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
A	15	2	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
A	16	çatı	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
A	17	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
A	19	çatı	4+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
B	1	bahçe	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
B	2	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
B	3	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
B	5	bahçe	4+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
B	6	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
B	7	2	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.

İMZALAR

12841

B	11	2	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
B	12	2	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
B	13	2	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
B	14	çatı	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
B	15	çatı	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
B	16	çatı	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
B	17	çatı	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
B	18	çatı	4+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
B	19	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
C	1	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
C	2	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
C	5	bahçe	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
C	9	1	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
C	10	2	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
C	11	2	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
C	12	2	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
C	13	2	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
C	15	çatı	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
C	16	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
C	17	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
C	18	çatı	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
D	1	bahçe	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
D	2	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
D	3	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
D	5	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
D	6	1	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
D	7	1	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
D	10	1	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
D	11	2	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
D	12	2	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
D	13	2	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
D	14	2	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
D	15	2	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
D	16	çatı	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
D	17	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
D	18	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
D	20	çatı	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	3	bahçe	4+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	4	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	6	bahçe	4+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	7	bahçe	4+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	9	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	12	1	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	15	1	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	16	1	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	17	1	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	18	1	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	19	2	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.

İMZALAR

Ahmet KARAMANLI
Kartepe 1.Noteri

12841

E	20	2	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	21	2	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	22	2	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	24	2	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	25	1	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	26	2	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	27	2	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	28	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	30	çatı	4+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	31	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	32	çatı	4+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	33	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	34	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
E	35	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	1	bahçe	4+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	3	bahçe	4+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	4	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	5	bahçe	4+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	6	bahçe	4+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	8	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	10	1	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	13	1	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	14	1	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	15	1	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	17	1	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	19	2	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	21	2	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	22	2	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	23	2	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	24	2	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	25	2	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	26	2	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	27	2	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	28	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	29	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	30	çatı	4+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	31	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	33	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	35	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
F	36	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
G	2	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
G	3	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
G	6	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
G	8	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
G	9	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
G	10	1	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
G	11	1	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
G	14	1	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.

İMZALAR

Ahmet KARAMANLI
Kartepe 1.Noteri

12841

G	16	2	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
G	17	2	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
G	18	2	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
G	19	2	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
G	20	2	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
G	21	2	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
G	22	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
G	23	çatı	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
G	24	çatı	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
G	27	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
G	29	çatı	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
G	30	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
H	2	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
H	6	1	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
H	8	1	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
H	11	2	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
H	13	2	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
H	17	çatı	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
I	1	bahçe	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
I	3	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
I	4	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
I	7	1	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
I	8	1	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
I	9	1	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
I	13	2	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
I	18	çatı	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
J	3	bahçe	6+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
J	4	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
J	5	bahçe	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
J	7	1	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
J	9	1	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
J	10	1	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
J	13	2	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
J	14	2	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
J	15	2	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
J	18	çatı	4+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
J	19	çatı	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
J	20	çatı	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
K	1	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
K	2	bahçe	4+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
K	3	bahçe	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
K	4	bahçe	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
K	7	1,2 (ara kat dub.)	1+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
K	8	1	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
K	9	1	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
K	11	2	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
K	12	2	3+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.

İMZALAR

Ahmet KARAMANLI
Kartepe 1.Noteri

12841

K	15	çatı	4+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
K	16	çatı	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.
K	17	çatı	2+1	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.

3.2. Kocaeli 6. Noterliği'nin 19.09.2022 tarih ve 23029 yevmiye nolu Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin "Hisse Devri/Hakediş" başlıklı 6. maddesi aşağıdaki şekilde tadil edilmiştir.

"6- HİSSE DEVRİ/HAKEDİŞ

İşbu sözleşme ile belirlenen bağımsız bölümlerin Tapu Müdürlüğü nezdinde kat irtifakı kurulurken, Arsa Sahiplerinin arsa payına denk gelecek inşaat metrekaresi oranında bağımsız bölüm adedi Arsa Sahipleri adına tescil edilse dahi, Yüklenici'ye işbu sözleşmenin 4.2. maddesinde belirtilen bağımsız bölümler pay edilmiş olup, kat irtifak tapuları çıkıldıktan sonra kat karşılığı tevkil başvurusu ile Yüklenici'ye pay edilen bağımsız bölümlerin tapu devirleri yapılıp, üzerine arsa sahibi lehine inşaat bitirmini temine yönelik teminat ipoteği tesis edilecektir. Yüklenici'ye ait bağımsız bölümler üzerine arsa sahibi lehine konulan ipotekler aşağıdaki inşaat aşamalarına göre çözülecektir:

a-) Her binanın temel ve bodrum kat tesviyesi tamamlandığında, o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan %20 hissesi serbest bırakılacaktır.

b-) Her binanın betonarme karkası tamamen bitirildikten sonra o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan %40 hissesi serbest bırakılacaktır.

c-) Her binanın çatılarının örülmesi, iç ve dış sıvaları, cephe kaplamaları, şap imalatları ve PVC doğramaları tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan %20 hissesi serbest bırakılacaktır.

d-) Her binanın ince işleri, dış cephe boya dahil iç ve dış tüm imalatları tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan %15 hissesi serbest bırakılacaktır.

e-) İskanların alınması halinde Yüklenici'ye ait olan kalan tüm hisse serbest bırakılacaktır.

NOT: Ara imalat seviyelerinde Yüklenicinin satış devri talebi olması durumunda, bağımsız bir bölüşü olarak İnşaat Mühendisleri Odası aracılığıyla ilerleme tespitinde bulunulacaktır. Tespit neticesinde ara devir hakkı olması durumunda ipoteğin çözümü ve tapu devri yapılacaktır. Yüklenicinin devir talep ettiği günde, devir ve ferağını talep ettiği konut yerleri ile ilgili devir ve ferağ işlemleri 10 gün içinde Arsa Sahibi tarafından yerine getirilecektir. Arsa sahibi tarafından söz konusu devir ve ferağların, mücbir sebep olmaksızın 10 gün içerisinde yerine getirilmemesi durumunda, işbu sürenin sonundan başlamak üzere devri veya ferağı talep edilen bağımsız bölümlerin Yüklenicinin güncel fiyat listesi üzerinden belirlenen satış tutarı Arsa Sahibi tarafından Yüklenici'ye 3 iş günü içerisinde ödenecektir.

3.3. Taraflar, işbu Tadil Sözleşmesinin, taraflarca akdedilen Kocaeli 6. Noterliği'nin 19.09.2022 tarih ve 23029 yevmiye nolu Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin ayrılmaz bir parçası olduğunu, mevcut sözleşmeyi ertelemediğini ve ortadan kaldırmadığını, yukarıdaki tadil edilen hükümler ile ilgili bu sözleşmenin, iş bu sözleşmede yer almayan veya muhtelif diğer hükümler için 19.09.2022 tarihli sözleşme hükümlerinin geçerli olduğunu kabul ve beyan ederler." diyerek sözlerini bitirdiler.

İMZALAR

Ahmet KARAMANLI
Kartepe 1.Noteri



Türkiye Cumhuriyeti

12841

Taraflar tekrar söz alarak "işbu sözleşmeye konu gayrimenkulün emlak vergisi rayiç değerinin **1.575.943,00 (birmilyonbeşyüzyetmişbindokuzyüzkırküçlira) TL.** olduğunu, bu değerin 492 sayılı harçlar kanunu gören yeniden değerlendirme ile bulunan emlak vergisi rayiç değerinden ve emlak vergisi beyannamesinde beyan edilen değerden az olmayacağı, ihtimamları Noter tarafından tarafımıza bildirilmiş olduğunu, işbu sözleşmedeki değerin sözleşmeye konu gayrimenkulün en son emlak vergisi beyannamesinde beyan edilen değerden az olmaz halinde, bu sözleşmenin taraflarımızca mütekabilen ve müsbetsellen sorumlu olacağımızı ve bu sözleşmeden doğacak ihtilaflardan dolayı noter sorumlu tutmayacağımızı kabul ve beyan ederiz." dediler.
Yapılan bu tutanak, okunuşur ilgililere okunması için verildi. Okudular. Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuyuşur ilgililerce bildirmeleri üzerine okuyuşur ilgililer tarafından ve tarafımızdan imzalandı, mühürlendi. **Yirmisiin Mayıs İkibinyirmiüç, Cuma günü 26/05/2023**

YAY SİSTEM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 9431181882
Cevizli Mah. Akasya Sk. No: 63 / 31
Maltepe / İSTANBUL
YETKİLİSİ
AYHAN KURU 40621698668
İMZA

ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 9970679720
Gülnipe Mah. Miraluy Milenar Cad. No: 1
İzmir / KOCAELİ
YETKİLİSİ
ZEKERİYA ZERAY 30316207732
İMZA

Bu örnek dairede sekiz ayrı tarih ve yevmiye numaralı aslının aynıdır.
KARTEPE 1. NOTERİ
AHMET KARAMANLI

KARTEPE 1. NOTERİ
AHMET KARAMANLI
(RESMİ MÜHÜR İMZA)





YETKİ BELGE NUMARASI ÇIKTISI

12841

26 Mayıs 2023

MÜŞTEMİDATTIR

MAPFRE Sigorta

İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(610-Branş)

Sistem Saati: 17-10-2024 08:22

Acente No	TOBB Levha No	Poliçe No	Ek Belge No	Yenileme No	Risk No	Tanzim	Poliçe Vadesi Başlama	Poliçe Vadesi Bitiş	Süre (Gün)
114804	G190910-LUJ6	6102400001210	0	0	1	17-10-2024	01-10-2024 12:00	30-06-2026 12:00	637

Sigortalı

Adı Soyadı/Ünvanı	:	ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
Adresi	:	KOCAELİ			
Vergi Kimlik No	:	9971870045	Tel :	Email :	

Risk Bilgileri

SİGORTA KONUSU 1	ZERAY MİRACLE GARDEN BİNA İNŞAATI G BLOK	RİZİKO İLİ	KOCAELİ
RİZİKO İLÇESİ	BAŞİSKELE	RİZİKO BELDESİ	MERKEZ
MAHALLE	KULLAR TEPECİK	RİZİKO ADRESİ 1	Ş.KULLAR MAH. - KULLAR TEPECİK / BAŞİSKELE / KOCAELİ
REF NO	TRAMER-REF-NO		

Sigorta Teminatı	Sigorta Bedeli(TL)	Net Prim(TL)
İNŞAAT İŞLERİ (PROJE BEDELİ)	43.000.250,00	
GLKHH, TERÖR - SABOTAJ	43.000.250,00	
DEPREM	43.000.250,00	

NET PRİM	99.266,15
Gider Vergisi	4.963,30
BRÜT PRİM	104.229,45

TEMİNATLAR

Bu poliçe ile aşağıdaki teminatlar sağlanmaktadır.

İnşaat İşleri (Proje Bedeli), , Glkhh, Terör - Sabotaj, Deprem

NOTLAR - AÇIKLAMALAR

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VE/VEYA GRUP ŞİRKETLERİ VE/VEYA HER TÜRLÜ YÜKLENİCİLER VE/VEYA ALT YÜKLENİCİLER VE/VEYA MÜTEAHHİTLER VE/VEYA TALİ MÜTEAHHİTLER VE/VEYA TEDARİKÇİLER VE/VEYA SÖZLEŞME VE/VEYA FATURA İLE İŞ YAPANLAR, DAN
IŞMANLAR, PROJECİLER, STAJYERLER, DİĞER MENFAATDARLAR, İSİMLERİ ÖZEL OLARAK BELİRTİLMEMİŞ OLSA BİLE TÜM BU SAYILANLARIN ORTAK YÖNETİCİ, VEKİL, TEMSİLCİ VE ÇALIŞANLARI - VKN : 9971870045
RİSK BİLGİLERİ
RİZİKO ADRESİ Ş.KULLAR MAH. - KULLAR TEPECİK / BAŞİSKELE / KOCAELİ
SİGORTA KONUSU ZERAY MİRACLE GARDEN BİNA İNŞAATI G BLOK
SİGORTA BEDELİ 43.000.250,00.-TL
SİGORTA SÜRESİ
İNŞAAT SÜRESİ 1.10.2024 - 30.06.2026 (637 GÜN)
SİGORTA SÜRESİ 1.10.2024 - 30.06.2026 (637 GÜN)
BAKIM DEVRESİ 30.06.2026 - 30.06.2027 (365 GÜN)
SİGORTA KAPSAMI
MAPFRE SİGORTA A.Ş. SİGORTALININ YUKARIDAKİ RİZİKO ADRESİNDE İNŞAAT İŞLERİNİ KARŞILARINDA BELİRTİLEN BEDELLERLE VE HER B İR HASARDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN MUAFİYET MİKTARI UYGULANMAK KAYDI İLE İLİŞİK TÜRK İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTASI GENEL ŞARTL ARI VE MUNICH RE CAR POLICY WORDING SECTION I VE SECTION II HÜKÜMLERİ DAHİLİNDE; AŞAĞIDA YAZILI OLAN ÖZEL ŞARTLAR DAHİLİ NDE SİGORTA EDER.
KLOZ 001 GREV, LOKAVT, KARGAŞALIK, HALK HAREKETLERİ, TERÖR VE SABOTAJ ÖZEL ŞARTI
KLOZ 002 ÇAPRAZ SORUMLULUK ÖZEL ŞARTI
LİMİT; 3. ŞAHIS MALİ SORUMLULUK LİMİTLERİYLE
KLOZ 004 BAKIM DEVRESİ ÖZEL ŞARTI
LİMİT; 12 (AY)
KLOZ 006 EKSPRES NAKLİYE, FAZLA MESAİ, TATİL ÜCRET VE ZAMLARI ÖZEL ŞARTI
LİMİT; HASARIN %10'U TOPLAM : 500.000,00.-TL
KLOZ 007 HAVA YOLU İLE TAŞIMA EK TEMİNATI ÖZEL ŞARTI
LİMİT; HASARIN %10'U TOPLAM : 500.000,00.-TL

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
TURK MAPFRE İST. ANADOLU YAKAS
SUNAY DEMİRDAŞ

Tel: 262 3113989 Fax: 262
E-mail: sigorta@sunaydemirdas.com

MAPFRE SİGORTA A.Ş. Büyükmükellefler V.D. 8790018849 Sicil No.: 38676

Sayfa: 1/25
Bu poliçe 25 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm teşkil etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755
























Lisans Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 29.03.2019 No: 902963

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

TUĞBA AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018 No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.01.2023 **Belge No: 2023-02.11189**

Sayın Tuğba AYDIN

(T.C. Kimlik No: 34903291012 - Lisans No: 902963)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 **Belge No: 2021-01.3935**

Sayın Şefik Ercan KESKİNER

(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020 **Belge No: 2019-01.3692**

Sayın Aydın KATKAK

(T.C. Kimlik No: 40405146644 - Lisans No: 401455)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

BDDK Yetkilendirme

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-105-16327

08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümante edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

SPK Listeye Alınma

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 599 11193 04/7/2008

Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
19 Mayıs Mah. Turaboğlu Sok. Sümko Sitesi A7 Bl. D:8
Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: 19.03.2008 tarih ve 2008/2 sayılı yazınız.

Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin ilgide kayıtlı talebi, Kurulumuzun 03.07.2008 tarih ve 18/747 sayılı Kurul Kararı ile olumlu karşılanmıştır. Bu çerçevede,

- Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,
- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
- Şirketiniz tarafından ekte bir örneği yer alan "Sürekli Bilgilendirme Formu" formatına uygun olarak sürekli bilgilendirme formunun hazırlanması, internet sitenizde yer alması ve Kurulumuz internet sitesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri > Sürekli Bilgilendirme sayfasına linkinin yerleştirilmesi gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

EK: Sürekli Bilgilendirme Formu Formatı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 80
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA / ETİMESGUT / YAPRACIKKÖYÜ
48341 ADA, 4 PARSEL

NEXT CAPİTAL PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137 D:24, 34000 Pendik / İstanbul
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30
www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 12.06.2025
RAPOR NO: OZLGN-202500012



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER
1.1. Sözleşme Tarihi 2
1.2. Değerleme Tarihi 2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası 2
1.4. Rapor Türü 2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler 2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri 3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri 3

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ
3.1. Değerleme Raporunun Amacı 4
3.2. Sınırlayıcı Koşullar 4
3.3. Beyanlar 5
3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar 6
3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI
4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.2. Piyasa Kira Değeri 6
4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri 7
4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) 7
4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler 7
4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 7
4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı 8
4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER
5.1. Demografik Veriler[1] 9
5.2. Ekonomik Veriler 13

6. ÖZEL VERİLER
6.1. Ankara İli 24
6.2. Etimesgut İlçesi 27
6.3. Ankara 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: 33
7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı 33
7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu 35
7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri 35
7.1.4. İç Mekân Özellikleri 35
7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi 36
7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri 36
7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 36
7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı: 37
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, ...37
7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: 38
7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: 38
7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri 38
7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri 40
7.2.5.1 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler 41
7.2.5.2 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 41
7.2.6. Hukuki Durum Analizi: 42
7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: 43
7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı 43
7.2.7.2 Uzman Görüşü: 43
7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: 43
7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş: 44

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI
8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler 45
8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler 45
8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, ...45
8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar 45
8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 45
8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı 51
8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 52

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 55
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç 58

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 08.04.2025 tarihinde başlanmış olup, 12.06.2025 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 12.06.2025 tarih GYOMK-202500012 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 Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yapracıkköyü mahallesi, 48341 Ada, 4 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde kurulu kat irtifakına göre 6 Blok 92 ofis ve 490 konut olmak üzere toplam 582 bağımsız bölümden oluşan Next Capital projesinin **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Halil TURGUT İktisat	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 409699
	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Ünvan	:	RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	:	Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137 D:24, 34000 Pendik/İstanbul
Kuruluş Tarihi	:	29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	:	02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	:	571659
Sermayesi	:	1.000.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	:	Pendik Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	:	Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerleme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	:	ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi	:	GÜLTEPE MAHALLESİ MİRALAY CADDESİ NO: 1 İZMİT/KOCAELİ
Vergi Dairesi ve Numarası	:	TEPECİK V.D. 9971870045
Müşteri İletişim Bilgileri	:	444 9 141

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine hazırlanan; ilgili Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yapracıkköyü mahallesi, 48341 Ada, 4 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde kurulu kat irtifakına göre 6 Blok 92 ofis ve 490 konut olmak üzere toplam 582 bağımsız bölümden oluşan Next Capital projesinin **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün değerleme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerleme 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 değerleme 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 tartışılsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme 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 değerleme 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
Becayiş Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H_{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yapracıkköyü mahallesi, 48341 Ada, 4 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde kurulu kat irtifakına göre 6 Blok 92 ofis ve 490 konut olmak üzere toplam 582 bağımsız bölümden oluşan Next Capital projesine 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, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.[1]

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerleme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

[1] *Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011*

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerleme 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 değerleme 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, değerleme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu) Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler(1)

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 oldu.



Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde veköylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

Nüfusumuzun %67,2'sini yoğun kent olarak sınıflandırılan yerlerde ikamet edenler oluşturdu.

Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile birlikte fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır" ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır.

Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,2'sinin yoğun kent, %15,5'inin orta yoğun kent ve %17,2'sinin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Türkiye'de 40 ilin nüfusu azaldı. Ülkemizde 2023 yılında bir önceki yıla göre 10 ilin nüfusunda azalma görülürken, 2024 yılında 40 ilin nüfusunun azaldığı görüldü. İstanbul'un nüfusu 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu.

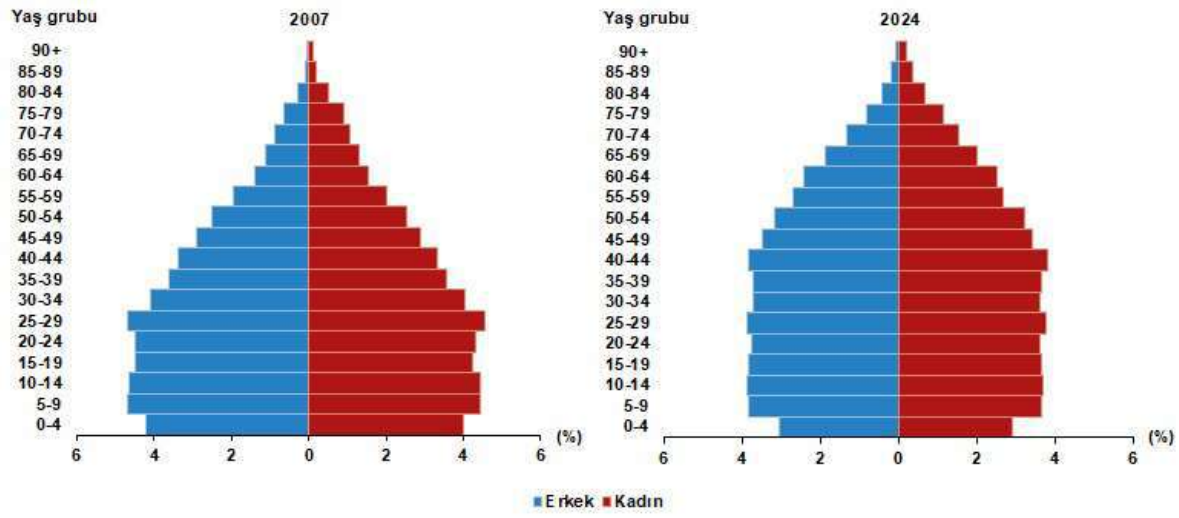
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya 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.

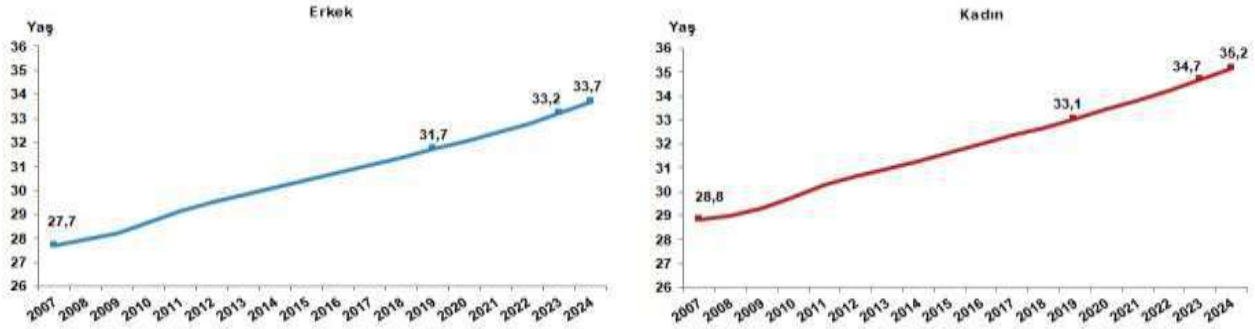
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%) Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

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.



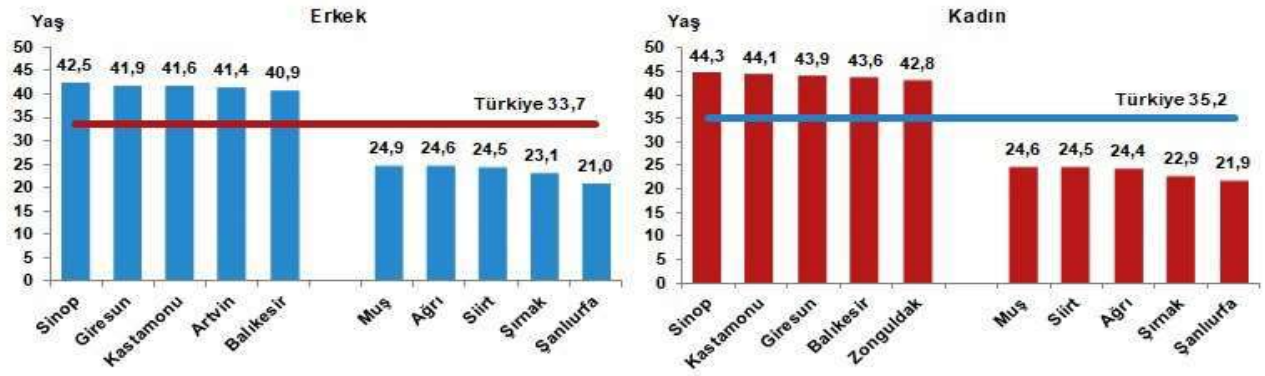
Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34,4'e yükseldi. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaşaynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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 ise34,7'den 35,2'ye yükseldiği görüldü.

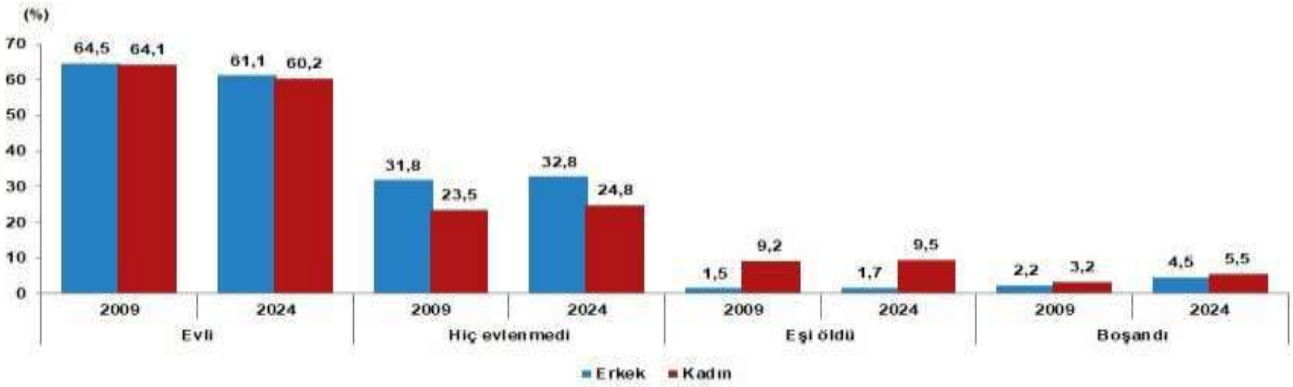


Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu. Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 43,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip il olduğu görüldü. Sinop'u, 42,9 ile Giresun ve Kastamonuizledi. Diğer yandan 21,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 23 ile Şırnak ve 24,5 ile Ağrı ve Siirt takip etti.

Kadınlarda ve erkeklerde en yüksek ortanca yaşa sahip il Sinop oldu. Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 42,5 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 21 ile Şanlıurfa en düşük ortancayaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 44,3 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,9 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olanil oldu.

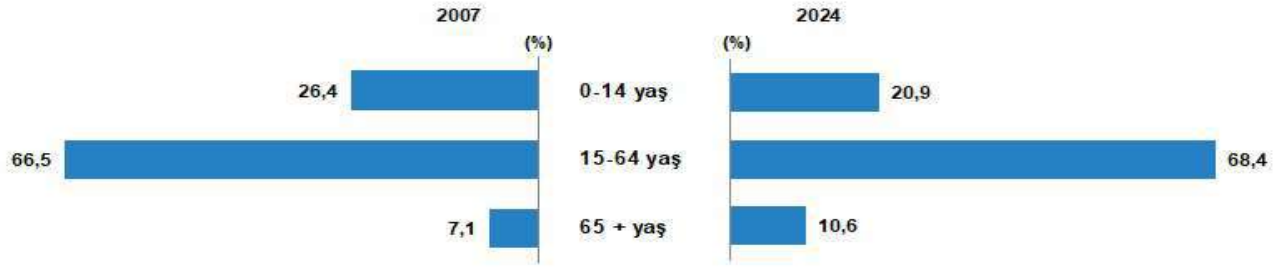


Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü. Ülkemizde 2009 ve 2024 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2024yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.



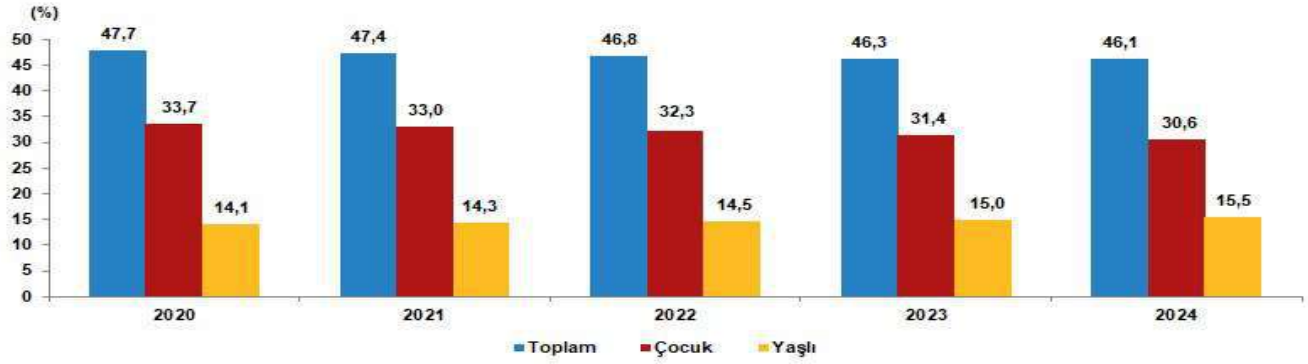
Yabancı nüfus 2009 yılında kapsama dahil değil iken 2024 yılında kapsama dahil edilmiştir.

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 olaraktanımlanan 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. Çalışmaçağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı bireysayısını 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 15,5yaşlıya bakmaktadır.



Türkiye'de kilometrekareye 111 kişi düşerken İstanbul'da 2 bin 934 kişi düştü. Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

(1) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

2024 yılının ilk çeyreğinde dünya kamuoyunu meşgul eden başlıca konular; devam eden savaşlar, jeopolitik riskler, küresel büyüme, enflasyondaki eğilimler, başta Türkiye ile ABD olmak üzere tüm dünyada devam eden seçim süreçlerinin politik ve ekonomik yansımaları olmuştur.

Dünya Bankası, 2025 Ocak ayında yayımladığı "Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu"nda küresel ekonominin 2023 öncesine göre daha iyi bir yerde olduğuna da işaret etmiş; enflasyon ve faiz oranlarının kademeli olarak düşmesiyle küresel ekonomik büyümenin 2025 ve 2026'da geçen yıl olduğu gibi % 2,7 büyümesinin olacağı öngörülmüştür. Raporda, küresel ekonomik büyümenin %60'ını sağlayan gelişmekte olan ekonomilerin 21. yüzyılın ilk çeyreğini 2000'den bu yana en zayıf uzun vadeli büyüme görünümüyle tamamlayacağının tahmin edildiği, küresel ekonomi gelecek iki yılda istikrara kavuşsa bile gelişmekte olan ekonomilerin gelişmiş ekonomilerin gelir seviyelerini yakalama konusunda daha yavaş ilerleme kaydetmesinin beklendiği belirtilmiştir.

Ülkelerin büyüme tahminlerine de yer verilen raporda, ABD ekonomisinin büyüme tahminin bu yıl için %1,8'den %2,3'e ve gelecek yıl için %1,8'den %2'ye çıkarıldığı belirtilmiştir. Raporda, Türkiye ekonomisinin ise bu yıl %2,6 ve gelecek yıl %3,8 büyümesinin beklendiği belirtilmiştir. Dünya Bankası Haziran 2024'teki tahminlerinde Türkiye ekonomisinin 2025'te %3,6 ve 2026'da %4,3 büyüyeceğini öngörmüştü.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), Şubat'ta yayımladığı "Ekonomik Görünüm Ara Dönem Raporu"nda Küresel gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH) büyümesinin bu yıl %3,2, 2025 ve 2026 yıllarında ise %3,3 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. Düşük enflasyon, istikrarlı istihdam artışı ve daha az kısıtlayıcı para politikalarının, birçok ülkede mali politika sıkılaştırmasının yaratacağı hafif baskılara rağmen talebi desteklemesi beklenmektedir. G20 ülkelerinde yıllık tüketici fiyat enflasyonunun bu yıl %5,4'ten 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla %3,5 ve %2,9'a gerilemesi beklenmektedir. 2025 sonu veya 2026 başına kadar, enflasyonun büyük ekonomilerin neredeyse tamamında hedef seviyelere döneceği tahmin edilmektedir. Küresel GSYH büyüme oranlarının 2025 ve 2026 yıllarında sabit kalacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, ekonomik görünümde önemli aşağı yönlü riskler bulunmaktadır. Türkiye ekonomisinin, gerekli makroekonomik istikrar politikalarının yurt içi talebi yavaşlatması nedeniyle, 2024 yılında %3,5, 2025 yılında %2,6 büyümesi beklenmektedir.

Uluslararası Para Fonu (IMF), 22 Ekim'de yayımlanan Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisi için 2024 yılı büyüme tahmini %3,6'dan %3'e revize edilirken; 2025 yılı beklentisi %2,7'de sabit bırakılmıştır. Raporda, Türkiye ekonomisi için enflasyon beklentileri ise 2024 yıl sonu için %43 ve 2025 yıl sonu için %24 olurken, işsizlik tahmini 2024 için %9,3 ve 2025 için %9,9 olarak öngörülmüştür.

OECD'nin Eylül ayında yayımladığı Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için 2024 yılı büyüme beklentisi %3,2, 2025 yılı büyüme beklentisi ise %3,1 olarak öngörülmüştü. Türkiye'de sıkılaşan finansal koşullar ve devam eden mali konsolidasyonun, hane halkı tüketimini sınırlandırması beklenmektedir. Deprem sonrası yeniden inşa faaliyetlerinin etkisinin azalmasıyla birlikte yatırım ve kamu tüketimi de yavaşlayacaktır. Ancak, dış ortamın iyileşmesi ve uluslararası turizmin canlanmaya devam etmesi sayesinde ihracatın artması beklenmektedir. Ekonomi 2024 yılında önemli ölçüde yavaşlarken yıllık GSYH büyümesi ilk çeyrekteki %5,3 seviyesinden ikinci çeyrekte %2,5'e gerilemiştir. Sıkı finansal koşullar, yurt içi talep üzerinde baskı oluşturarak hane halkı harcamalarının ve yatırımların belirgin şekilde yavaşlamasına neden olmuştur. İmalat sanayi

kapasite kullanım oranı, satın alma yöneticileri endeksi (PMI), hizmet üretimi ve ticari kredilerdeki reel daralma gibi öncü göstergeler, ekonomik faaliyetlerin daha da yavaşlayabileceğine işaret etmektedir. Hem istihdam oranı hem de işgücüne katılım oranı, 2024 yılının ilk yarısında istikrarlı seyrini korumuştur. Eylül ayında yıllık tüketici enflasyonu, büyük ölçüde baz etkisi nedeniyle %50'nin altına düşmüştür. Ancak, hizmetlerdeki enflasyon ve mal fiyatlarındaki artışın etkisiyle çekirdek enflasyon yüksek kalmaya devam etmektedir. Enflasyon beklentileri düşüş göstermekte, ancak hala yüksek seviyelerde seyretmektedir

ABD ekonomisi 2023 yılının son çeyreğinde yıllık bazda %3,4 büyürken, Euro Bölgesi ekonomisi aynı dönemde büyüme kaydetmemiştir. Bölge ekonomisinin son çeyrek GSYH büyüme oranı ise yıllık bazda %0,1 olarak gerçekleşmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Mart ayı toplantısında, beklendiği gibi, faiz oranlarını değiştirmemiş; gösterge faiz oranını %4,5 oranında muhafaza etmiştir. Mart ayında İngiltere Merkez Bankası (BoE) ve Çin Merkez Bankası (PBoC) da faiz oranlarında bir değişikliğe gitmemiştir. 17 yıl sonra ilk kez faiz artırımı 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2024 yılının son çeyreğinde toplam iş ilanları gerilerken toplam ilan başına başvuru sayısı artmıştır. İmalat sanayi firmalarına yönelik anket verileri, son çeyrekte firmaların istihdam görünümünün önceki çeyreğe göre bir miktar toparlanma kaydettiğini, ancak gelecek üç ay içindeki istihdam beklentilerinin halen tarihsel ortalamasının altında seyrettiğini göstermektedir. Ocak ayı verileri ise 2025 yılının ilk çeyreğinde söz konusu seyrin sürdüğüne işaret etmektedir.

Haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Bazı hizmet gruplarında fiyat ve ücretlerin geçmişteki enflasyon artışına belli bir gecikmeyle uyum sağlamaya devam etmesi neticesinde, enflasyon gerilemiş olmakla birlikte yüksek seyrini sürdürmektedir. Üretici enflasyonundaki ılımlı seyir özellikle yılın son iki ayında belirginleşerek üretici fiyatları kaynaklı baskıların zayıf seyrettiğine işaret etmiştir. Bu doğrultuda, üretici yıllık enflasyonu 2024 yılını % 28,5 ile tüketici enflasyonuna kıyasla daha düşük bir seviyede bitirmiştir. Son çeyrekte, yıllık enflasyon B'de bir miktar daha belirgin olmak üzere, B ve C göstergelerinde gerileme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrek gelişmeleri alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık tüketici enflasyonundaki düşüşe en önemli katkı hizmet grubundan gelirken bunu enerji grubu takip etmiş, diğer ana grupların yıllık enflasyonu azaltıcı yöndeki etkileri daha sınırlı olmuştur. Ocak ayında aylık tüketici enflasyonunda gerçekleşen artışta, öngörülerle uyumlu olarak, zamana bağlı fiyat belirleme eğilimi ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek hizmet kalemlerinin etkisi öne çıkmıştır. Hane halkı tüketim kalıplarındaki değişimleri göz önüne alarak, TÜİK tarafından tüketim sepeti ve ağırlık yapısında yapılan güncellemeye göre 2025 yılında gıda grubunun sepet içindeki ağırlığı değişmezken hizmet grubunun ağırlığı kira ve diğer hizmetler kalemleri öncülüğünde 3,11 puan artmıştır. Söz konusu gelişmenin ocak ayı tüketici enflasyonuna etkisinin 0,3 puan artırıcı yönde olduğu ölçülmüştür

Enflasyonun ana eğilimindeki düşüş son çeyrekte de devam etmiştir. Ana eğilime ilişkin olarak takip edilen göstergelerin mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik ortalaması üçüncü çeyrekteki %2,5 seviyesinden son çeyrekte %2,2'ye gerilemiştir. Ana eğilim göstergelerinden B ve C'de mevsimsellikten arındırılmış üç aylık ortalama artışlar, bir önceki çeyreğe kıyasla yavaşlamıştır.

Dağılım ve model bazlı ana eğilim göstergeleri de benzer bir eğilim sergileyerek çekirdek gruplardaki görünümü teyit etmiştir. Ayrıca, son çeyrekte ana eğilim göstergeleri arasındaki varyasyonun arttığı, dağılım bazlı göstergelerin B ve C gibi kalıcı dışlamaya dayalı göstergelere kıyasla daha düşük değerler aldığı gözlenmiştir. Ocak ayında ise ana eğilimde ilk çeyreğe özgü geçici bir yükseliş izlenmiştir.

Yurt içi enerji fiyat artışı yılın dördüncü çeyreğinde %2,83 ile belirgin oranda yavaşlamıştır. Uluslararası Brent tipi ham petrol fiyatı ekim ayındaki yükseliş sonrası yılın son iki ayında 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

Küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam

etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.[2]

Yıl sonu enflasyon tahminleri 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla %44, %21 ve %12 olarak güncellenmiştir. Enflasyonun %70 olasılıkla, 2024 yılı sonunda orta noktası %44 olmak üzere, %42 ile %46 aralığında; 2025 yılı sonunda orta noktası %21 olmak üzere %16 ile %26 aralığında; 2026 yılı sonunda orta noktası %12 olmak üzere %6 ile %18 aralığında gerçekleşeceği öngörülmektedir. Enflasyonun orta vadede ise enflasyon hedefi olan %5 seviyesinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Tahminler oluşturulurken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eşgüdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

Ekim ayı tüketici enflasyonu yıllık %48,6 seviyesinde gerçekleşerek bir önceki Rapor döneminde öngörülen tahmin aralığının 0,2 puan üstünde kalmıştır. Bu dönemde enflasyonun ana eğilimi öngörülenden yavaş olsa da iyileşmesini sürdürmüştür. Bununla birlikte, kira gibi fiyat dinamiklerinde yapısal unsurları da içeren kalemler ile beklentilerdeki iyileşmenin öngörülenden yavaş olması gibi faktörler neticesinde, önümüzdeki dönemde enflasyonun ataletindeki iyileşmenin sınırlı bir miktar daha zayıf kalacağı değerlendirilmiştir. Parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileriyle talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelerde seyredeceği tahmin edilmektedir. 2024 yıl sonu enflasyon tahminindeki artışta gıda fiyatları varsayımı ile enflasyonun ana eğilimi ve başlangıç koşullarındaki güncelleme öne çıkmıştır. 2025 yıl sonu enflasyon tahminindeki güncellemede ise söz konusu etkilerin yanı sıra elektrik 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 yaratıysa 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.

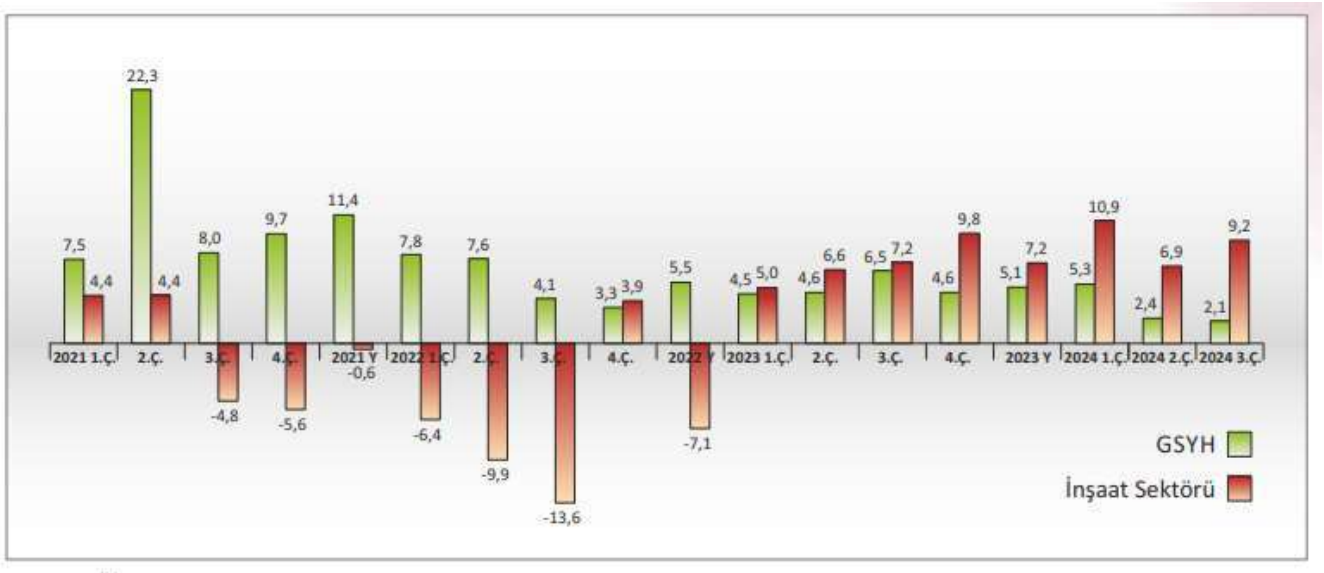
İNŞAAT SEKTÖRÜ

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.

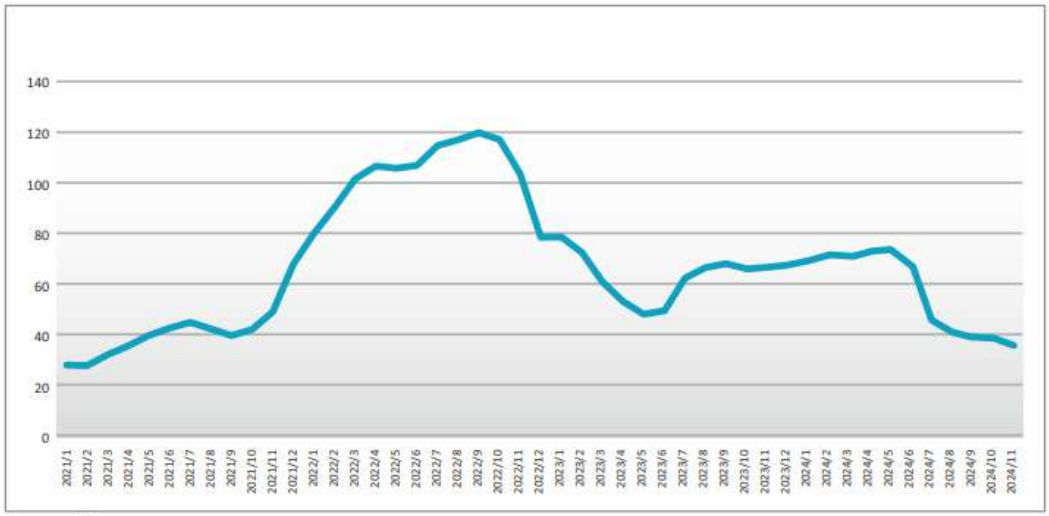
Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



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 çeyrekten itibaren dezenflasyon süreci ve sıkı para politikasının da etkisiyle yavaşlamaya başladığına, yılın üçüncü çeyreğinde ise küçüldüğüne yer verilmiştir.

İnşaat malzemesi ihracatı 2024 yılının ilk on ayında %1,6 düşerek 24,0 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. Buna bağlı olarak 2024 yılı Ekim ayında son 12 aylık ihracat da 28,88 milyar ABD Doları olmuştur. İhracat pazarlarındaki durgunluk yılın genelinde devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde çalışma gün sayılarının azalması ihracatı olumsuz etkilemiştir.

Türk lirasında yılbaşından bu yana yaşanan değerlenme ihracatı olumsuz etkilemiş, Temmuz ayında toparlanan ihracatta, Ağustos ve Eylül aylarında yeniden düşüş gözlenmiştir. Ekim ayında ise çok sınırlı artış yaşanan ihracat, yıllık olarak değerlendirildiğinde durağan kalmıştır.

Türkiye İMSAD Aralık ayı İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi'ne göre, Bileşik Endeks bir önceki aya göre 0,22 puan azalarak 66,44 puana gerilemiştir. Faaliyet Endeksi aylık bazda 1,6 puan düşüşle 140,8 puan seviyesine inmiştir. Aralık ayında güven seviyesi 29,49 puanda sabit kalmıştır. Beklenti Endeksi'nin 10 ay süren gerilemesi son bulmuş, Aralık ayında aylık bazda 0,2 puan artan endeks 52,5 puana yükselmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %53,4 oranında artarak 212 bin 637 olmuştur. Böylelikle aylık adet bazında son 22 ayın en yüksek satış rakamı kaydedilmiştir. 2024 yılında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,6 artan konut satışları 1 milyon 478 bin 25 olarak gerçekleşmiştir.

Yıllık konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin Ocak 2025 24 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olmuştur.

İpotekli konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %285,3 oranında artarak 23 bin 277 olmuş, toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %10,9 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise yıllık bazda %10,8 azalarak 158 bin 486 olmuştur. Aralık ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 980'i; 2024 yılındaki ipotekli satışların ise 38 bin 62'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

Diğer konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %42,9 artarak 189 bin 360'a yükselmiş, 2024 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %25,9 oranında artarak 1 milyon 319 bin 539 olmuştur

İlk el konut satış sayısı Aralık ayında yıllık bazda %49,5 artarak 76 bin 629 olmuş, toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %36,0 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışları 2024'te yıllık bazda %27,6 artışla 484 bin 461 olmuş, toplam konut satışları içindeki payı %32,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %55,7 artış göstererek 136 bin 8 olmuş, 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşmiştir.

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**212.637**	**138.577**	**53,4**	**1.478.025**	**1.225.926**	**20,6**
İpotekli satış	23.277	6.042	285,3	158.486	177.748	-10,8
Diğer satış	189.360	132.535	42,9	1.319.539	1.048.178	25,9
Satış durumuna göre toplam satış	**212.637**	**138.577**	**53,4**	**1.478.025**	**1.225.926**	**20,6**
İlk el satış	76.629	51.243	49,5	484.461	379.542	27,6
İkinci el satış	136.008	87.334	55,7	993.564	846.384	17,4
Yabancılara satış	**2.418**	**2.064**	**17,2**	**23.781**	**30.005**	**-20,7**

Kaynak: TÜİK

158,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %10,4 oranında azalmıştır. 2024 yılı Kasım ayında şehirlere göre konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde aylık bazda İstanbul'da %2,1, Ankara'da %2,0 ve İzmir'de %0,4 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri ise yıllık bazda İstanbul'da %26,3, Ankara'da %34,4 ve İzmir'de %25,2 oranlarında yükselmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan Yapı İzin İstatistikleri'ne göre 2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık bazda %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüz ölçümü %18,9 azalmış, yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüz ölçümü 32 milyon metrekare iken; bunun 17 milyon metrekaresi konut, 8,2 milyon metrekaresi konut dışı ve 6,8 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 21,2 milyon metrekare ile 2 ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 2,5 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüz ölçümü %5,3 azalmış; yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüz ölçümü 22,5 milyon metrekare iken; bunun 12,4 milyon metrekaresi konut, 5,6 milyon metrekaresi konut dışı ve 4,5 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 15,3 milyon metrekare ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 1,8 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

Kaynak: Türkiye Müteahhitler Birliği
Kaynak: GYODER
Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu
Kaynak: TUİK

6. ÖZEL VERİLER

6.1. Ankara İli



Ankara, Türkiye'nin başkenti olan şehirdir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Ankara ilinin Türk Kurtuluş Savaşı'nda merkezî bir yeri olmuştur. 27 Aralık 1919'da Ankara'ya gelen Mustafa Kemal, şehri Anadolu'daki direniş hareketinin yönetimi olan Heyet-i Temsiliye'nin merkezi olarak seçti. Şehir, coğrafi olarak Anadolu'nun ortasındaydı, demir yolu ile İstanbul'a ulaşılabiliyordu, Batı Cephesine yakındı ve halkın millî mücadeleye olan desteği tamdı. İstanbul'un İngilizler tarafından resmen işgalinden iki gün sonra, 18 Mart 1920'de, İstanbul'da bulunan Meclis-i Mebûsan kendini resmen feshedince, 23 Nisan 1920'de Ankara'da Büyük Millet Meclisi kuruldu. Ankara ili, Türk-Yunan Savaşı'nın en yoğun muharebesinin gerçekleştiği yer olmuştur. 1920 yazında Yunan birlikleri, Ankara şehrini ele geçirmek amacıyla Sakarya nehri kıyılarına kadar ilerlemişti. Ancak 23 Ağustos- 13 Eylül tarihleri arasında gerçekleşen Sakarya Meydan Muharebesi sonucunda Yunan birlikleri püskürtüldü. Polatlı yakınlarında meydana gelen zorlu muharebe Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olmuş, Mustafa Kemal Atatürk ünlü "Hattı müdafaa yoktur, sathı müdafaa vardır. O satıh bütün vatandır" sözünü bu sırada söylemiştir. Birkaç hafta sonra Fransa ile yapılan Ankara Anlaşması ile, Türk-Fransız ihtilafı sona ermiştir. Kurtuluş Savaşı sonucu toprakları üzerindeki egemenliğini kanıtlayan Türkiye, 1922 Lozan Barış Konferansı ve 1923 Lozan Antlaşması ile uluslararası toplulukta millî sınırlarını tescilledi ve bağımsızlığını onaylattı. Türkiye Büyük Millet Meclisi 13 Ekim 1923'te Ankara ilinin merkezi olan Ankara kentini başkent ilan etti.

Ankara, 1984 yılında çıkarılan 2972 sayılı kanun ve 195 sayılı kanun hükmünde kararname sonucu İstanbul ve İzmir ile birlikte büyükşehir unvanı kazandı. Aynı yıl çıkarılan 3030 sayılı kanun ile büyükşehir ve ilçe belediyeleri statüleri netleşti. Başlangıçta beş ilçe Ankara Büyükşehir Belediyesinin sınırlarına dâhil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 50 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi.[48] Bu sınırlar içinde kalan 16 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ikinci ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklu Hanedanı, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. Tektosagların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer alır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Türk Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır.

Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

Ankara, başkent olduktan sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin[55] göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayriresmî nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (%1,32) bir buçuk katı olmuştur.[56] Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür). 2023 yılı itibarıyla 5.864.049 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır.

Yıllara göre nüfus:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
TÜRKİYE	**83.614.362**	**84.680.273**	**85.279.553**	**85.372.377**	**85.664.944**
ANKARA	5.663.322	5.747.325	5.782.285	5.803.482	5.864.049

Yıllık nüfus artış hız:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
Türkiye Toplam	**5,5 %**	**12,7 %**	**7,1 %**	**1,1 %**	**3,4 %**
ANKARA	0,43 %	1,48 %	0,61 %	0,37 %	1,04 %

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
Türkiye Toplam	**109/km²**	**110/km²**	**111/km²**	**109/km²**	**111/km²**
ANKARA	222/km²	223/km²	227/km²	228/km2	231/km2

Ankara, Türkiye dışından gelen turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1,5'i (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu mayıs-eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşıdır.

İlde birçok arkeolojik alan vardır. Buralarda keşfedilmiş kıymetli eserler Anadolu Medeniyetleri Müzesi ve ODTÜ Bilim ve Teknoloji Müzesi'nde sergilenmekte, yapılar da ziyarete açık tutulmakta, Ahlatlıbel, Etiyokuşu, Karaoğlan ve Kocumbeli höyüklerinde taş ve bronz çağlarından yapıtlar bulunur. Hititlerden kalan çeşitli kalıntılar arasında Balıkhisar, Ballıkuyumcu, Bitik, Karaoğlan ve Külhöyük höyükleri ve Gâvurkale taş oymaları sayılabilir. Yine Ankara Kalesi, Galatlar zamanında inşa edilmiş ve sonraki yüzyıllar boyunca çeşitli medeniyetlerce kullanılmıştır.

Başkentte Roma döneminden kalan önemli kalıntılar vardır. Roma Hamamı 3. yüzyılda Septimius Severus'un oğlu Roma İmparatoru Caracalla tarafından Sağlık Tanrısı Asklepios adına yapılmıştır. MÖ 2. yüzyılda Frigya tanrısı Men adına yapılmış olan Augustus Tapınağı zamanla yıkılmıştır. Bugün kalıntıları bulunan tapınak ise son Galatya hükümdarı Amintos'un oğlu Kral Pilamenes tarafından Roma İmparatoru Caesar Divi Filius Augustus adına bir bağlılık nişanesi olarak yaptırılmıştır. Jülian Sütunu, 362 yılında Roma İmparatorluğu İmparatoru Julian'ın Ankara ziyareti onuruna dikilmiştir. Başkent dışında, Kalecik'teki Kalecik Kalesi Romalılardan kalmadır. Bir dağın içine oyulan Güdül'deki mağaralar ise ilk Hristiyanların Romalılardan saklandığı çok katlı bir yerleşim yeridir.

Ankara ilinde Selçuklular ve Osmanlılardan kalma pek çok eser vardır. Yenimahalle ilçesindeki Selçuklu yapısı Akköprü, Anadolu Selçuklu Sultanı I. Alaeddin Keykubad zamanında yaptırılmıştır. Alaaddin Camii, Ankara Kalesi içinde yer alır ve 1178 tarihlidir. Samanpazarı'nda bulunan Arslanhane (Ahi Şerafettin) Camii 13. yüzyılın başında yapılmıştır.

Osmanlı dönemine ait önemli eserler arasında 15. yüzyıldan kalma Hacı Bayram Camii, Karacabey Camii, Kurşunlu Han kervansarayı ve 16.yüzyıldan kalma Cenabi Ahmet Paşa Camii sayılabilir. Osmanlı son dönem mimari özelliklerini taşıyan Ankara Kaleiçi, Beypazarı, Ayaş, Güdül'deki tarihî evler korumaya alınmıştır.

6.2. Etimesgut İlçesi



Etimesgut, Ankara ilinin metropol ilçelerinden biridir. Etimesgut ilçesi Ankara'nın batısında toplam 10.300 hektar yüzölçümüne sahip Ankara metropolünün merkez ilçelerinden biridir. Batısında Sincan, kuzey ve doğusunda Yenimahalle, güneyinde Çankaya ilçeleri ile komşudur. Etimesgut tarihi İpek Yolu üzerinde kurulmuştur. Bugün de Ankara-İstanbul demiryolu, Ankara-Ayaş ve Ankara-İstanbul karayolu Etimesgut'tan geçmektedir. Ayrıca Ankara-Eskişehir karayolu ilçenin güney sınırını teşkil etmektedir. Ankara otobanı çevre yolunun büyük bir bölümü Etimesgut sınırları içerisindedir.

İlçe sınırları içerisinde yapılan arkeolojik kazılarda ele geçirilen kalıntılar, bölgedeki insan yerleşiminin Bakır Çağı'na kadar uzanabileceğini kanıtlar niteliktedir. Bununla birlikte; yazılı kaynaklardan yörenin isimlendirilmesine dair edinilen ilk bilgiler, buranın Hititler döneminde "Amaksis" adıyla anıldığını gösterir.

İlk dönemlerde Osmanlılar tarafından "Akmasus" adıyla bilinmesine karşın; 14-15. yüzyıl civarlarında Ankara'da yaşamış bir Ahi reisi olan Ahi Mesud, ilçenin günümüzdeki adına esin kaynağı olmuştur. Mesud'un Kırşehir'de doğup Ankara'ya göç ettiği ve bugün Bağlıca sınırları içerisinde kalan bir köyde kendi adıyla bir zaviye kurduğu düşünülür. Cumhuriyet'in ilanına kadar "Ahi Mesud Nahiyesi" olarak bilinen bu bölgeyi 1928 yılında ziyaret eden Atatürk, burada örnek bir köy kurulmasını emretmiş ve köy yeniden inşa edildikten sonra yerel halk tarafından “Etimesut” olarak isimlendirilmiştir. Aralık 1937'de köyün adı resmen "Etimesgut" olarak değiştirilmiş ve yaklaşık bir asırdır bu isimle anılagelmiştir.

İlçenin tarihi Ankara'ya yakınlığından dolayı “Ankara Tarihi” ile çok büyük ölçüde aynı özellikleri gösterir. Ankara ve çevresinin Lidya, Pers, Galat, Roma ve Bizans İmparatorluklarının toprakları içinde yer aldığı; Türk hakimiyetinin Malazgirt Meydan Muharebesi'nden sonra gerçekleştiği, 1073’te Türklerin; 1308'de İlhanlıların; bir sürede Ertena valileri ve ahileri tarafından idare edildiği; 1402'den sonra Moğolların egemenliği altında kaldığı; 1833'te Mısır Valisi Mehmet Ali Paşa'nın bu yöreleri ele geçirdiği tarihi belgelerden anlaşılmaktadır. 1902 yılında Ankara 5 sancak ve 21 kazası olan bir merkez sancağıydı. Belde Zir (Yenikent) kazasına bağlı olarak kalmıştır.

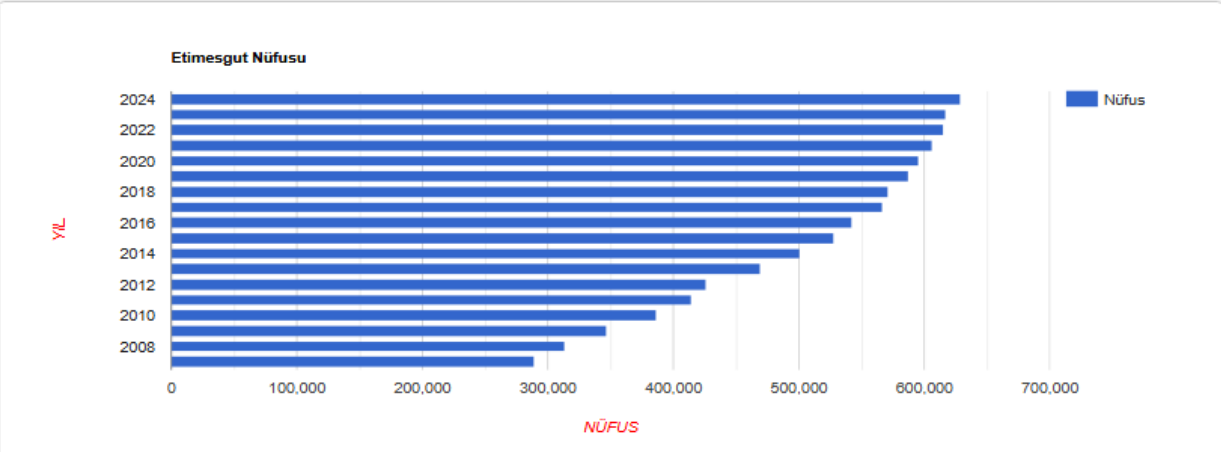
Belde, 20 Mayıs 1990 gün ve 20525 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan 3644 Sayılı kanunla Yenimahalle'den ayrılarak ilçe yapılmış, hemen ardından 19 Ağustos 1990 tarihinde yapılan Belediye Başkanlığı seçimi ile Belediye Teşkilatı kurulmuştur. Etimesgut'un sınırları 6360 sayılı yasayla Yenimahalle'den alınan Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Ballıkuyumcu, Fevziye ve Şehitali mahalleleriyle genişlemiştir.

TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre İlçenin 2024 nüfusu 629.112'dİr. Bu nüfus, 309.721 erkek ve 319.391 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,23 erkek, %50,77 kadındır. İlçenin Yıllara göre nüfus artış grafiği, Nüfus Grafiği ve Nüfus Artış Hızı ise aşağıdaki gibidir.

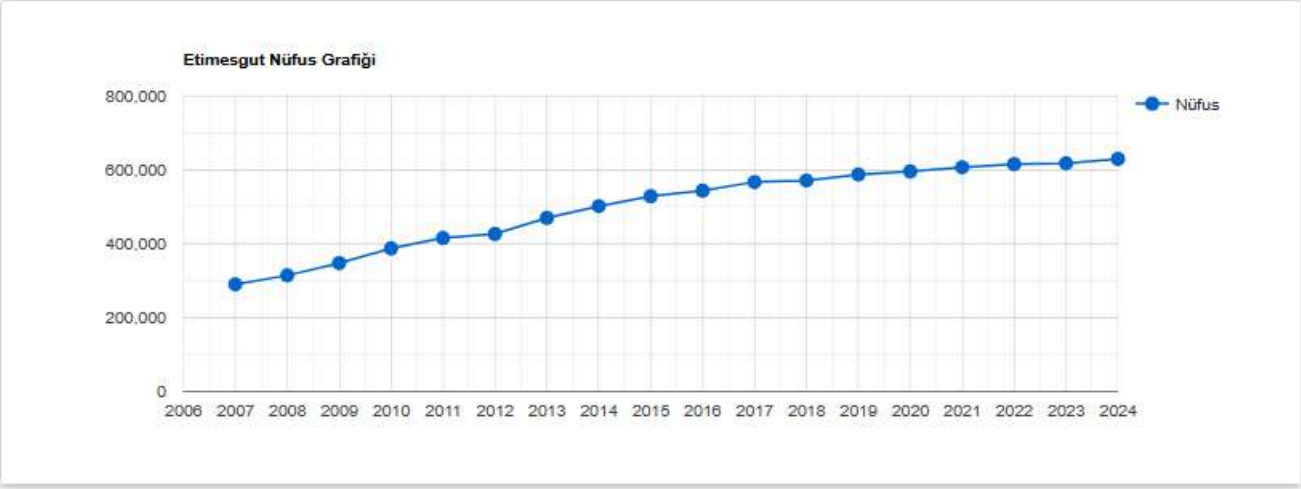
Yıllara Göre Etimesgut Nüfusu

Yıl	Etimesgut Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	**629.112**	309.721	319.391
2023	**617.229**	304.729	312.500
2022	**614.891**	304.560	310.331
2021	**606.472**	302.537	303.935
2020	**595.305**	297.021	298.284
2019	**587.052**	293.425	293.627
2018	**570.727**	285.797	284.930
2017	**566.500**	284.289	282.211
2016	**542.752**	271.874	270.878
2015	**527.959**	265.376	262.583
2014	**501.351**	252.754	248.597
2013	**469.626**	236.967	232.659
2012	**425.947**	215.283	210.664
2011	**414.739**	215.412	199.327
2010	**386.879**	202.966	183.913
2009	**347.267**	179.743	167.524
2008	**313.770**	161.982	151.788
2007	**289.601**	151.376	138.225

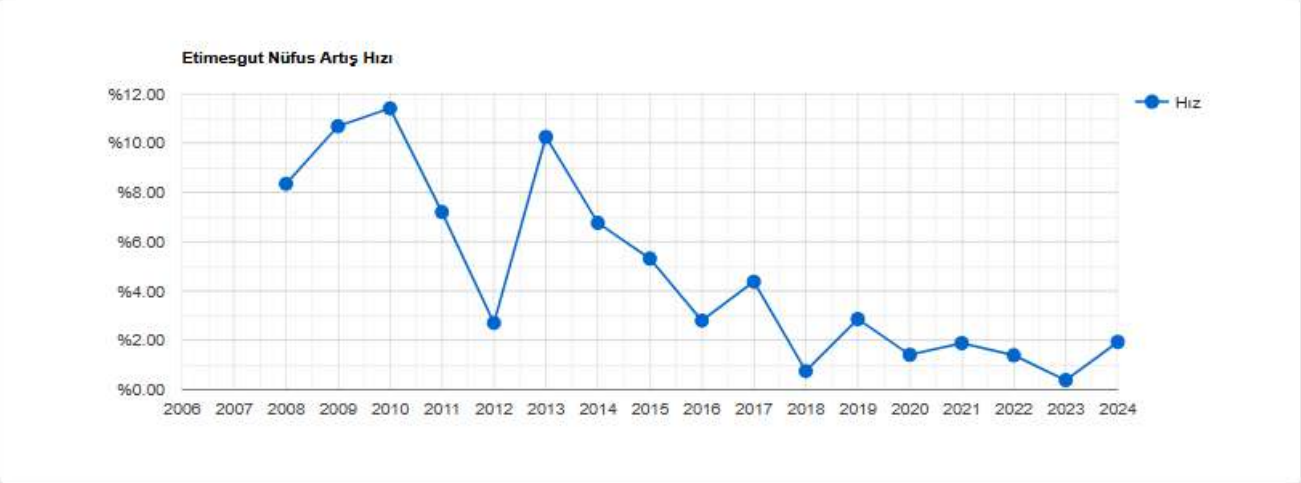
Etimesgut Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



Etimesgut Nüfus Grafiği



Etimesgut Nüfus Artış Hızı



6.3. Ankara İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

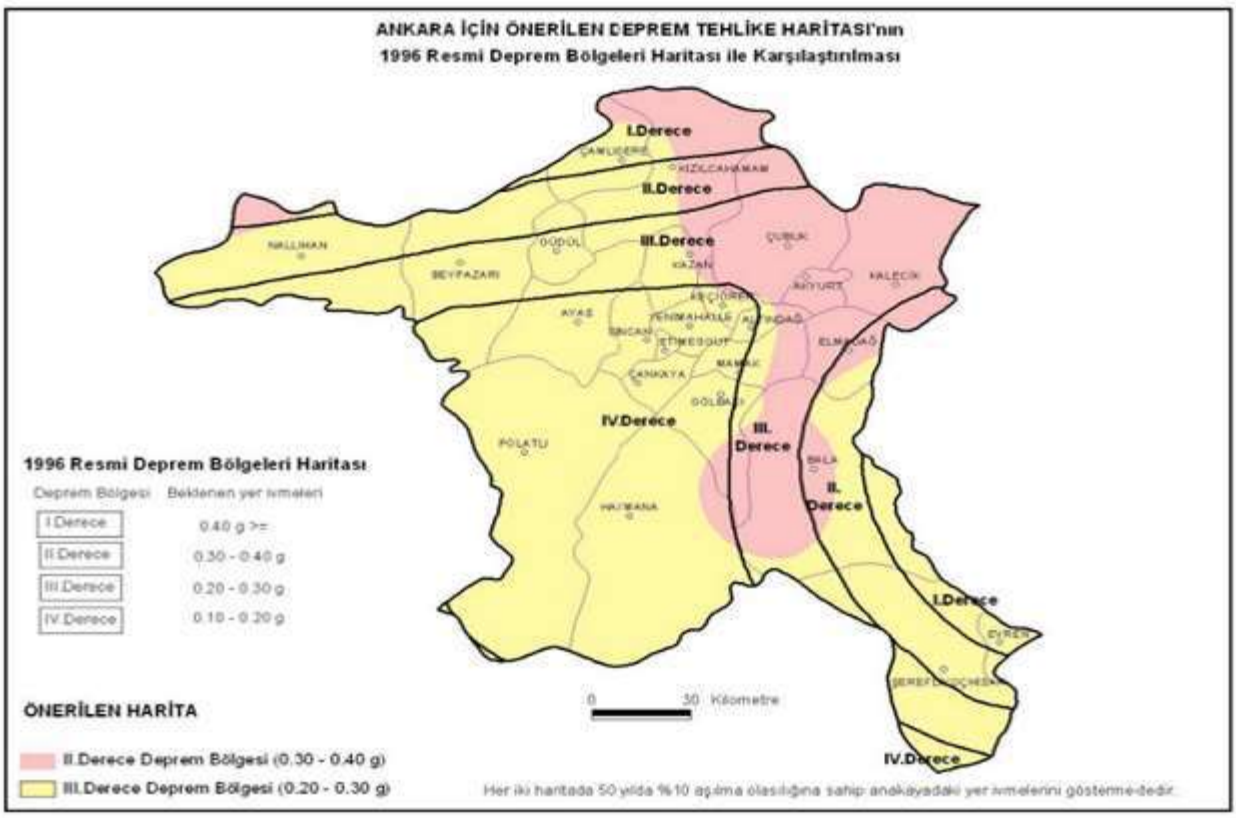
Ankara ili genel olarak depremsellik ve deprem tehlikesi açısından güvenli bir yer olarak bilinir. Fakat son yıllarda meydana gelmiş olan depremler ve yapılan çalışmalar bunun böyle olmayabileceğini göstermeye başlamıştır. Bu nedenle güncel verilerin ve çalışmaların ışığı altında bölgenin depremselliğinin ve deprem tehlikesinin yeniden gözden geçirilmesi gerekmektedir. Çalışmanın amacı, deterministik (tanımsal) yöntemle Ankara ilinin deprem tehlikesini belirlemek ve deprem tehlike haritasını hazırlamaktır. Bu çalışma ile deterministik yöntem kullanarak, on dört kaynak bölge ve iki farklı azalım ilişkisinden yararlanarak ana kayada oluşabilecek maksimum yer ivmeleri hesaplanmış ve Ankara il sınırları içinde oluşabilecek maksimum yer ivme değerlerinin 0,1 g ile 0,6 g arasında değişebileceği bulunmuştur. Ankara kent merkezi, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 1996 yılında yayımlanan ve bakanlar kurulu kararı ile yürürlüğe girmiş olan ve olasılık yöntemine göre hazırlanmış resmi deprem bölgeleri haritasına göre IV. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Yani 50 yılda %90 ihtimalle aşılmayacak yer ivmesi 0,1 g'dir [1]. Ankara il sınırlarının ise %8'i I. derece, %21'i II. derece, %32'si III. derece ve %38'i IV. derece deprem bölgesinde bulunmaktadır. 1945, 1947, 1963 ve 1972 tarihli eski resmi deprem bölgeleri haritalarında ise Ankara kent merkezinin bulunduğu bölge sırasıyla tehlikesiz, tehlikesiz, tehlikesiz ve IV. derece deprem bölgesinde gösterilmiştir. Türkiye'nin başkenti ve nüfus olarak İstanbul'dan sonra ikinci büyük ili olmasına rağmen Ankara için deprem B. Özmen, H. Can Ankara İçin Deterministik Deprem Tehlike Analizi 10 Gazi Üniv. Müh. Mim. Fak. Der. Cilt 31, No 1, 2016 tehlikesine yönelik çok az sayıda çalışma vardır.

Genel olarak Ankara bölgesi, depremsellik bakımından güvenli bir yer olarak bilinir. Ancak gerçek durum, bu yanlış algılamanın tam tersidir. Bu olgu, içinde çok sayıda ve değişik boyutta (köy, kasaba, ilçe ve il gibi) örneğin Ankara, Çankırı ve Kırıkkale gibi illerin de bulunduğu kuzeybatı Orta Anadolu bölgesinde, 1938-2008 yılları arasında gerçekleşen bir seri deprem ile de kanıtlanmıştır. Son zamanlarda Ankara bölgesinde gerçekleştirilmiş olan aktif tektonik çalışmalar, bu bölgenin, yaklaşık K-B ve K-G yönlerinde etkin olan sıkışma gerilimlerinin etkisi altında olduğunu ortaya koymuştur. Anılan bu sıkışma gerilimi, kuzeybatı Orta Anadolu'daki doğrultu atımlı tektonik rejimlerin ve ilgili faylanmanın ana nedenidir. Bu bölgede üç fay sistemi, birçok fay kuşağı ve çok sayıda aktif tekil fay vardır. Bunlar arasında Kuzey Anadolu Fay Sistemi (KAFS), İnönü-Eskişehir fay sistemi, Kırşehir fay sistemi ile Tuz Gölü, Dodurga, Çeltikçi, Sarıoba-Ayaş, Kazan, Elmadağ, Balaban-Küredağ, Kesikköprü, Kırıkkale-Sungurlu ve Afşar (Bala) fay kuşakları sayılabilir. KAFS Anadolu ile Avrasya plakalarının sınırını oluşturur. Etkinliği çok yüksek olan bu fay sistemi, yinelenme aralığı 250-300 yıl ve büyüklüğü Mw = 8.0 olan yıkıcı deprem üretme kapasitesine sahiptir. KAFS'nin Ankara il merkezine uzaklığı harita üzerinde yaklaşık 115 km'dir. Diğer fay sistemleri ve fay kuşakları Anadolu plakası içinde yer alır. Plaka içinde yer alan ve onun deformasyonuna yol açan bu faylardan kaynaklanacak en büyük depremin büyüklüğü Mw = 7.0, yinelenme aralığı ise çok daha uzundur (bin yıl ve daha uzun). Plaka içinde yer alan deprem kaynaklarının (fayların) Ankara şehir merkezine uzaklıkları harita üzerinde 30-100 km arasında değişir. Plaka içindeki fay kuşakları birbirleriyle kesişmekte, eşlenik ve aktif fay sistemleri oluşturmaktadır. Nitekim 31 Temmuz 2005 (Mw = 5.3), 20 Aralık 2007 (Ml=5.6) ve 27 Aralık 2007 (Ml=5.5) Afşar (Bala-Ankara) gibi çok yeni depremler, KBgidişli Afşar ve KD-gidişli Küredağ eşlenik fay sisteminin etkinleşmesinden kaynaklanmıştır. KB-gidişli sağ yanal doğrultu atımlı Afşar fay kuşağı üzerindeki deprem etkinliği günümüzde hala sürmekte olup, etkinlik KB yönde

(Ankara'ya doğru) göç etmektedir. Yukarıda sözü edilen ve Afşar fay kuşağı dışında kalan diğer plaka içi fay kuşaklarını oluşturan ana fay segmentleri, uzun süredir sismik boşluk özelliği taşımakta olup (enerji biriktirmekte olup), özellikle Ankara için dolaylı deprem tehlikesi oluşturmaktadır. Çünkü Ankara İli'nin büyük kesimi, depremin etkisini büyütme özelliğine sahip kalın ve gevşek bir zemin üzerinde kuruludur.

Ankara ili ve yerleşkelerini son yüzyıl içinde etkilemiş olan önemli depremler sırasıyla 6.6 büyüklüğündeki 19 Nisan 1938 Akpınar (Kırşehir) depremi, 7.4 büyüklüğündeki 1 Şubat 1944 Gerede depremi, 4.7 büyüklüğündeki 21 Nisan 1983 Köşker (Kulu) depremi, 6.1 büyüklüğündeki 6 Haziran 2000 Orta (Çankırı) depremi, 4.3 büyüklüğündeki 22 Ağustos 2000 Uruş (Ankara) depremi, 4.0 büyüklüğündeki 27 Şubat 2003 Çamlıdere (Ankara) depremi, 5.2 büyüklüğündeki 31 Temmuz 2005, 5.6 büyüklüğündeki 20 Aralık 2007 ve 5.5 büyüklüğündeki 27 Aralık 2007 Afşar (Bala-Ankara) depremleridir (Tablo 1, Şekil 1). Hiç kuşkusuz bunlardan ilk ikisi ve en önemlileri 1938 Akpınar ve 1944 Gerede depremleridir. 1938 Akpınar depremi, toplam 120 km uzunluğunda birkaç km genişliğinde, sağ yanal doğrultu atımlı Seyfe fay kuşağının Akpınar-Taşova segmentinden kaynaklanmıştır. Fay kuşağı sürekli olmayan, birkaç km ile 20 km arasında değişen uzunluğa sahip çok sayıda fay segmentinden oluşur (Koçyiğit, 2003; Temiz, 2004). Akpınar depremi sırasında 158 can kaybı olurken her türden toplam 3860 yapı ağır hasar görmüş ve yıkılmıştır. 1938 depreminin merkez üstü ve depreme kaynaklık eden fay kuşağının batı ucunun, harita üzerinde, Anakara il merkezine olan uzaklıkları sırasıyla 115 km ve 60 km'dir. Bu deprem sırasında, henüz o yıllarda yoğun yapılaşmanın olmadığı Ankara'da, özellikle Ulus, Kızılay ve Yenişehir'de yapıların duvarları çatlamış ve bacalar yıkılmıştır. 1944 depremi, Türkiye'deki yıkıcı depremlerin en önemli kaynağı olan Kuzey Anadolu Fay Sistemi'nden (KAFS) kaynaklanmıştır. KAFS, Türkiye'nin kuzey kesimini, yaklaşık doğu-batı doğrultusunda baştan başa kat eden, yaklaşık 4-110 km genişliğinde, 1600 km uzunluğunda, sağ yanal doğrultu-atımlı, çok aktif ve plaka sınırı (transform fay) niteliğinde bir makaslama (kesme) kuşağıdır. Gerede depremi, KAFS'nin doğuda Ulumelan ile batıda Abant (Bolu) gölü arasında uzanan bölümünün aktif hale gelmesi ile oluşmuş ve deprem sırasında 200 km uzunluğunda yüzey kırığı ile, bu kırık üzerinde 11 metreye varan sağ yanal yönde yer değiştirmeler (ötelenmeler) gerçekleşmiştir. Bu deprem sırasında ölü-yaralı sayısı 7471, ağır hasar görmüş-tümüyle yıkılmış her türden yapı sayısı ise 20865 dir. 1944 Gerede depreminin merkez üstünün ve deprem kaynağının (aktif hale gelen fayın) harita üzerinde Ankara il merkezine uzaklığı sırasıyla 105 ve 115 km olmasına karşın, Ankara ve bağlı yerleşkelerde (Özellikle Çubuk, Kızılcahamam, Çamlıdere, Kazan Ayaş, Beypazarı) toplam 125 can kaybına, 158 yaralanmaya ve 1450 yapının hasar görmesi ve yıkılmasına yol açmıştır. KAFS'nin en büyük depremlerin kaynağı olduğu gerçeği, fay sisteminin yaklaşık 450 km uzunluğundaki Abant (Bolu)-Erbaa (Tokat) arasındaki bölümünün, 1943 ve 1944 depremleriyle iki ayrı kezde etkin hale gelirken, aynı bölümün 12 Ağustos 1668 tarihsel depremiyle (yaklaşık 8.0 büyüklüğünde bir deprem) bir kez de etkin hale gelmesiyle açık biçimde kanıtlanmıştır. Türkiye'deki en büyük deprem olarak da bilinen bu sismik olay sırasında Ankara il merkezi ve Beypazarı ilçesinde toplam 9 kişi yaşamını yitirirken yapılarda ağır hasar oluşmuştur (Ambraseys ve Finkel, 1995). Üçüncü ve diğer önemli bir deprem ise 6 Haziran 2000 Orta (Çankırı) depremidir. Bu deprem, yaklaşık kuzey-güney uzanımlı, 4-7 km genişliğinde, 65 km uzunluğundaki Dodurga fay zonunun, Dodurga-Buğurören kesiminin aktif hale gelmesi ile oluşmuştur (Koçyiğit vd. 2001). Bu depremin kaynağı, önemli miktarda normal bileşeni olan sol yanal doğrultu-atımlı bir faydır (Şekil 1). Orta depremi sırasında 2 kişi yaşamını yitirirken, toplam 4822 yapı değişik derecelerde hasar görmüş ve bir kısmı da tümüyle yıkılmıştır. Hasar gören yapılar arasında betonarme binalar da bulunmaktadır. Depremin merkez üstü ve kaynağı Ankara il merkezine sırasıyla 78 ve 38 km uzaklıktadır. Bununla birlikte, Ankara iline bağlı Çubuk ilçesinde de yapılar orta derecede hasar görmüştür. Diğer üç deprem (1983 Köşker, 2000 Uruş ve 2003 Çamlıdere depremleri) her ne kadar küçük depremler ise de

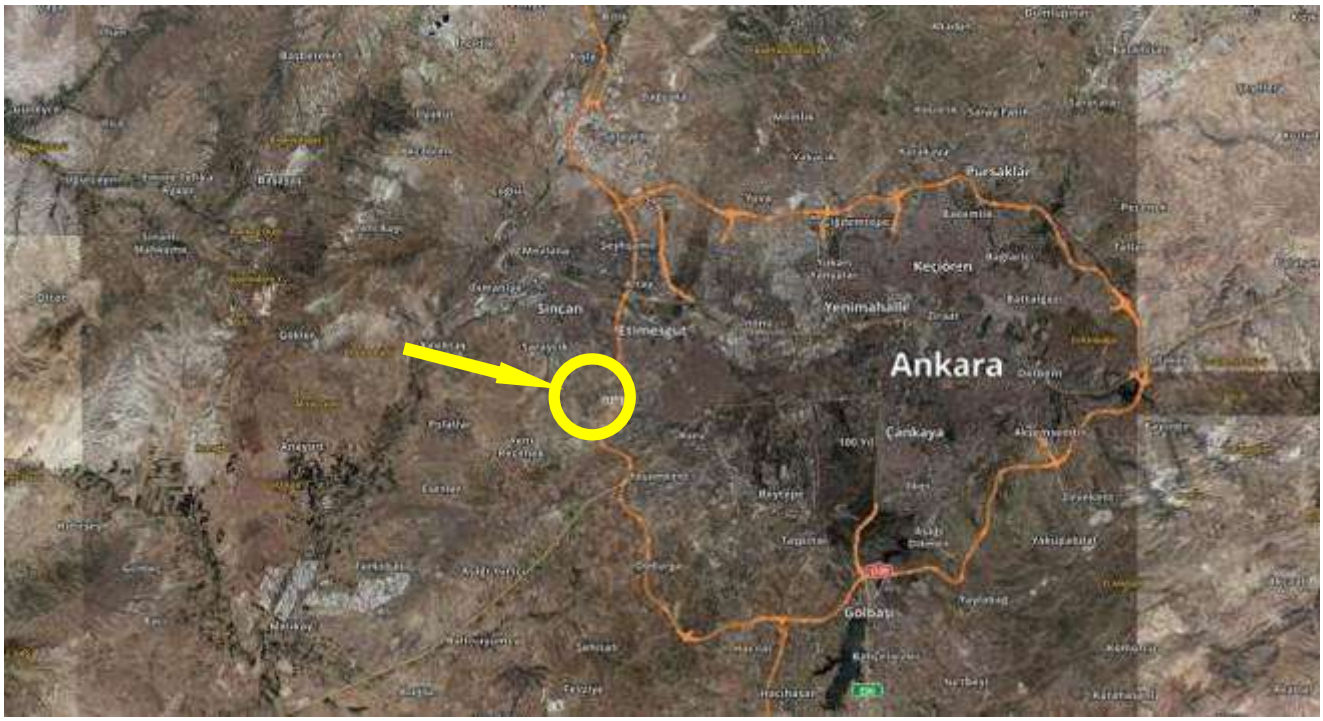
özellikle 4.3 büyüklüğündeki Uruş depremi Uruş'da 12 betonarme yapının ağır hasar görmesine yol açmıştır (Demirtaş vd., 2000). Uruş depremi, 2-8 km genişlikte, 68 km uzunlukta ve K60°D doğrultusunda uzanan, önemli miktarda normal bileşene sahip sol yanal doğrultu-atımlı Çeltikçi fay kuşağının Tahtacıörencik-Kırkkavak segmentinden kaynaklanmıştır (Kaplan, 2004). Çeltikçi fay kuşağı Ankara il merkezine 70 km uzaklıkta olup, 6 büyüklüğünde deprem üretme kapasitesine sahiptir. Özetle, Ankara ilini ve bağlı yerleşkeleri sadece büyük depremler değil, fakat aynı zamanda, 22 Ağustos 2000 Uruş depremi örneğinde olduğu gibi, küçük depremler de etkilemiştir. Etkilenmede ana neden, kırsal kesimdeki kerpiç ve taş yığma yapıların yanı sıra, en az yapı tekniği kadar önemli bir diğer etken de zemin koşulları ve deprem kaynaklarının (fayların) yerleşim ve yapılaşmada dikkate alınmamış olmasıdır. Bunların dışında, Ankara ili ve bağlı yerleşkeler için deprem tehlikesi oluşturan birçok aktif fay vardır. Bunlar genelde Ankara'nın güney-güneydoğusunda yer alır. Bunlar arasında önemli olanlar sırasıyla İnönü-Eskişehir fay sistemi, Ayaş, Tuzgölü, Altınekin, Salanda, Kesikköprü, Küredağ, Balaban ve Afşar fay kuşaklarıdır (Şekil 1). İnönü-Eskişehir fay sistemi (İEFS) 15-25 km genişlikte ve toplam 470 km uzunlukta olup, batıda Bursa ile doğuda Tuzgölü arasında uzanan, önemli miktarda normal bileşene sahip sağ yanal doğrultu-atımlı bir basit kesme kuşağıdır. IEFS uzunlukları 0.5-25 km arasında değişen, süreksiz ve çok sayıda fay segmentinden oluşur. En yakın kesimi Ankara il merkezine 90 km uzaklıkta olan fay sistemi, büyüklüğü 6 ve üzerinde deprem üretme kapasitesine sahiptir (Şaroğlu vd., 1987; Koçyiğit, 2003; Dirik ve Erol, 2003). Ankara ve bağlı yerleşkeler, Kuzey Anadolu Fay Sistemi gibi çok aktif (yıkıcı deprem yinelenme aralığı ~250-300 yıl) ve plaka sınırı niteliğinde bir deprem kaynağı ile Çeltikçi, Ayaş, İnönü-Eskişehir, Tuzgölü, Seyfe, Salanda, Kesikköprü, Küredağ, Balaban ve Afşar fay kuşakları gibi aktif fakat yinelenme aralığı oldukça uzun (birkaç binyıl) fakat yıkıcı deprem üreten fay ve fay sistemlerinin dolaylı deprem tehlikesine açıktır. Değerleme konusu ana taşınmazın konumlu olduğu Etimesgut İlçesi 3. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.



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 Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yapracıkköyü mahallesi, 48341 Ada, 4 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde kurulu kat irtifakına göre 6 Blok 92 ofis ve 490 konut olmak üzere toplam 582 bağımsız bölümden oluşan Next Capital projesidir. Taşınmaz Yapracık Mahallesi, Yapracık Küme Evler No:230 Etimesgut/Ankara posta adreslidir.

Taşınmazın yakın çevresinde genellikle müstakil parseller üzerinde yüksek katlı tek blok olarak inşa edilmiş apartman tipi ve çok bloklu site tarzı konut kullanımlı yapılaşma söz konusudur. Taşınmazın yer aldığı, çevreyolunun batında boş parseller mevcut olup henüz yapılaşma bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresindeki imar yolları henüz açılmamıştır. Bölge orta düzey gelir grubundan vatandaşların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımaktadır. Yakın çevresinde Etimesgut Belediyesi Devlet Bahçeli Eğitim Spor ve Yaşam Merkezi, Bağlıca Anadolu Lisesi, Başkent Üniversitesi, Türk Tarih Müzesi ve Parkı, Etimesgut Belediyesi Korkut Ata Kongre ve Kültür Merkezi yer almaktadır. Ulaşım taşınmaza yakın konumdaki Uluç Ali Bulvarı ve çevreyolu üzerinden özel araçlarla sağlanabilmektedir.


48341/4

7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan "Next Capital" projesi Etimesgut ilçesi Yapracıkköyü Mahallesi 34.769 m2 yüzölçüme sahip 48341 ada 4 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 48341 ada 4 parsel nolu ana taşınmaz düze yakın bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak düzgün olmayan kare formdadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan Next Capital projesi 184.518,36 m^2 inşaat alanına ve 131.360,90 m^2 konut ve 9.328,16 m^2 ofis alanına sahip 6 bloktan oluşmakta olup, projede 92 ofis- işyeri ve 490 konut olmak üzere toplam 582 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar net kullanım alanları 165-180 m^2 olacak şekilde 4+1 olarak projelendirilmiştir. Site içerisi süs havuzları, yeşil alanlar vb. şekilde düzenlenmiştir. Projede dış cephe cam giydirme şeklinde imal edilecek olup ayrıca kompozit malzemeler ile görsel olarak zenginleştirilmiştir.

Yerinde yapılan tespitlerde söz konusu parsel üzerinde inşai faaliyetler başlangıç aşamasında olup geçici nitelikte demonte malzemeler ile imal edilmiş yapılar bulunmaktadır.

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Kapalı Alan (m^2)	:	184.518,36 m^2
Yapı Sınıfı ve Grubu	:	5-A
Yaşı	:	~ 0 (İnşa aşamasında)
Elektrik	:	Şebeke
Su deposu	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma-Soğutma Sistemi	:	-
Yangın Merdiveni	:	-
Park Yeri	:	-
Güvenlik	:	-

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

Proje yapım aşamasında olup iç mekan özelliklerine yönelik tespit yapılamamıştır. Müşteriden temin edilen bilgilere, satışa ofisinde yapılan gözlemler ve proje tanıtım dokümanlarında yer alan bilgilere göre iç mekan özellikleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Adı	
Kullanım Amacı	Lüks Konut
Kapı	Dış Kapı Çelik, İç Kaplılar Lake
Doğramalar	PVC
Zemin	Antrede ve ıslak hacimlerde seramik, salon ve oda hacimlerinde parke
Duvar	Sıva üzeri saten boya, Islak hacimlerde fayans
Tavan	Alçıpan asma tavan
Aydınlatma	Led ve spot aydınlatma
Isıtma	Yerden Isıtmalı Merkezi Sistem

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN	
İLİ	ANKARA
İLÇESİ	ETİMESGUT
MAHALLESİ	YAPRACIKKÖYÜ
KÖYÜ	-
SOKAĞI	-
MEVKİİ	-
PAFTA NO	I29A08C4A + I29A08D3B
ADA/PARSEL NO	48341 / 4
VASFI	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	34.769,00 m^2
TAPU TESCİL ŞEKLİ	
CİLT/ SAHİFE NO	19/1783

MALİK VE HİSSELERİ	ARSA PAYI			TAPU TARİHİ	/ YEVMİYE
CEMİL ALİMOĞULLARI	2410	/	34769	8.09.2015	36599
MEHMET TOSUN	2248	/	34769	01.12.20215	48252
EKREM TOSUN	2248	/	34769	01.12.20215	48252
YUSUF İNAN	2000	/	34769	20.06.2016	27565
MUSTAFA UYANIK	1000	/	34769	7.03.2017	9826
YÜCE AYDIN	5991	/	34769	1.10.2019	38094
HAŞİM TAMER İLHAN	3000	/	34769	1.10.2019	38094
NECMETTİN KARATAŞ	1000	/	34769	3.07.2020	28868
NACİ TOSUN	4497	/	69538	5.02.2021	5807
NURİYE TOSUN	4497	/	69538	5.02.2021	5807
EROL VARIŞLI	375	/	4967	12.02.2021	7189
MUSTAFA VARIŞLI	375	/	4967	12.02.2021	7189
NİHAL ALTINIŞIK	495	/	34769	28.07.2022	39889
DİLŞAD NUR ALTINIŞIK	495	/	34769	28.07.2022	39889
ABDULLAH ALTINIŞIK	495	/	34769	28.07.2022	39889
KEMAL ALTINIŞIK	3145	/	34769	27.10.2022	56051
FATMA BETÜL	495	/	34769	27.10.2022	56051

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Web Tapu portaldan elektronik ortamda 31.12.2024 tarihi itibariyle müşteriden temin edilen belge üzerinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için planlamayı ön gördüğü ve tahdidini yaparak ilgili tapu idarelerine bildirmiş olduğu arsa ve arazinin satışlarında şufa hakkına haizdir. (26.09.2005; 17871) (Geçerliliği bulunmamaktadır.)

Şerhler Hanesinde:

- Tamamında Zeray Gayrimenkul A.Ş. lehine kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (25.07.2024; 33271)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kısıtlayıcı kayıt bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.

7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 26.02.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu sözleşme Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına düzenlenmiş olup Zeray GYO A.Ş. ile edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesi bulunmaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi tapuya Zeray GYO A.Ş. adına şerh edilmiştir. Sözleşmenin ilgili maddesine göre 'Taşınmaz üzerinde yapılacak projedeki bağımsız bölümler %43 arsa sahibine, %57 yükleniciye olacak şekilde' pay edilmiştir. İlgili sözleşme ve paylaşım şekli ekler kısmında verilmiştir.

7.2.4. Taşınmazın Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 26.02.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu Next Capital projesinin konumlu olduğu parsel değerleme tarihi itibariyle "Arsa" nitelikli ana taşınmaz olup, kat irtifakı kurulmamış ve inşai faaliyetler devam etmektedir.

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde değerleme konusu ana taşınmaz 27.07.2022 ve 27.10.2022 tarihlerinde hisse bazlı satış işlemi görmüştür.

Taşınmazın takyidat kayıtlarında herhangi bir olumsuz takyidat yer almamaktadır.

7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar "Çevre Düzeni Planı" 1/5000 ölçekli planlar "Nazım İmar Planı" ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak "Uygulama İmar Planı" olarak kullanılırlar.

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağının, nasıl yapılacağının, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağının belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış 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 ilgilisine 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 ilgilisine 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 üzeride 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

Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 25.04.2025 tarih ve E-49026196-100-5746 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel 12.04.2013 tarih ve 750 onay sayılı 1/1000 ölçekli Ankara Üniversitesi 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Yençok: 22 Kat yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır.





Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki "Next Capital" projesine ait;

- 17.11.2023 tarih ve bila 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 (m²)
YENİ YAPI RUHSATI								
1	A	MESKEN OFİS-İŞYERİ	82 14	25	28.03.2024	91/A	5A	30.747
2	B	MESKEN OFİS-İŞYERİ	82 14	25	28.03.2024	91/B	5A	31.103
3	C	MESKEN OFİS-İŞYERİ	81 18	25	28.03.2024	91/C	5A	30.604
4	D	MESKEN OFİS-İŞYERİ	82 14	25	28.03.2024	91/D	5A	31.186
5	E	MESKEN OFİS-İŞYERİ	82 14	25	28.03.2024	91/E	5A	30.334
6	F	MESKEN OFİS-İŞYERİ	81 18	25	28.03.2024	91/7	5A	30.541
			582					184.518,36

7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 26.02.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmakta olup hukuki durumunda herhangi bir olumsuz durum tespit edilmemiştir.

7.2.5.5 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu ana taşınmaza ait imar planı 14.04.2013 tarihli olup taşınmazın son üç yıl içinde imar durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemesi yapılan Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yapracıkköyü Mahallesi, 48341 Ada, 4 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 6 Blok 582 Bağımsız Bölümden oluşan "Next Capital" projesidir. Taşınmaz Yapracık Mahallesi, 4. Sokak, No:230/A, B, C, D, E, F Etimesgut/Ankara posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan "Next Capital" projesi 34.769,00 m2 yüz ölçüme sahip 48341 ada 4 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almakta olup ana taşınmaz güneydoğu yönünde eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak dörtgen formdadır.

Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 25.04.2025 tarih ve E-49026196-100-5746 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel 12.04.2013 tarih ve 750 onay sayılı 1/1000 ölçekli Ankara Üniversitesi 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Yençok: 22 Kat yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan projede yer alan bağımsız bölümler mesken ve ofis/işyeri nitelikli olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Next Capital projesi 184.518,36 m^2 inşaat alanına ve 106.304,90 m^2 konut alanına sahip 6 bloktan oluşmakta olup, projede 490 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1 ve 4+1 olarak projelendirilmiştir.

Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 17.11.2023 tarihli onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 26.02.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu sözleşme Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi adına düzenlenmiş olup Zeray GYO A.Ş. ile edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesi bulunmaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi tapuya Zeray GYO A.Ş. adına şerh edilmiştir. Sözleşmenin ilgili maddesine göre 'Taşınmaz üzerinde yapılacak projedeki bağımsız bölümler %43 arsa sahibine, %57 yükleniciye olacak şekilde' pay edilmiştir. İlgili sözleşme ve paylaşım şekli ekler kısmında verilmiştir.

Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 17.11.2023 tarihli onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihinin 2024 yılları olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir.

7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibıl harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge itibariyle konu taşınmaz ve çevresi incelendiğinde, bölgede Etimesgut'un yeni yerleşim yerlerinden biri olduğu, konut yapılanmalarının her geçen gün yoğunlaştığı ve talep gördüğü bir lokasyonda yer almaktadır.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazın konum ve ulaşımı, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut durumu bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından konut/ofis kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar

Kurulu yetkilidir.” 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Parsel üzerinde yapının yapı denetimini Işınlar Mahallesi, Cengiz Sokak, No:5/1 Yenimahalle/Ankara adresinde faaliyet gösteren Protim Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 17.11.2023 tarihli onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihlerinin 2024 yılları olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir.

- **Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Konu “Next Capital” projesi için rapor içeriğinde detayları verilen yapı ruhsatları alınmış olup, kat irtifakı kurulmamıştır. Çalışma kapsamında kat irtifakına esas onaylı mimari projeler incelenmiş, 582 bağımsız bölümün yer aldığı toplam 6 bloklu projenin inşa süreci devam etmektedir.

- **Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Konu “Next Capital” projesi için değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup enerji kimlik belgesi de bulunmamaktadır.

- **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Ana taşınmaz üzerinde yer alan bloklara ilişkin yapı ruhsatları alınmış olup dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır. Bu kapsamda inşa süreci devam etmekte olup 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 değerleme 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 değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Arsa)
- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı (Bina)
- Gelir Yaklaşımı (Proje)

kullanılmak suretiyle değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

No	AÇIKLAMA	LEJANT	ARSA ALANI	TALEP EDİLEN ARSA SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın Yapracık Mahallesi sınırları içerisinde 48347 ada 3 parsel 2,80 emsal, 31.515 m2 yüzölçümüne sahip konut imarlı taşınmazın 150 m2 hissesi 4.000.000 TL bedelle satılıktır.	KONUT	150	4.000.000	26.667	3.750.000	25.000
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın Yapracık Mahallesi sınırları içerisinde 49064 ada 1 parsel 2,30 emsal, 13.201 m2 yüzölçümüne sahip konut imarlı taşınmazın 160 m2 hissesi 4.450.000 TL bedelle satılıktır.	KONUT	160	4.450.000	27.813	4.200.000	26.250
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın Yapracık Mahallesi sınırları içerisinde 49073 ada 2 parsel 2,30 emsal, 7.638 m2 yüzölçümüne sahip konut imarlı taşınmazın 1.010 m2 hissesi 20.900.000 TL bedelle satılıktır.	KONUT	1.010	20.900.000	20.693	20.400.000	20.198
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın Yapracık Mahallesi sınırları içerisinde 49050 ada 1 parsel 2,30 emsal, 22.208 m2 yüzölçümüne sahip konut imarlı taşınmazın 160 m2 hissesi 3.950.000 TL bedelle satılıktır.	KONUT	160	3.950.000	24.688	3.500.000	21.875
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın Yapracık Mahallesi sınırları içerisinde 49878 ada 1 parsel 2,30 emsal, 11.959 m2 yüzölçümüne sahip konut imarlı taşınmaz 300.000.000 TL bedelle satılıktır.	KONUT	11.959	300.000.000	25.086	270.000.000	22.577
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın Yukarı Yurtçu Mahallesi sınırları içerisinde 62762 ada 1 parsel 1,20 emsal, 4.770 m2 yüzölçümüne sahip konut imarlı taşınmaz 118.000.000 TL bedelle satılıktır.	KONUT	4.770	118.000.000	24.738	105.000.000	22.013



Satışa konu 1 nolu arsa konut lejantına sahip olup yüz ölçümü, konum, ulaşım ve ana yola yakınlık itibariyle değerleme konusu taşınmaz ile eşdeğerdir. Emsal olarak daha değerlidir.

Satışa konu 2, 3, 4 ve 5 nolu arsa konut lejantına sahip olup yüz ölçümü bakımından küçük, konum, ulaşım ve ana yola yakınlık itibariyle değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. Emsal olarak daha değerlidir.

Satışa konu 6 nolu arsa konut lejantına sahip olup yüz ölçümü bakımından küçük, konum, ulaşım ve ana yola yakınlık itibariyle değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. Emsal olarak daha değerlidir.

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu, bölgede arsaların imar lejantları, yapılaşma şartları, yüzölçümü, konum ve ana yola cephe olup olmamalarına göre talep edilen m² birim satış değerlerinin Yapracık Mahallesinde konut imarlı arsalar için 21.000-28.000 TL/m² gibi bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden yüksek 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 itibariyle satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunması, bölgede yapının bilinirliği yüksek olması, arsasının ulaşım imkânları, 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.

KONU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Konum Görünürlük, Reklam Kabiliyeti	100%	100%	90%	90%	75%	75%	75%
Proje Geliştirmeye Elverişlilik- Tercih Edilirlik	50%	50%	50%	70%	50%	100%	90%
Büyüklük	40%	100%	100%	70%	50%	90%	80%
Lejant Tercihi	50%	100%	90%	90%	90%	90%	50%
Ortalama	60%	88%	83%	80%	66%	89%	74%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
48341 ADA 4 PARSEL		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Arsa Alanı (m²)	34.769,00	150	160	1.010	160	11959	4.770
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		4.000.000	4.450.000	20.900.000	3.950.000	300.000.000	118.000.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		26.667	27.813	20.693	24.688	25.086	24.738
İskontolu Satış Değeri (TL)		3.750.000	4.200.000	20.400.000	3.500.000	270.000.000	105.000.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**25.000**	**26.250**	**20.198**	**21.875**	**22.577**	**22.013**
Kıyaslama Oranı (%)	60%						
Ayarlama Oranı (%)		88%	83%	80%	66%	89%	74%
Ayarlama Katsayısı		0,69	0,73	0,75	0,91	0,68	0,81
		17.143	**19.091**	**15.149**	**19.811**	**15.263**	**17.909**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**17.394**						
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	**17.400**						

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

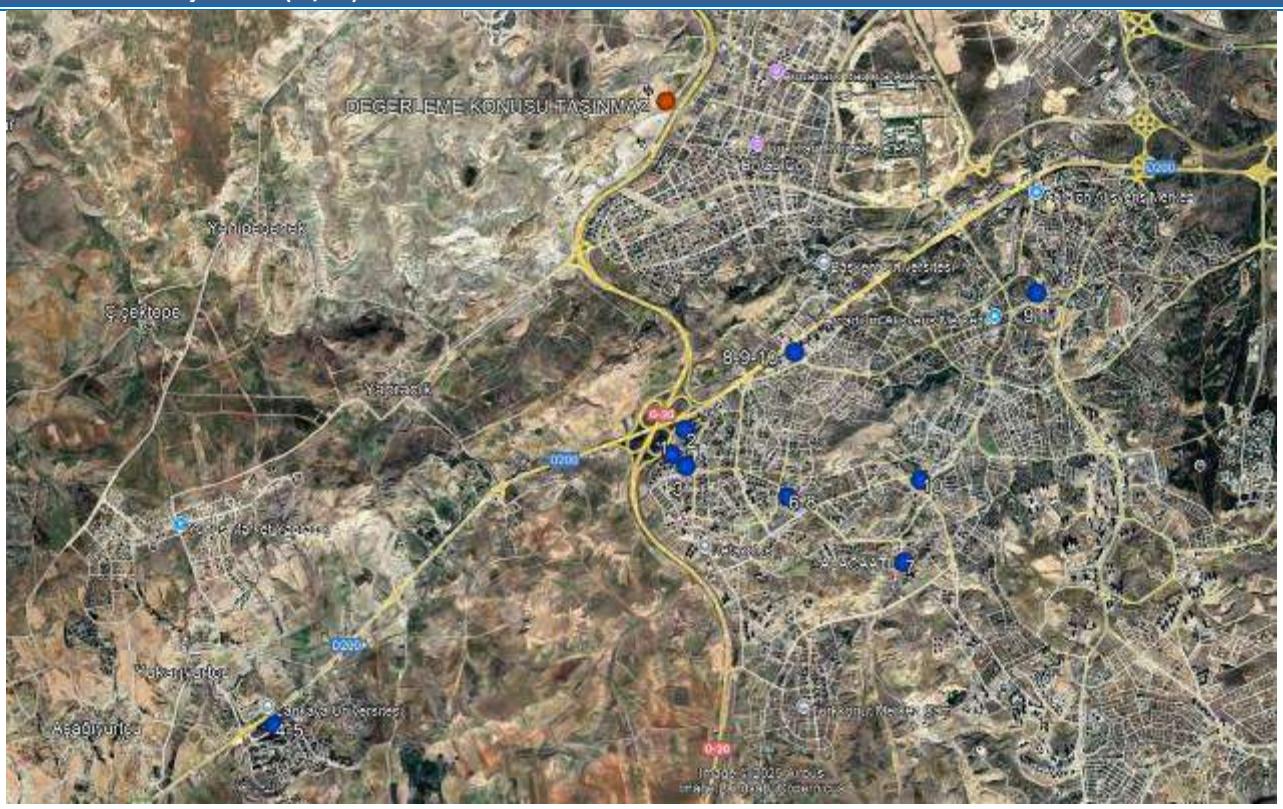
Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri;

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER (TL/m²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
48341/4	34.769	17.400	604.980.600
		Piyasa Değeri (TL)	**605.000.000**

olarak hesaplanmaktadır.

Çalışma kapsamında söz konusu projenin gelir yaklaşımı yöntemine göre değerinin tespiti amacıyla hesaplamalarda kullanılacak konut ve ofis değeri için aynı bölgede ve aynı projede yer alan satışa konu gayrimenkuller araştırılmıştır.

No	SATILIK	KAT	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Yaşam Kent Royal Evlerinde yer alan daire satılıktır.	5	4+1	177	15.500.000	87.571	15.000.000	84.746
2	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Crystal Towers sitesinde yer alan daire satılıktır.	6	4+1	135	11.950.000	88.519	11.500.000	85.185
3	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede West Park sitesinde yer alan daire satılıktır.	3	4+1	125	10.550.000	84.400	10.000.000	80.000
4	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Rapsodi projeside yer alan daire satılıktır.	3	3+1	165	15.650.000	94.848	15.000.000	90.909
5	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Rapsodi projeside yer alan daire satılıktır.	2	2+1	68	5.300.000	77.941	5.000.000	73.529
6	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Tepe Mesa Park Mozaik sitesinde yer alan daire satılıktır.	10	4+1	225	19.900.000	88.444	19.500.000	86.667
7	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede site içerisinde yer alan daire satılıktır.	3	4+1	205	22.000.000	107.317	20.000.000	97.561
8	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Tepe Mesa Park Mozaik sitesinde yer alan daire satılıktır.	19	4+1	180	17.700.000	98.333	17.000.000	94.444
9	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Ser Kule sitesinde yer alan daire satılıktır.	5	4+1	260	24.250.000	93.269	24.000.000	92.308
10	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Avend Çayyaolu projesinde yer alan daire satılıktır.	3	4+1	204	17.900.000	87.745	17.500.000	85.784
ORTLAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)						**90.839**		**87.113**



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Konum, Lokasyon Özellikleri, Manzara vb.	90%	100%	100%	100%	100%	80%	95%	95%	95%	85%	90%
Niteliği (İnşa Kalitesi, Yaşı, Site Özellikleri vb.)	100%	90%	90%	85%	85%	80%	90%	100%	100%	95%	95%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe ve reklam kabiliyeti	100%	95%	95%	95%	95%	85%	90%	90%	95%	85%	95%
Ortalama	97%	95%	95%	93%	93%	82%	92%	95%	97%	88%	93%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Kapalı Alan (m²)		177,00	135,00	125,00	165,00	68,00	225,00	205,00	180,00	260,00	204,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		15.500.000	11.950.000	10.550.000	15.650.000	5.300.000	19.900.000	22.000.000	17.700.000	24.250.000	17.900.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		87.571	88.519	84.400	94.848	77.941	7.600.000	107.317	98.333	93.269	87.745
İskontolu Satış Değeri (TL)		15.000.000	11.500.000	10.000.000	15.000.000	5.000.000	19.500.000	20.000.000	17.000.000	24.000.000	17.500.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**84.746**	**85.185**	**80.000**	**90.909**	**73.529**	**86.667**	**97.561**	**94.444**	**92.308**	**85.784**
Kıyaslama Oranı (%)	97%										
Ayarlama Oranı (%)		95%	95%	93%	93%	82%	92%	95%	97%	88%	93%
Ayarlama Katsayısı		1,02	1,02	1,04	1,04	1,18	1,05	1,02	1,00	1,09	1,04
		86.233	**86.680**	**82.857**	**94.156**	**87.035**	**91.394**	**99.273**	**94.444**	**101.016**	**88.848**

Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**91.193**
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	**91.200**

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

No	SATILIK	BİNA YAŞI	ALAN (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Tarz Ansira projesinde 4. katta yer alan ofis satılıktır.	5-10	90	7.000.000	77.778	6.500.000	72.222
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Azel Urhan Kule'de 20. katta yer alan ofis satılıktır.	0-5	400	35.000.000	87.500	33.250.000	83.125
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Smk Tower Kule'de 20. katta yer alan ofis satılıktır.	0	240	33.000.000	137.500	31.500.000	131.250
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Yaşamkent Prime Plaza Suit 'de 20. katta yer alan ofis satılıktır.	0	75	8.250.000	110.000	8.000.000	106.667
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Kule Ewo'da 20. katta yer alan ofis satılıktır.	0-5	285	35.750.000	125.439	34.000.000	119.298
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Yaşamkent Prime Plaza Suit 'de 2. katta yer alan ofis satılıktır.	0-5	75	8.250.000	110.000	8.000.000	106.667
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Kule Ewo'da 20. katta yer alan ofis satılıktır.	0-5	285	35.750.000	125.439	34.000.000	119.298
8	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 3. katta yer alan ofis satılıktır.	10-15	150	14.250.000	95.000	14.000.000	93.333
9	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 1. katta yer alan ofis satılıktır.	0	72	7.500.000	104.167	7.250.000	100.694
10	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda zemin katta yer alan dükkan satılıktır.	0	70	5.250.000	75.000	5.000.000	71.429
ORTLAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)							**100.398**



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Konum, Lokasyon Özellikleri, Manzara vb.	80%	95%	95%	100%	100%	95%	100%	100%	95%	95%	80%
Niteliği (İnşa Kalitesi, Yaşı, Özellikleri, Cephe Uzunluğu vb.)	90%	95%	95%	100%	95%	95%	95%	100%	95%	95%	80%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe ve reklam kabiliyeti	80%	100%	100%	100%	95%	95%	95%	100%	95%	95%	80%
Ortalama	83%	97%	97%	100%	97%	95%	97%	100%	95%	95%	80%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Kapalı Alan (m²)		90,00	400,00	240,00	75,00	285,00	75,00	285,00	150,00	72,00	70,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		7.000.000	35.000.000	33.000.000	8.250.000	35.750.000	8.250.000	35.750.000	14.250.000	7.500.000	5.250.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		77.778	87.500	137.500	110.000	125.439	110.000	125.439	95.000	104.167	70.074
İskontolu Satış Değeri (TL)		6.500.000	33.250.000	31.500.000	8.000.000	34.000.000	8.000.000	34.000.000	14.000.000	7.250.000	5.000.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**72.222**	**83.125**	**131.250**	**106.667**	**119.298**	**106.667**	**119.298**	**93.333**	**100.694**	**69.149**
Kıyaslama Oranı (%)	83%										
Ayarlama Oranı (%)		97%	97%	100%	97%	95%	97%	100%	95%	95%	80%
Ayarlama Katsayısı		0,86	0,86	0,83	0,86	0,88	0,86	0,83	0,88	0,88	1,04
		62.261	**71.659**	**109.375**	**91.954**	**104.648**	**91.954**	**99.415**	**81.871**	**88.328**	**72.030**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**87.350**										
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	**87.350**										

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve analizler neticesinde gelir yaklaşımına göre proje değeri hesaplamalarda kullanılacak 31.03.2025 tarihli konut satış değeri 91.200 TL/m² ve ofis satış değeri 87.350 TL/m² olarak belirlenmiş 2025 yılı ortalama olarak bu değerlerin %25 artış göstereceği varsayılarak 109.440 TL/m² ve 104.820 TL/m² olarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Mahallen yapılan çalışmalarda rapora konu taşınmaz parsel üzerinde mevcut binalar nitelik açısından gerek yapı malzemesi gerek uygulaması gerekse fiziki performansı göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazların Yapı ruhsatlarında mevcut Yapı Sınıfı ve Grubuna göre değerlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Binalardaki yıpranma oranları, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir.

Buna göre parsel üzerinde mevcut **yapı değeri;**

	KAPALI KULLANIM ALANI (m²)	YAPI SINIFI - Yapı Ruhsatına Esas	YAPI SINIFI - Düzeltilmiş	BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	TOPLAM İNŞAİ MALİYET (TL)	AMORTİSMAN (%)	YAPI İNŞA DEĞERİ (TL)
A	30.747	5A	4A	21.500	661.065.445	0%	661.065.445
B	31.104	5A	4A	21.500	668.734.495	0%	668.734.495
C	30.605	5A	4A	21.500	658.002.125	0%	658.002.125
D	31.186	5A	4A	21.500	670.502.225	0%	670.502.225
E	30.335	5A	4A	21.500	652.196.265	0%	652.196.265
F	30.542	5A	4A	21.500	656.644.185	0%	656.644.185
ARA TOPLAM	184.518						3.967.144.740
PROJE TAMAMLANMA ORANI							10,00%
HARCANAN MALİYET							396.714.474
Harici Müteferrik İşler (Maktuen)							3.285.526
						TOPLAM	400.000.000

** Form-21 Yıl sonu Seviye Tespit Tutanağı İşin Tanımı (Yapı Bölümü) a) bendinde "Ruhsat alınması aşamasında ödenecek olan proje incelme bedeli %10" olarak belirtilmesine istinaden tamamlanma oranı ruhsatın onaylanmış olması çevre düzenlemesi, proje, yapı ruhsatı vb. harcanan maliyetler göz önüne alınarak %10 olarak kabul edilmiştir.*

***"Next Level" projesinin 'Maliyet Yaklaşımı'na göre değerinin tespitinde değerleme tarihi itibari ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlarının yanı sıra proje özelinde tüm satın alma işlemlerinin tamamlanmış, hakediş ödemelerinin devam etmekte olduğu tarafımıza beyan edilmiş ve eke ilave edilen noter onaylı sözleşme Şirket tarafından tarafımızla paylaşılmıştır. Bahsi geçen verilere istinaden projenin Yapı Sınıfının bir alt baremden alınması uygun görülmüştür. Parsel üzerindeki yapı değeri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde hesaplanmıştır.*

olarak; Yapının arsası ile birlikte toplam değeri ise;

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri	344.850.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti)-%10	635.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**979.850.000**

**Projenin yer aldığı parselde kat karşılığı inşaat sözleşmesince belirlenmiş şekilde Şirket payına düşen bağımsız bölümler inşa edilecek tüm bağımsız bölümlerin %57'sine tekabül etmektedir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.*

~979.850.000.-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 halihazırda inşası ve satışı devam eden bir konut projesi bulunmaktadır. Bu amaçla müşteriden temin edilen geçmiş yıllara ait performans verileri göz önüne alınarak Satış Gelirleri ve maliyet vb. giderleri, tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Müşteriden temin edilen tablolar raporun ekler bölümünde verilmiştir.

İndirgeme Oranı

- Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %33,57, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %38,97, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %45,88 bandındadır.
- Mevduat Faiz Oranı, Aralık 2024'te %44,50'den Ocak 2025'te %43,50'ye düştü. Türkiye'de Mevduat Faiz Oranı, 1990'dan 2025'e kadar ortalama yüzde 37,38 olup, Nisan 1994'te %398,10 ile tüm zamanların en yüksek seviyesine ulaşmış ve Aralık 2010'da %1,50 ile rekor düşük seviyesine gerilemiştir. 2018 yılından itibaren bakıldığında ise 2018 Ocak ayında % 7,25, 2019 Ocak %22,5, Ocak 2020 % 9,75, Ocak 2021 % 15,5, 2022 Ocak % 12,5, 2023 Ocak %7,5, 2024 Ocak %43,5, 2025 Ocak %43,5 ve 2025 Mart % 41 oranlarındadır.
- 2021 yılı yıllık enflasyon % 36,08, 2022 yılı % 64,27, 2023 yılı % 64,77 ve 2024 yılı % 44,38 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Orta Vadeli Programda (2025-2027) enflasyon tahminleri 2025 yılı için yıllık % 17,5, 2026 yılı için % 9,7 ve 2027 yılı için % 7 olarak verilmektedir.
- Bu konuda yapılan son açıklamalarda enfalsyon tahminleri "2025 yılsonunda enflasyonun % 24, 2026 yılsonu için % 12, 2027 yılında % 8'e geriledikten sonra orta vadede % 5 seviyesinde istikrar kazanmasını hedefliyoruz." olarak belirtilmektedir.
- Devlet tahvillerinin ve mevduat faiz oranlarının geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Bu veriler ve eflasyon tahminleri doğrultusunda risksiz getiri oranı olarak %27 alınması uygun görülmüştür.
- Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası riski ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projenin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur. CDS primi direkt risk unsuru olarak belirlenmemiştir. Türkiye CDS 10 Yıllık USD bir yıllık CDS primi 2,10-3,24 aralığında olup hesaplamalarda % 3 alınması uygun görülmüştür.
- İndirgeme oranı ilk yıl için;

Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%

olarak hesaplamaya dahil edilmiştir. Ülke ekonomisinde gelecek dönemler için beklenen olumlu gelişmeler doğrultusunda bu oran kademeli olarak düşürülmüştür.

Kaynak : https://tr.tradingeconomics.com/turkey/deposit-interest-rate
Kaynak : https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-cds-5-year-usd
Kaynak : OVP (Orta Vadeli Program) 2025-2027

Varsayımlar

- Projedeki toplam konut sayısı: 490
- Projedeki toplam ofis sayısı: 92
- Satışı gerçekleşen konut sayısı: 3 (%0,71)
- Satışı gerçekleşen ofis sayısı: 57 (%61,52)
- 31.03.2025 itibariyle konut birim satış fiyatı: 91.200 TL/m²
- 31.03.2025 itibariyle ofis birim satış fiyatı: 87.350 TL/m²
- Konut fiyat artışının 2025 yıl sonuna kadar %20, 2026 yılı içerisinde %30, ve satışların 2027 yılı içerisinde %25 artış göstererek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projede, oturumun başlaması, kat mülkiyeti aşamasına gelinmiş olması, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları, gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem enflasyon beklentileri vb. etkenler göz önünde bulundurularak konut 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: 3.970.000.000 TL
- Tamamlanma Yüzdesi (%10): 397.000.000 TL
- Hem mahalde yapılan fiziki gözlemler hem de müşteriden temin veriler incelendiğinde yapısal olarak tüm inşa faaliyetleri tamamlandığı gözlemlenmiş ve projenin genel inşaat seviyesi %10 olarak belirlenmiş ve kalan kısım inşaatın ve yasal prosedürlerin (iskan-kat mülkiyeti) tamamlanması için ayrılan maliyet olarak değerlendirilmiştir.
- Gelir yaklaşımda kullanılan tamamlanma oranı müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda mali tamamlanma oranını ifade etmektedir.
- Yapılan çalışmalar esnasında proje özelinde tüm satın alma işlemlerinin tamamlanmış, hakediş ödemelerinin devam etmekte olduğu tarafımıza beyan edilmiş ve eke ilave edilen noter onaylı sözleşme Şirket tarafından tarafımızla paylaşılmıştır. Bahsi geçen verilere istinaden projenin Yapı Sınıfının bir alt baremden alınması uygun görülmüştür.

İnşaat Alanı Hesabı	
Toplam Net Parsel Alanı (m²)	34.769,00
İnşaat Emsali (KAKS)	1,20
Emsale Dahil İnşaat Alanı(m²)	41.722,80
Emsal Harici Alan Oranı (%)	237%
Emsal Harici Alan(m²)	98.966,26
Toplam Satılabilir Ofis Alanı (m²)	9.328,16
Toplam Satılabilir Konut Alanı (m²)	131.360,90
Toplam Otopark/Teknik Hacim/Sığınak Alanı	43.829,30
Toplam İnşaat Alanı (m²)	**184.518,36**

İNŞAAT MALİYETİ / FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet Değerleri (TL/m²)	Maliyet (TL)	Maliyet Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL)	Giydirilmiş Paçal Birim Maliyet (TL/m²)
KONUT+OFİS+DÜKKAN	140.689	21.500	3.024.814.790	91%	598.659.934	3.623.474.724	25.755
Sosyal Alan/Kapalı Otopark Alanı / Teknik Hacim/ Sığınak (m²)	43.829	6.600	289.273.380	9%	57.251.896	346.525.276	7.906
TOPLAM	**184.518,36**	**17.961**	**3.314.088.170**	**100,00%**	**655.911.830**	**3.970.000.000**	**21.515,5**

**Giydirilmiş maliyet içerisinde, alt yapı maliyetleri, Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti, proje genel giderleri vb. kalemler yer almaktadır.*

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	HARCANAN MALİYET	2025	2026	2027	TOPLAM
ORAN (%)	10%	50%	40%	0%	100%
İNŞAAT MALİYETİ ARTIŞ ORANI (%)	0%	0%	25%	0%	
BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL/m²)	21.515	21.515	26.894	32.273	
MALİYET (TL)	397.000.000	1.985.000.000	1.985.000.000	0	4.367.000.000
GENEL TOPLAM (TL)	397.000.000	1.985.000.000	1.985.000.000	0	4.367.000.000

SATIŞ PROJEKSİYONU	
ARSA SAHİBİ PAYI	43%
Satılabilir Alan Toplamı (m²) - KONUT	131.361
Satılabilir Alan Toplamı (m²) - OFİS	9.328
ARSA SAHİBİ PAYI - KONUT	56.485
ARSA SAHİBİ PAYI - OFİS	4.011
ZERAY İNŞAAT SATILABİLİR TOPLAM KONUT ALANI	74.876
ZERAY İNŞAAT SATILABİLİR TOPLAM OFİS ALANI	5.317

TARİHLER	GEÇMİŞ DÖNEM VERİLERİ	31.03.2025	2025	2026	2027	TOPLAM
Konutlar (satış) %	0,71%		45,00%	45,00%	9,29%	100%
Satılan Konut Alanı (m²)	535		33.694	33.694	6.953	74.876
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			20%	35%	25%	
SATIŞ FİYATI (TL/m²)		91.200	109.440	147.744	184.680	
GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)	318.140					
KALAN TAHSİLAT (TL)			64.270.000			
Ofis(satış) %	61,52%		30,00%	8,48%	0,00%	100%
Satılan Ofis Alanı (m²)	3.271		1.595	451	0	5.317
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			20%	30%	25%	
SATIŞ FİYATI (TL/m²)		87.350	104.820	136.266	170.333	
GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)	4.686.325					
KALAN TAHSİLAT (TL)			127.011.966			
TOPLAM SATIŞ GELİRLERİ	5.004.465		4.045.961.072	5.039.544.027	1.284.000.868	10.374.510.432

	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
KONUT+OFİS SATIŞ GELİRİ	5.004.465	4.045.961.072	5.039.544.027	1.284.000.868	0
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)		1.985.000.000	1.985.000.000	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	5.004.465	2.060.961.072	3.054.544.027	1.284.000.868	0
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		2.060.961.072	5.115.505.099	6.399.505.966	6.399.505.966

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	4.248.016.274

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 4.248.016.274 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **4.248.000.000 TL** takdir ve kanaat edilmiştir.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yapracıkköyü mahallesi, 48341 Ada, 4 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde kurulu kat irtifakına göre 6 Blok 92 ofis ve 490 konut olmak üzere toplam 582 bağımsız bölümden oluşan Next Capital projesidir. Taşınmaz Yapracık Mahallesi, Yapracık Küme Evler No:230 Etimesgut/Ankara posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan "Next Capital" projesi Etimesgut ilçesi Yapracıkköyü Mahallesi 34.769 m2 yüzölçüme sahip 48341 ada 4 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır.
48341 ada 4 parsel nolu ana taşınmaz düze yakın bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak düzgün olmayan kare formdadır.

Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 25.04.2025 tarih ve E-49026196-100-5746 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel 12.04.2013 tarih ve 750 onay sayılı 1/1000 ölçekli Ankara Üniversitesi 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Yençok: 22 Kat yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan projede yer alan bağımsız bölümler mesken ve ofis/işyeri nitelikli olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan Next Capital projesi 184.518,36 m^2 inşaat alanına ve 131.360,90 m^2 konut ve 9.328,16 m^2 ofis alanına sahip 6 bloktan oluşmakta olup, projede 92 ofis-işyeri ve 490 konut olmak üzere toplam 582 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar net kullanım alanları 165-180 m^2 olacak şekilde 4+1 olarak projelendirilmiştir.

Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki yapı için 17.12.2023 tarih, bila sayılı onaylı mimari projesi, A Blok için 28.03.2024 tarih ve 91/A sayılı, 30.747 m^2 kapalı alanlı mesken, ofis ve işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı, B Blok için 28.03.2024 tarih ve 91/B sayılı, 31.103 m^2 kapalı alanlı mesken, ofis ve işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı, C Blok için 28.03.2024 tarih ve 91/C sayılı, 30.604 m^2 kapalı alanlı mesken, ofis ve işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı, D Blok için 28.03.2024 tarih ve 91/D sayılı, 31.186 m^2 kapalı alanlı mesken, ofis ve işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı, E Blok için 28.03.2024 tarih ve 91/E sayılı, 30.334 m^2 kapalı alanlı mesken, ofis ve işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı ve F Blok için 28.03.2024 tarih ve 91/F sayılı, 30.541 m^2 kapalı alanlı mesken, ofis ve işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır.

Proje ile ilgili inşa çalışmaları devam etmekte olup, Yerinde yapılan incelemelerde inşai faaliyetlerin devam ettiği görülmüştür. Proje genel inşaat seviyesi %10 kabul edilmiştir. Değerleme tarihi itibariyle 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.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 26.02.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu sözleşme Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi adına düzenlenmiş olup Zeray GYO A.Ş. ile edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesi bulunmaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi tapuya Zeray GYO A.Ş. adına şerh edilmiştir. Sözleşmenin ilgili maddesine göre 'Taşınmaz üzerinde yapılacak projedeki bağımsız bölümler %43 arsa sahibine, %57 yükleniciye olacak şekilde' pay edilmiştir. İlgili sözleşme ve paylaşım şekli ekler kısmında verilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''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 Tebliğ''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 Tebliğ''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 Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendine göre;

> *"Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.''*

maddeleri gereği mimari projelerin ve yapı ruhsatlarının onay sürecinin tamamlanmış olması dikkate alınarak GYO portföyüne **''Gayrimenkul Projesi''** olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

Taşınmazın niteliği, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınarak değerleme aşamasında 'Pazar Yaklaşımı', 'Maliyet Yaklaşımı' ve 'Gelir Yaklaşımı' yöntemleri kullanılmak suretiyle hesaplamalar yapılmıştır.

'Next Capital projesinin yer aldığı parselin arsa değerine 'Pazar Yaklaşımı' ile ulaşılmıştır.

'Next Capital projesinin 'Maliyet Yaklaşımı'na göre değerinin tespitinde değerleme tarihi itibari ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlarının yanı sıra proje özelinde tüm satın alma işlemlerinin tamamlanmış, hakediş ödemelerinin devam etmekte olduğu tarafımıza beyan edilmiş ve eke ilave edilen noter onaylı sözleşme Şirket tarafından tarafımızla paylaşılmıştır. Bahsi geçen verilere istinaden projenin Yapı Sınıfının bir alt baremden alınması uygun görülmüştür. Parsel üzerindeki yapı değeri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri	344.850.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti)-%10	400.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**744.850.000**

**Projenin yer aldığı parselde kat karşılığı inşaat sözleşmesince belirlenmiş şekilde Şirket payına düşen bağımsız bölümler inşa edilecek tüm bağımsız bölümlerin %57'sine tekabül etmektedir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.*

Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin söz konusu yönteme göre değeri **744.850.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

Bu hususlar göz önünde bulundurularak değer takdirinin gelir indirgemesi yaklaşımı ile yapılmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Projenin halihazır durum değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı altında varsayımlara dayanarak indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde; inşa edilen "Next Capital" projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışından elde edeceği gelir hesaplanmış, elde edilen bu değerden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek net nakit akışı bulunmuştur.

Rapora konu projede gerçekleşen satışların bulunması, satış vaadi sözleşmelerinin bulunması nedeni ile proje halihazır durum değerinin tespitinde gelir yaklaşımı başlığı altında tespit edilen değer esas alınmıştır.

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	**4.248.016.274**

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) **4.248.000.000 TL** takdir ve kanaat edilmiştir.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içeriğinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanış amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak; Yapracık Mahallesi, Yapracık Küme Evler No:230 Etimesgut/Ankara posta adresli, tapu kayıtlarına göre; Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yapracıkköyü mahallesi, 48341 Ada, 4 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde kurulu kat irtifakına göre 6 Blok 92 ofis ve 490 konut olmak üzere toplam 582 bağımsız bölümden oluşan Next Capital projesinin **31.03.2025 tarihli PAZAR DEĞERİ:**

Gelir Yaklaşımına Göre projenin halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri)

4.248.000.000.-TL

(Dört Milyar İki Yüz Kırk Sekiz Milyon Türk Lirası)

(KDV HARİÇ)

5.097.600.000.-TL

(Beş Milyar Doksan Yedi Milyon Altı Yüz Bin 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
Halil TURGUT İktisat Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 409699	**Şefik Ercan KESKİNER** Jeofizik Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115	**Aydın KATKAK** Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
HALİL TURGUT Dijital olarak imzalayan HALİL TURGUT DN: cn=HALİL TURGUT Tarih 2025.06.12 11:18:32 +03'00'	ŞEFİK ERCAN KESKİNER Dijital olarak imzalayan ŞEFİK ERCAN KESKİNER Tarih: 2025.06.12 11:26:12 +03'00'	

10. EKLER





HİZMETE ÖZEL
T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-49026196-100-5746 25/04/2025
Konu : 48341/4 ve 48342/5 parsel

Sayın Halil TURGUT

İlgi : 21.04.2025 kayıt tarihli dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçenizde bahsedilen imarın 48341 ada 4 ve 48342 ada 5 sayılı parsellerin; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2013 tarih ve 750 sayılı kararı ile onanan Ankara Üniversitesi 1.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve bu plana ait 85252 nolu parselasyon planı kapsamında Konut Alanı olarak ayrıldığı, inşaat emsalinin E=1.20 ve yapı yüksekliğinin Yençok=22 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarının bulunduğu hususları tespit edilmiş olup, söz konusu parsellere ait kısmi plan ve plan notları yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Muzaffer SÜNGÜ
Plan ve Proje Müdürü V.

Ek:
1-Kısmi plan(2 adet)
2-Plan notları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Adresi: https://bilimp.etimesgut.bel.tr/u/ngJndj Doğrulama Kodu: TYCvPfki0W3n-0Gw5kK
Adres:30 Ağustos Şht. Hasan Öztürk Cad. Etimesgut Ankara
Telefon No:+903122441000
İnternet Adresi: https://www.etimesgut.bel.tr
KEP Adresi: etimesgutbelediyesi@hs01.kep.tr
Bilgi için: FİGEN AYDIN
MÜHENDİS
Telefon-Dahili: 1365
1/1



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 31-12-2024-13:49

weblapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	82156588
İl/İlçe:	ANKARA/ETİMESGUT
Kurum Adı:	Etimesgut
Mahalle/Köy Adı:	YAPRACIKKÖYÜ Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	19/1783
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	48341/4
AT Yüzölçüm(m2):	34769.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Tamamında ZERAY GAYRİMENKUL A.Ş. lehine kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)	(SN:8482054) ZERAY GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ VKN:9971870045, (SN:8526114)	Etimesgut - 25-07-2024 16:11 - 33271	

1 / 4

BİLGİ AMAÇLIDIR

		ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:9971870045		
Beyan	ARSA OFİSİGEN. MÜD.KONUT,SANAYİ,EĞİTİM ,SAĞLIK VE TURİZM YATIRIMLARI VE KAMU TESİSLERİ İÇİN PLANLAMAYI ÖN GÖRDÜĞÜ VE TAHDİDİNİ YAPARAK İLGİLİTAPU İDARELERİNE BİLDİRMİŞ OLDUĞU ARSA VE ARAZİNİN SATIŞLARINDA ŞUFE HAKKINA HAİZDİR.(Şablon: İmar Planına Göre Tescile Tabidir Belirtmesi)		Etimesgut - 26-09-2005 00:00 - 17871	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
313931938	(SN:1349536) CEMİL ALİMOĞULLARI : MAHMUT Oğlu KN:14648752108	-	2410/34769	2410.00	34769.00	Trampa 08-09-2015 36599	-
321971695	(SN:92458442) MEHMET TOSUN : KAZIM Oğlu KN:35585076324	-	2248/34769	2248.00	34769.00	Satış 01-12-2015 48252	-
321971696	(SN:161081968) EKREM TOSUN : KAZIM Oğlu KN:35576076616	-	2248/34769	2248.00	34769.00	Satış 01-12-2015 48252	-
347477702	(SN:156146038) YUNUS İNAN : LÜTFİ Oğlu KN:13565371416	-	2000/34769	2000.00	34769.00	Satış 20-06-2016 27565	-
374642344	(SN:172731789) MUSTAFA UYANIK : KERİM Oğlu KN:10501030932	-	1000/34769	1000.00	34769.00	Satış 07-03-2017 9826	-

501873200	(SN:156234103) YÜCEL AYDIN : NEBİ Oğlu KN:20302008184	-	5991/34769	5991.00	34769.00	Satış 01-10-2019 38094	-
501873201	(SN:12034610) HAŞİM TAMER İLHAN : HAŞİM Oğlu KN:53455254092	-	3000/34769	3000.00	34769.00	Satış 01-10-2019 38094	-
527729941	(SN:173312540) NECMETTİN KARATAŞ : İLYAS Oğlu KN:41980397988	-	1000/34769	1000.00	34769.00	Satış 03-07-2020 28868	-
565121201	(SN:107088495) NACİ TOSUN : KAZIM Oğlu KN:35579076552	-	4497/69538	2248.50	34769.00	Satış 05-02-2021 5807	-
565121202	(SN:183406515) NURİYE TOSUN : KEMAL Kızı KN:35552077408	-	4497/69538	2248.50	34769.00	Satış 05-02-2021 5807	-
567337233	(SN:157542887) EROL VARIŞLI : OSMAN Oğlu KN:17195422012	-	375/4967	2625.00	34769.00	Satış 12-02-2021 7189	-
567337234	(SN:11828717) MUSTAFA VARIŞLI : OSMAN Oğlu KN:17198421968	-	375/4967	2625.00	34769.00	Satış 12-02-2021 7189	-
676647550	(SN:165897403) NİHAL ALTINIŞIK : ALİ İHSAN Kızı KN:48889449206	-	495/34769	495.00	34769.00	Satış 28-07-2022 39889	-
676647554	(SN:169665314) ABDULLAH ALTINIŞIK : HÜSEYİN Oğlu KN:12244108350	-	495/34769	495.00	34769.00	Satış 28-07-2022 39889	-
676647555	(SN:187835191) DİLŞAD NUR ALTINIŞIK : KEMAL Kızı KN:48886449360	-	495/34769	495.00	34769.00	Satış 28-07-2022 39889	-
702781436	(SN:157541692) KEMAL ALTINIŞIK : HÜSEYİN Oğlu KN:48892449132	-	3145/34769	3145.00	34769.00	Satış 27-10-2022	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

						56051	
702781437	(SN:188639701) FATMA BETÜL ALTINIŞIK : HÜSEYİN Kızı KN:42494106066	-	495/34769	495.00	34769.00	Satış 27-10-2022 56051	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) HPrCtJNsJLo kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR



Türkiye Cumhuriyeti

ÖRNEK: III

DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

№ 37874

MADDE 1 - TARAFLAR

İşbu sözleşme bir tarafta Güllüce Mah. Mimlay Müteaz Cad. No:1 İzmit/KOCAELİ adresinde kain Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile diğer tarafta yukarıda adresler yazılı ve kain ve açık kimlikleri liste halinde müdürleri arsa sahipleri arasında her bir madde karşılıklı müzakere edilerek imza altına alınmıştır.

1-) Yukarıda Tarafların beyan ettiği adresler ve yazılı olarak aksini beyan etmedikleri müddetçe resmi tebligat adresleri olarak kabul edilecek ve işbu sözleşme ile buna bağlı iş ve işlemler için yapılacak olan tebligatlar bu adreslere yapılacaktır.

MADDE 2 - TANIMLAR

Bu sözleşmede kullanılan aşağıda tanımları/açıklamaları verilen sözcükler, deyimler ve metin aksini gerektirmedikçe aşağıda belirtilen anlamları ile kullanılacaktır.

TARAFLAR: Sözleşmenin her iki tarafını birlikte.

ARSA SAHİBİ: Ankara İli Etimesgut İlçesi Yapracık Mahallesi 48341 ada 4 parsel ve toplam yüzölçümü 34709 m² olan arsanın, sözleşmede tarafı olan arsa sahiplerinin tapuda hisseleri oldukları oran payında mülkiyetinde bulunan arsanın hisseleridir.

YÜKLENİCİ: Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

ARSA: Ankara İli Etimesgut İlçesi Yapracık Mahallesi 48341 ada 4 parsel ve toplam yüzölçümü 34709 m² olan arsayı.

TAŞERON: Sözleşme konusu işin bir kısmını YÜKLENİCİ ile yaptığı sözleşmeye dayalı olarak gerçekleştiren gerçek veya tüzel kişiyi.

SÖZLEŞME: İş bu sözleşme ve bütün ekleri.

PROJE: Arsa üzerinde ve yüklenicinin üzerinde karşılık mutabık kalınları imzalanan ve belediyece onaylanmış mimari, statik, elektrik, mekanik, peyzaj ve bunun gibi tadilat ve tashihat projelerini.

BİNA: Yukarıda tanımlanan arsa üzerinde, tesbitli proje ve müvekkilin ön görüş imkanlarına uygun olarak yüklenici tarafından inşa edilecek olan ticari ve konut nitaliğindeki bloklar, sosyal tesis ve otopark ekiantilerini meydana getiren yapıdan.

İŞ-İŞLER: Yüklenici tarafından hazırlanan Arsa Sahiplerinin Temsilcileri ile yetkili kurum ve kuruluşlar tarafından onaylanan Projeye tamamlanması için ve bu Sözleşme'nin şart ve hükümleri çerçevesinde sağlanacak tüm inşaat hizmetleri ve yükümlülükleri.

Aslında İmza Yok

Aslında İmza Yok

07 Kasım 2022

№ 37874

İŞ SAHASI – ŞANTİYE: Sözleşme konusu işler, imalat için gerekli bulunan yapı araç ve gereçlerinin yiğildığı inşaat süresi için gerekli tesislerin kurulduğu ve inşaat ilerledikçe yürütücü ve her türlü personel, teknik ve yönetici kadrosunun bulunduğu idari ve teknik bürolarının bulunduğu ve /veya işin yapılacağı yerleri.

ARSA SAHİPLERİNİN TEMSİLCİLERİ: Bu sözleşmenin amaçları bakımından, sözleşme konusu işlerin, sözleşme ve eklerine göre yapılıp yapılmadığının kontrol ve denetimi ile işin idari ve teknik kontrolü için ARSA SAHİPLERİ tarafından tayin edilen veya sonradan belirlenerek yüklenîciye ihbar edilecek kişi yada kişiler.

YÜKLENİCİ TEMSİLCİSİ: Bu sözleşmenin amaçları bakımından kendisinin temsilcisi olarak bundan etmek üzere yüklenici tarafından tayin edilen ve bu sözleşmede belirtilen kişi veya sonradan şekilde belirlenerek arsa sahiplerine ihbar edilen kişiye.

TEKNİK VE İDARİ ŞARTNAME: Yapım işine ait genel, özel, teknik idari ve esas ve usulleri gösteren belgeleri.

İŞ PROGRAMI: Yüklenici tarafından hazırlanıp Arsa Sahiplerinin Temsilcilerine onaylattırılacak olan, iş kapsamındaki işçilik, tedarik, nakliye, montaj, kişisik vb. uygulamalarını içeren detaylı iş programı.

EKİP – EKİPMAN: Yüklenici tarafından işin ifası için gerekli her türlü makine, alet, edevat, sarf malzemelerini amaçlı bulunduğu sınırlı kalmaksızın işbu uygulamanın ve mevcutların eksiksiz yapılabilmesi için ihtiyaç duyulacak özel malzemeleri, (dâhil/dışında tanımı, kullanımı, bakımı vs. tüm hususlar yüklenici yükümlülüğündedir.)

İŞİN SÜRESİ: Arsa Sahiplerinin veya Arsa Sahiplerinin Temsilcileri ile Yüklenici arasında işbu sözleşmenin imzalanmasından itibaren geçecek toplam süreyi.

GÜN: Takvim günü.

ORTAK ALAN: Mimari projelerde m² listelerinde bağımsız bölümler için hesaplanan EMSAL alanı dahil edilmeyen, Bağımsız bölüm numarası almışlanmış eklenti, kat holü, zorunlu müşterek mahaller, sığınak, depo vb. gibi ortak kullanım alanlardır.

LİSTE BEYANI: Bağımsız bölümlerin her birinin arsa alanına oranını gösterir hisse miktarını gösteren liste (ruhsat eki olup, kat irtifakı kurulmasında esas alınan listedir.)

BAĞIMSIZ BÖLÜM: İşbu sözleşme ile Arsa Sahipleri ve Yüklenici uhdesinde kalacak inşaatlardaki (bloklardaki) tüm edlebilecek her bir bağımsız birimi.

İŞYERİ: İş bu sözleşme ile Arsa Sahiplerine ve yüklenici uhdesinde kalacak işyeri/işyerlerini ve ticari alanlar.

Aslında İmza Yok

Aslında İmza Yok

07 Kasım 2022

№ 37874

İNŞAAT SÜRESİ: Yapı ruhsat tarihi ile bağımsız bölümlerin teslimi ile iş bitimi arasında geçecek süreyi ifade eder.

3-SÖZLEŞMENİN KONUSU VE TÜRÜ

İşbu Sözleşmenin konusu Ankara İli Etimesgut İlçesi Yapracık Mahallesi 48341 ada 4 parsel ve toplam yüzölçümü 34709 m² olan tapuda hisseleri oldukları oran payında mülkiyeti arsa sahiplerine ait ve Tarafların imar durumu ve plan notları gereğince inşa edilecek ve karşılıklı imza edecekleri numarı, statik, elektrik, mekanik, peyzaj alt yapı, asansör ve vb. projelere uygun olarak gayrimenkuller üzerinde yapılacak konut, işyeri, sosyal donatı alanları, çevre istihat ve bahçe duvarları, site giriş ve çıkışları, otopark ve kapalı otopark alanları ile tüm ortak alanların Yüklenici tarafından inşa edilmesi ve Arsa Sahipleri ile yüklenici arasında taşınmazın paylaşılmasını içeren anahtar teslimi taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesidir.

Yüklenici tarafından hazırlanan ve Arsa Sahipleri ile yazılı mutabık kalınan proje, belediyeye onaylatılacak, onaylanmış proje ekleri ile teknik şartname ve mahal listesine göre imalat yapılacaktır.

İlgili belediyenin, mevzuatın kanunların izin verdiği inşaat sahası baz alınarak azami ölçüde sultanılacaktır. İnşaat alanı hesaplanacak alan, imar haklarından gelecek alanların toplamıdır.

4-BAĞIMSIZ BÖLÜM PAYLAŞIMLARI VE ORTAK ALANLAR

4.1-Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yapracık Mahallesi, 48341 ada 4 parseldeki arsa üzerine yapılacak bina ve bina dışı diğer eklentilerden oluşarak toplam inşaat alanı, proje düzenlenmesi sonrası yapılacak tahsisatta göre Tapuda hisseleri oldukları arsa payı oranında %43 Arsa Sahipleri ve %57 Yüklenici'ye ait olacaktır. Ruhsat alınmasına müteakip 15 gün süre içerisinde arsa sahipleri ile yüklenici arasında yapılan daire paylaşımına esas olmak üzere noter huzurunda hâdi (paylaşım) sözleşmesi yapılacak, arsa sahipleri kendi aralarında 15 gün içerisinde kendilerine ait bağımsız bölüm numaralarını belirleyecek ve yüklenici firmaya yazılı olarak bildireceklir. Daha sonra kat irtifakı yüklenici tarafından kurulacaktır. Mimari Projeler Belediye tarafından onaylanmasından 5 gün sonra Yüklenici ve arsa Sahipleri bir ölçüm, kura, yönü ve şerefiyesi bakımından zoğun mutabakatları gözetilerek %43 Arsa Sahipleri, %57 Yüklenici olarak şekilde paylaşım yapılacaktır. Arsa Sahipleri ise kendilerine kalan Bağımsız bölümleri Arsi Hisse pay cetvelleri nispetinde her türlü, kat, yön ve şerefiye bakımından hükümsüzlü paylaşacaklardır.

Proje kapsamında yapılacak olan 481 adet 220 m2 emsalli konut ve ticari plan notlarında ticari alan olarak tanımlanan inşaat alanının %30'u oluşturacak şekilde tarif edilen ticari bağımsız bölümler bu sayılar Yüklenicinin Projede olması gereken Bağımsız bölüm sayıları olup, Bağımsız bölüm sayılarının artması durumunda, aralarındaki paylaşım

Aslında İmza Yok

Aslında İmza Yok

07 Kasım 2022

37874

esasına göre dağılımı yapılacaktır. Tapuda hissedar oldukları arsa payı oranında %43 oranda Arsa Sahiplerine, %57 oranında ise Yüklenici'ye ait olacaktır. Söz konusu taşınmaz arsa üzerine yapılacak olan konutlar ve ticari alanlar her blokta kat kat **çapraz paylaşım** esasına göre paylaştırılacaktır.

4.2-Alınacak imar durumunun izin verdiği ölçüde tüm bloklar ve iş yeriş yerlerine eşit düşecek şekilde yeşil alan, otopark, spor alanları vb. ortak alan düzenlemesi yapılacaktır. İş bu sözleşmedeki taşınmaz üzerine yapılacak bina ve eklentilerinde inşaat alanında ve arsanın bütününde projelendirme veya projenin uygulanması sırasında ya da sonra değişecek imar planına ve imar durumlarına yahut zeminin inşaat emsalinin ve inşaat yoğunluğuna göre oluşacak durumu göre kapalı alan miktarı üzerinden Bağımsız bölüm sayısı ve büyüklükleri yerleşim alanı, ölçek sayısı, çevre düzenlemesi, sosyal tesisler, sportif tesisler, ticari alanlar ve diğer kapalı alanlar ile eklentileri uygulama öncesi Yüklenici tarafından yaptırılacak projelerde belirlenecektir. Arsa Sahipleri ile Yüklenici tarafından karşılıklı mutabık kalınan projelere Arsa Sahipleri herhangi bir itirazda bulunmayacaktır. Belirtilen üzere bu alanlarda, mülk paylaşımları yapılacaktır. Bağımsız bölüm dışında kalan garajlar, bodrum katları, bahçeler inşa edilecek tüm sosyal donatı alanları ve tesisler ve ortak kullanım alanları bağımsız bölüm malikleri tarafından yönetim planına göre müştereken kullanılacaktır. Bağımlı, bağımsız bölümlerde kiracı, satın alan veya yani muhataplar, gerçek ya da devele yönelik herhangi bir değişiklik yapamaz ve talepte bulunamaz.

Yapılacak inşaatlarda olası mimari veya imar değişiklikleri ve plan notları nedeniyle artma olması halinde, yeni oluşacak bağımsız bölümlerde aynı oranda Tapuda hissedar oldukları arsa payı oranında %43 Arsa Sahipleri, %57 Yüklenici oranında 3.2 maddesi esaslarında bölüşülecektir. Ortak alanlar dışında, özellikle çatı ve bodrumda, bağımsız bölümlere kazandırılacak hacmi kullanım olanaklar, proje müellifi tarafından araştırılacak ve projelendirme sırasında bu hacimler belirlenmiş olacaktır. Bu durum paylaşımda da göz önünde bulundurulacaktır. Söz konusu hacimler, projelendirme aşamasında değil de inşaat sırasında ortaya çıkarsa, bu hacimlerin oluşumunda ve değerlendirilmesinde, ana bölüşüm oranı göz önünde bulundurulacak, tarafların Mal Sahipleri ve Müteahhidin bağımsız bölümleri arasında dengeli bir şekilde dağılımı sağlanacaktır.

5- TARAFLARIN HAK VE GENEL HÜKÜMLERİ

5.1- Yüklenici sözleşme kapsamında çalışmalarla ilgili Arsa Sahipleri tarafından yapılacak olan önerileri değerlendirecektir.

Yüklenici ve taşeronlar, işin fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılacağı, bilgi mahiyette kullanılması ve benzeri nedenlerle ortaya çıkan zarar ve ziyanlar, yapım tamamı içinde işe başlama tarihinden; işin teslim tarihine kadar sorumlu olacak, işin kabulünden itibaren gizli hükümler uyarınca müteahhitler sorumlu olacaktır.

Aslında İmza Var.

Aslında İmza Var.

07 Kasım 2022

37874

Yüklenicinin TAŞERON kullanması halinde TAŞERON'un ARSA SAHİBİNDEN herhangi bir hak ve alacağının doğmayacağı, TAŞERON'un alacaklarının tahsili hususunda tek muhatabının YÜKLENİCİ olduğu. TAŞERON'un inşaatı üstlenmekten vazgeçtiği TAŞERON ile yapılacak sözleşmelerde YÜKLENİCİ tarafından işletilecek ve sözleşmelerin bitiş örneği ARSA SAHİBİNE verilecektir.

5.2- Sözleşme tarihine kadar arsa üzerindeki tüm iponek, rehin, haciz ve benzeri emlak vergisi gibi tüm borçlar Arsa Sahiplerine aittir. Arsa Sahipleri tüm bu borçları ödeyecektir. Arsa sahipleri bu sözleşme ile Yüklenici'ye hak edişe müsabil devir edeceği (devrine gerecoğli) tapuların üzerinde hiçbir şekilde ipotek, haciz ve benzeri takyidat bulundurmayacaktır. Arsa Sahiplerinin bu yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle oluşabilecek gecikme ve aksaklıklardan bizzat kendileri sorumlu olacaktır. Yüklenicinin bu konuda herhangi bir sorumluluğu bulunmayacaktır.

5.3- Arsa Sahipleri söz konusu arsayı boş ve temiz olarak teslim edeceklir.

6- RUHSAT ALIMI

İşbu sözleşmenin ifası için gerekli olan tüm ruhsatlar ilgili kurum ve kuruluşlardan Yüklenici tarafından alınacak ve yaptırması lazım gelen tüm masraflar da Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Yüklenicinin kusuru ya da hatası nedeniyle Yapı Ruhsatı ve diğer ruhsat işlemlerinde meydana gelebilecek gecikmelere istinaden, Yüklenici tarafından Arsa Sahiplerinden süre uzatımı dahil olmak üzere hiçbir talepte bulunulmayacaktır. Proje sınırları içerisinde kalan işlerle ilgili diğer ilgili kamu ve mesleki kuruluşlar tarafından yapılması gereken her türlü test, kontrol, muayene ve benzeri işlemlerle ilgili tüm masraflarda Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Yüklenici, bu ruhsatları alınması ve inşaatın gerçekleştirilmesi için gereken her türlü izin ve ruhsatların alınmasında, mevzuun gereği üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirecektir.

7- KAT İRTİFAKI KURULMASI VE YÜKLENİCİYE DEVİR:

Yüklenici tarafından hazırlanacak proje hakkında Arsa Sahipleri ile mutabık kalınması ve belediye tarafından tasdik edilmesinden sonra kat irtifakı tesis edilecektir. Onaylanan proje üzerinde yüklenici ile arsa sahipleri arasında konut paylaşımına ilişkin yapılan imzalanan oranına göre yüklenicliye ya da gösterdiği gerçek ya da tüzel kişilere devir ve ferağları yapılacaktır. Yüklenici tüllmatı ile 3.kişilere yapılan devir ve ferağlardan sayılıklı her türlü hukuki sorumluluk Yüklenicliye aittir.

Yüklenicliye ait bağımsız bölümlerin arsa sahipleri tarafından Yüklenici'ye devirleri aşağıdaki inşaat aşamalarına göre ve her blok için ayrı ayrı olmak üzere;

Aslında İmza Var.

Aslında İmza Var.

07 Kasım 2022

37874

a) Her binanın subasmanları tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan bağımsız bölümlerin %10 hissesi ve ticari bağımsız bölümlerin %10 hissesi,

b) Her binanın ilk 7 (yedi) kat betonu tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan bağımsız bölümlerin %10 hissesi ve ticari bağımsız bölümlerin %10 hissesi,

c) Her binanın ilk 14 (ondört) kat betonu tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan bağımsız bölümlerin %10 hissesi ve ticari bağımsız bölümlerin %10 hissesi,

d) Her binanın ilk 22 (yirmiiki) kat betonu ve çatıları tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan bağımsız bölümlerin %9 hissesi ve ticari bağımsız bölümlerin %9 hissesi,

e) Her binanın tüm duvarlar tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan bağımsız bölümlerin %9 hissesi ve ticari bağımsız bölümlerin %9 hissesi,

f) Her binanın mekanik tesisatları ve Elektrik kablolama ve tesisatları ve sıva imalatları tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan bağımsız bölümlerin %10 hissesi ve ticari bağımsız bölümlerin %10 hissesi,

g) Her binanın tüm zem ve doğalgazlarının montajı tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan bağımsız bölümlerin %8 hissesi ve ticari bağımsız bölümlerin %8 hissesi,

h) Her binanın tüm seramiklerinin imalatı ve mozaik zeminler ve havalandırmalar tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan bağımsız bölümlerin %9 hissesi ve ticari bağımsız bölümlerin %9 hissesi,

ı) Her binanın mutfak mobilya ve aksesuarları tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan bağımsız bölümlerin %8 hissesi ve ticari bağımsız bölümlerin %8 hissesi,

j) Her binanın boya işleri ile packe ve petek montajları ile Elektrik ve Mekanik montajlarının tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan bağımsız bölümlerin %6 hissesi ve ticari bağımsız bölümlerin %6 hissesi,

k) Her binanın dış cephe ve peyzaj imalatları ile jeneratör montajı tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan bağımsız bölümlerin %8 hissesi ve ticari bağımsız bölümlerin %8 hissesi,

l) Her binanın Yapı Kullanım İzni (İskan) Belgeleri teslim edildiğinde o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenici'ye ait olan bağımsız bölümlerin %5 hissesi ve ticari bağımsız bölümlerin %5 hissesi devredilecektir.

ikincisi bahsi geçen a), b), c), d) maddelerinin toplam ilerleme seviyesi %39 olup ve oluşacak otopark, depo, sığınak alt alanda bağımsız bina altlarını devir

Aslında İmza Var.

Aslında İmza Var.

07 Kasım 2022

37874

gelmeyen ilave beonarme yapılar oluşması halinde bunlar da toplam ilerleme seviyesi içerisinde değerlendirilecektir. İlave bir enterpolasyon yapılacaktır.

Yukarıda bahsi geçen oranlar binaların 22 kat olacağı varsayımlarak hesaplanmış olup, nihai Mimari Proje ile kesinleşecek kat sayısı 22 kat yerine dikkate alınacağını taraflar kabul ve beyan ederler.

4708 sayılı kanun gereği denetimi yapan yetkili yapı denetim firmasının hazırlamış olduğu belediye onaylı seviye tespit oranlarına göre yüklenicliye devir ve ferağ'anda bulunacaktır. Yüklenici, yapıların seviyelerini almış hakkı talebi olsun ya da olmasın aylık rapor hazırlayacaktır. Arsa Sahiplerinin onayından sonra yüklenicliye devir hakkı doğacak bir ilerleme kaydedilmiş ve yüklenicinin de bu hususta bir talebi olması halinde, yüklenici kendi adına tescil ve/veya 3. Şahısları satış için gerekli işlemlere başlayabilecektir. Yapı denetim firmasının seviye tespitinde ki hesaplamada tescil devir olması durumunda ise, yapılan sonraki kesinti kısmın devri yapılmayacak ve sonraki devir aşamasına bırakılacaktır. Yüklenicinin devir talep ettiği günde tüm şartları eksiksiz olarak yerine getirmesi kaydıyla, uygun olarak devir ve ferağını talep ettiği, konut veya iş yerleri ile ilgili devir ve ferağ işlemleri 10 iş günü içinde Arsa Sahipleri tarafından yerine getirilecektir. Söz konusu ve ferağ'anın mücbir sebep olmaksızın 10 iş günü içerisinde yerine getirilmemesi durumunda ise devri oluşan daire ve ticari alanın ve alanların belediye rayiç değeri üzerinden %10 değeri oranında ilgili Arsa Sahibi tarafından derhal tazmin edilecektir.

8-TESCİL ŞERHİ

Yüklenici masrafları kendisine ait olmak üzere iş bu sözleşmeyi tek taraflı olarak tapuya şerh ettirebilir. Sözleşmenin fesih halinde Yüklenici hiçbir mutasıma gerek kalmaksızın ilk yazılı talepte bu şerhi **30(otuz) gün içinde** kaldırmakla yükümlüdür. Aksi halde gecikilen her gün için sözleşme değerinin Binde 1'i oranında cezai şart ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

9-TARAFLAR

9.1-MÜTEAHHİTE AİT MASRAFLAR

a) Bu sözleşmenin akdi için gerekli her türlü harç, vesaire masrafları, her türlü proje giderleri ve bunların gerekli sahdığı her türlü harç, resim ve giderler, arsa durumu röperli kroki, yol istikamet rölövesi, mimari, teknik ve statik hesap ve etüdleri, hesaplarması ve edecesek bedelleri, bilumum müteahhit bedeli, işçi ücretleri ve primleri, iş kazalarından doğacak her türlü hukuki ve cezai sorumluluklar tazminatları, vergi daireleri belediye ve ilgili diğer kurum kuruluşların her türlü izin, onay ve ruhsat müsaadesi için ödenecek harçlar, tüm hafriyat masrafları, kıdem ve ihbar tazminatları, SGK primleri, inşaat süresince mutfağı ve kira bedelleri elektrik, su ve benzeri giderleri, cins tahsisi, sat müteahhit müşteriye teslim

Aslında İmza Var.

Aslında İmza Var.

07 Kasım 2022

№ 37874

olarak ve sözleşmenin imzalanmasından yapı teslimine kadar geçen sürede inşaatın ve sözleşmenin ve taahhüdün yürütülmesi sırasında karşılanması gereken bilumum masrafların tamamı Yüklenici'ye ait olup, İskan ruhsatı alındıktan sonra Arsa Sahiplerinin uhdesinde kalacak taşınmazların her türlü vergi ve harçları arsa sahiplerine aittir. Arsa sahiplerine ait satmadığı ya da sattığı halde teslim etmediği dairelerin devrine tarihinden/Kat Mülkiyeti bölümleri oluşturulmaya başlandığı itibaren 1 yıl boyunca aidatları yüklenici tarafından ödenecektir. Yüklenici'ye ait bağımsız bölümlerin devrinde oluşacak tüm Tapu masrafları ve vergileri Yüklenici'ye aittir.

b) Sözleşme, imar uygulama harçları, ihtikak, tevsii ve projelendirme sırasında doğabilecek harç, İmar, vergi tekmil ifraz ücretleri, tüm proje tasarım bedelleri ve masraflar Yüklenici'ye aittir.

c) Projelendirme ve proje tasdiki sırasında gerekli evrakın tanzimi masrafları, proje tasdik harcı, tekmil zemin tasdik harcı, proje vize harçları ve inşaat ruhsatı alınması ile ilgili masraflar, inşaat ve işgaliye harçları Yüklenici'ye aittir.

d) Binanın kat irtifakı sırasında doğacak harç ve masraflar yüklenici'ye aittir. 4708 yapı denetimi hükümleri gereği Arsa Sahiplerinin tayin edecekleri ve sözleşme imzalanan yapı denetim firmasına ödenecek ücret ve bedelinin tamamı yüklenici tarafından karşılanacaktır. Yapı denetim seviyesi %80'e geldiğinde, ilgili ödemenin dekontu arsa sahiplerine ibraz edilecektir.

e) İşin adresi, kullanılacak her türlü alet, edevat, makine, taşıt vesaire alınması ve muhafazasının masrafları Yüklenici'ye aittir.

f) İşin yapılması için gerekli inşaat masrafları ile inşaatın devamı sırasında bütün yollarda trafik asayişi temini için gerekli tedbirlerin alınması ve bunlara ait masraflar Yüklenici'ye aittir.

g) Yüklenici adına çalışan personel ve işçinin her türlü ücretleriyle iş kazası olması durumunda tüm ilgili tedavi ve tazminat gibi masraflar Yüklenici'ye aittir.

h) İş yerinde alınacak koruma ve emniyet tedbirlerinin gerektirdiği masraflar yüklenici'ye aittir.

i) Bağımsız bölümlere yapı kullanma izni alınması belediyeye, odalara, tekmil sorumlulara özellikle işin fenni ile ilgili tüm vergi ve harçlar Yüklenici'ye aittir.

j) İnşaat sırasında komşu parsellere, yola, elektrik, su, telefon, kanalizasyon, doğalgaz hattı vesaire tesislere verilecek zarar Yüklenici'ye aittir.

j)Yüklenicinin sorumluluğuna giren konularda Tapulu, gerçek ve tüzel kişiler tarafından Arsa Sahiplerinin aleyhine açılabilecek davalarda; dava sonucunda Arsa Sahiplerine yüklenebilecek her türlü tazminat, tüm dava masrafları ile Arsa Sahiplerinin tarafından tutulacak avukatlarına vekalet ücreti dahil Yüklenici ye ait

Aslında İmza Var.
Aslında İmza Yok.
07 Kasım 2022

№ 37874

k) İşbu sözleşme tarihinden iskan ruhsatı (Yapı Kullanma İzin Belgesi) alınıncaya kadar doğacak emlak ve ilgili kurumlara ait vergiler Yüklenici'ye aittir.

l) Arsaları teslim götürü esas sözleşmesi hükümleri gereğince aşağıda 9.2 maddesinde arsa sayılına ait olacağı kararlaştırılan masraflar dışındaki iş bu sözleşmede ayrıca sayılsın veya sayılmasın tüm masraflar Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

9.2- ARSA SAHİPLERİNE AİT MASRAFLAR

a) İşbu sözleşmenin imzalanmasından önceine tapunun üzerinde ipotek ve şerh varsa bunların kaldırılması ile ilgili masraflar Arsa Sahiplerine aittir.

b)Arsa sahiplerine ait bağımsız bölümlerde 3. Şahıslara yapacağı devirlerden doğacak her türlü harç ve masraflar Arsa Sahiplerine aittir.

c) Yüklenici tarafından iskan ruhsatı alındıktan sonra doğabilecek bağımsız bölüm abonelik benzeri masraflar Arsa Sahiplerine aittir.

d) İnşaatın başlangıcından anahtar teslimi bitimine kadar Arsa Sahiplerinin yukarıda belirtilenlerden başka bir harç, vergi veya gider yükümlülüğü yoktur.

e) Yükleniciye ait devir ve irtifaklardaki tüm masraflar yükleniciye ait olacaktır.

10- PROJE VE İNŞAAT SÜRESİ

İnşaat süresi işbu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren başlayıp inşaatın sözleşme ve eklerine uygun şekilde tamamlanması 26.08.2025 tarihine kadardır. Yapı İnşaat Ruhsatı 28.02.2023 tarihine kadar alınacaktır. Ruhsatların ilgili tarihe kadar alınamaması durumunda arsa sahipleri sözleşmeyi tek taraflı fesih edebileceklerdir. Doğal afetler, yangın, seferberlik, salgın hastalıklar, işin sürdürülebilmesi için gerekli mal ve hizmetlerin piyasada kısalıp temininin zorlaştıracak zorunlu haller vb gibi kanunun müeyyide sebep saydığı durumlarda meydana gelebilecek gecikmeler ile müteahhidin kusuru ve iradesi dışındaki sebeplere bağlı olarak oluşacak gecikmeler yukarıda yazılı inşaat süresine ilave edilecektir ve Arsa Sahiplerine tebliğ edilecektir. Arsa Sahibine tebliğ edilmeyen mücbir sebepler nedeniyle süre uzatımı dünyaradır. Bu sürelerin süre içerisinde Yüklenicinin kontrolünden kaynaklanmayan bir nedenle ruhsatın alınmaması durumunda yüklenicinin sorumluluğu bulunmayacaktır. İnşaat Yapı Ruhsatının ve Yapı Kullanım İzin Belgesinin alınmasında, kamu kurum ve kuruluşları tarafından (Ayıkome, Tedaş, Askeri kavaklıkların gecikmelerin olması durumunda gecken süre iş bu madde gereği Yüklenciye verilecektir. Bu durumda kaçırılmış gecikilen süre kadar süre Arsa Sahiplerinin inisiyatifine bırakılmasının Yüklenciye verilecektir. İş bu maddenin işlemesi için Yüklenicinin temerrüde kusuru olmaması gerekmektedir. Bu madde 3. Şahıslara devir edeceği bağımsız bölümlerde de geçerlidir. Yüklenici iş bu sözleşmenin imzalanmasından itibaren sözleşme konusu iş bu sözleşmede öngörülen

Aslında İmza Var.
Aslında İmza Yok.
07 Kasım 2022

№ 37874

içerisinde inşaatı tamamlayıp, inşaatın tamamlanmasından itibaren 6 (Altı) ay iskan ruhsatını alacak ve anahtar teslimi şeklinde teslim edecektir.

Arsa Sahipleri ile Yüklenici arasında yazılı mutabakat sağlanarak mevcut projede bir değişiklik yapılması halinde usulüne uygun seviye tespiti yapılarak, değişikliğin gerektirdiği kadar ek süre verilecektir.

11- DEVİR VE CİRO YASAĞI

Yüklenici işbu sözleşmeyi Arsa sahiplerinin yazılı onayı olmaksızın 3. Gerçek ya da tüzel kişilere devir veya ciro edemez, ortak alamaz. Bu yönde bir işlem tebtik edilmesi halinde arsa sahipleri tek taraflı olarak sözleşmeyi fesih etme hakkına sahiptir. Yüklenici sözleşmeden doğan sorumlulukları devam etmek kaydıyla projenin daha hızlı ve daha kaliteli yürütebilmesi amacıyla Arsa Sahiplerinin yazılı muvafakatini almak kaydıyla ortak alabilecektir. Arsa Sahiplerinin, Yüklenicinin bu amaçla istediği muvafakati Yüklenciye vermek zorundadır. Arsa Sahiplerinin Temsilcilerinin yazılı muvafakati ile alınan ortak yüklenici ile birlikte arsa sahiplerine karşı müşterek ve müteselsilen sorumlu olarak ve bu yönde sözleşme akdedilecektir. **Tasarrufun kullanımı devir ve ciro yasağı kapsamına girmemektedir.**

12- VEKALETNAME VERİLMESİ

İşbu sözleşme kapsamında yapılacak inşaat için, taşınmazın tapuda ifraz tevhidi yaptırılması, belediyeden imar durumu alınması, arsa ve inşaatlarla ilgili olarak belediye, vilayet ve diğer kamu kurumları nezdinde arsa sahipleri adına gerekli her türlü girişim ve takipte bulunmaya, plan değişikliği yaptırmaya inşaat plan ve projesini onaylatmaya, tapuya yönelim plan sunmaya, inşaat ve temel ustü ruhsatlarını almaya, her türlü resmi işlemlerin takibi ve ithaç vs. için Arsa Sahipleri tarafından Yüklenciye tevdii vekalet ile işbirliği gerekli vekaletnameler verilecektir. Gerek bu vekaletnamelerin gerekse yüklenici tarafından ihtiyaç duyulan ve yazılı olarak talep edilecek İş ve İnşaatla ilgili vekaletnamelerin tanzim ve teslimi ile ilgili talebin Arsa Sahiplerine ve Temsilcilerine tebliğinden itibaren 10 iş günü içerisinde verilmesi gerekecektir. Vekaletnamelerin geç verilmesi nedeniyle oluşabilecek aksaklıklardan Arsa Sahiplerinin sorumlu olarak, bu konuda yüklenicinin herhangi bir sorumluluğu bulunmayacaktır. İşbu vekaletnamelerin yenilenmesine ihtiyaç duyulması halinde ise yenisi tanzim olunacaktır.

13- İŞ PROGRAMI

Yüklenici inşaat ruhsat tarihinden itibaren 45 iş günü içerisinde sözleşmede belirtilen süreleri aşmayacak şekilde inşaat sürecini kapsayan ve Arsa Sahiplerinin veya Temsilcilerinin onaylayacağı temek forma göre iş programlarını düzenleyerek onaylatmak üzere Arsa Sahiplerine veya Temsilcilerine vermek mecburiyetindedir.

14-FİYAT FARKI VE FAZLAYA DAİR TALEPLER

Aslında İmza Var.
Aslında İmza Yok.

№ 37874

14.1- Yüklenici gerek sözleşme süresi gerekse uzatılan süre içinde, mücbir sebeplerle uzamalar da dahil sözleşmenin tamamen ifasına kadar, vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlülükler de artışa gidilmesi veya yeni mali yükümlülüklerin ihdası gibi nedenlerle ilave bedel verilmesi talebinde bulunamaz.

14.2- Sözleşmede yer alan ilave bedel verilmemesine ilişkin esas ve usullerde sözleşme imzalandıktan sonra değişiklik yapılamaz.

15- YÜKLENİCİNİN GENEL SORUMLULUKLARI

15.1- Yol, elektrik, su, kanalizasyon, ısıtma, soğutma, iletişim ve benzeri teknik altyapı eksiklerinde çevre düzenlemesi, işlet ve bunların gerektirdiği tesislerin yapımı, ilgili bütün izinler, kurum ve kuruluşları tarafından öngörülen tüm tesislerin ve teçhizatların yapımı tamamıyla yüklenciye aittir.

15.2- Yüklenici, inşaatın ifrazı sırasında işçi sağlığı ve iş güvenliği mevzuatında belirtilen ve işin mahiyeti gereği almakla yükümlü olduğu her türlü tedbirleri almak, günlük kontrollerini yapmak veya yaptırmakla yükümlüdür.

15.3- İnşaat ruhsatı, temel ve temel üstü veya yıkım ruhsatları almak, her türlü plan ve projeleri tanzim etmek, resmi makamlara onaylatmak, yol ve inşaat ile ilgili olarak yasalar, yönetmelikler, genelgeler veya yetkili mercilerce alınmış veya alınacak kararlar uyarınca öngörülen ve zorunlu olan her türlü işlemi masrafları kendine ait olmak üzere yapmak yükleniciye aittir.

15.4- Yüklenici, yapı malzemelerini sözleşmeye projeleri için fen ve sanat şartlarına uygun TSE'li garantili ve üstün kaliteli malzeme kullanmak suretiyle yapmak yükümlülüğündedir.

15.5- İnşaatın ifrazatı sırasında yapı ve yapı alanlarında tanzi dahili inşaatın yürütmesine engel teşkil edecek biçimde iki mütemeyyizlikler çıkması halinde Arsa Sahiplerinin temsilcileri derhal bilgi verecektir.

15.6- Kazıların güvenli yapılmasını sağlamak zorundadır.

15.7- Zemin etüdü sonuçlarının parselle uygunluğunu sağlamak zorundadır.

15.8- Yapının temel sistemlerinin doğru olarak epliko edilmesini sağlamak zorundadır.

15.9-Kalıp ve demir işçiliğinin taşıyıcı sistemin gerekleriyle ve projelerine uygunluğunu sağlamak zorundadır.

15.10-Yapı duvarlarının çatı, beton ve diğer bölümlerin teknik şartnamelere uygunluğunu, nemlenmezlik ses geçirmezlik ve ısı yalıtımlarını sağlamak zorundadır.

Aslında İmza Var.
Aslında İmza Yok.
07 Kasım 2022

№37874

15.11-Yüklenici işbu sözleşmede belirtilmiş veya işin fen ve sanat kaideleri ile mevzuatı gereği yapmakla yükümlü olduğu yükümlülüklerini yerine getirmek zorundadır.

15.12-Yüklenici kendi ihtiyacında kalan blok ve bağımsız bölümlerde ve ticari alanlarda – bölümlerde kullandığı kalite standardı üzerinde malzeme, aksesuar tüm işlerin ayrıntı ile aynı kalitede ve vasıfta malzeme kullanarak (aynı kalite ve işçilik de olmak üzere) Arsa Sahipleri uhdesinde kalan blok, bağımsız bölüm ve ticari alanları da yapmakla yükümlüdür. Yüklenici'nin kendi müşterileri ile yaptığı özel anlaşmalara istinaden yaptığı değişiklikler bu madde kapsamında değerlendirilmeyecek olup, Arsa Sahipleri'nin uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin imalatında Teknik Şartname'ye bağlı kalınacaktır.

15.13-Yüklenici proje müellifi mimar ya da mimarlardan ihtiyaç duyulacak tadilat ve tashihlerle ilgili muvafakat almak ve adı geçen muvafakati Arsa Sahiplerine veya Temsilcilerine ibraz etmek zorundadır.

15.14-Yapılarak inşaat işinin, fenni mesullere, mahal listesine, şartname ve sözleşmede iş hacimlerine aykırı olarak yapılan kısımların tespit edilmesi, Yükleniciye bir tutanakla duruma bildirilip ve düzeltilmesi için uygun süre verilir. Yüklenici bu süre içerisinde noksan veya kusurlu işlerini düzeltmek de yükümlüdür.

16 - ARSA SAHİPLERİ'NİN SORUMLULUKLARI

16.1. Arsa Sahipleri sözleşmenin uygulanabilmesi için resmi ve özel kuruluşlarda iş takibi sağlayarak vekâletnameleri sözleşme imza safhasında Yüklenici'ye vermeyi taahhüt eder.

16.2. Arsa Sahipleri söz'leşmede 7. maddede açıklanan devir işlemleri ve sözleşme kapsamındaki tüm yükümlülükleri süresinde yerine getirmek zorunda olup, Yüklenicinin talep ettiği tarihten itibaren 7 iş günü içinde yapmakla yükümlü olduğunu kabul ve taahhüt eder.

16.3. Arsa Sahipleri yapı ruhsatı kapsamında resmi merci, belediyelerde, bizzat yapılması gerekse başvuruları Yüklenicinin talep ettiği tarihten 7 iş günü sonuna kadar yapmayı, işlemleri takip etmeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.

16.4.Arsa Sahipleri Yüklenicinin sözleşmedeki işi ifa ederken, aşın nitelişine göre taşeron kullanmasına muvafakat edeceğini kabul ve taahhüt eder.

16.5.Arsa Sahipleri işbu sözleşmenin imza tarihinden önceki döneme ait gayrimenkule ilişkin tahakkuk eden emlak vergisi vb. vergi ve cezaları tapunun üzerinde şerh veya şerh varsa bunların kaldırılmasıyla ilgili masrafları ödemekle yükümlü olduğunu kabul ve taahhüt eder.

16.6.Arsa Sahipleri iskan belgesi alınana kadar Yüklenicinin yerli ve yabancı her ne sebeple olursa olsun resmi veya gayri resmi olarak dava, şikayet ve

Aslında İmza Var

Aslında İmza Var

07 Kasım 2022

№37874

Sahiplerinin iskan belgesi alınmadan ve Yüklenici'nin devret Almalarının dava satış yapmaları halinde ise Yüklenici'ye satılan dairenin satış tarihindeki rayiç bedeli kadar tazminat ödemekle yükümlü olduklarını kabul ve beyan ederler.

Bununla birlikte Arsa Sahipleri, Yüklenicinin kendisine satış ofisi amacıyla kendi inhisarlarında kalan bağımsız bölümlerin satışının %5'inin satışını yapmak için Yüklenici'ye yetki verecek ve yüklenicinin liste fiyatından iki satılmasını talep edebilirler. Bunun dışında Arsa Sahipleri hiçbir surette iskan alınıncaya kadar satış yapamazlar.

17- ONAYLAR

Yüklenici çalışmasına proje müellifi veya müellifleriyle birlikte Arsa Sahiplerinin Temsilcilerine bildirecektir. Arsa Sahiplerinin talebi halinde müellifilerin yapmış oldukları referans projeler Arsa Sahiplerine sunulacaktır. İşbu sözleşmeye konu işe dair avan projeler, Arsa Sahiplerinin denetim ve koordinasyonunda Yüklenici tarafından hazırlanacaktır. Arsa Sahiplerinin uygun görüşü proje yine Arsa Sahiplerinin ilave ve görüşleri doğrultusunda geliştirilerek veya değiştirilerek hazırlanıp Arsa Sahiplerinin onayına sunulacak Arsa Sahiplerinin onayını müteakip ilgili belediyeye sunulacaktır. Projeler vaziyet planı mimari proje ve detaylar statik proje ve raporlar, genel aydınlatma ve peyzaj projeleri sondaj ve sismik etütlere dayalı jeolojik jeoteknik etütler elektrik makine sıhhi tesisat isitma ve havalandırma yangın asansör ve benzeri inşaat için gerekli tüm projeler kesit ve profiller için yüklenici bir bedel talep etmeyecektir.

Söz konusu parselde yapılacak blokların mimari projeleri onaylanmasından sonra 180 gün içerisinde 3D Max, Google Earth, Sketchup veya benzeri modelleme programları ile hazırlanmış 3D binalara ait görsel sayısal dijital ortamda yansıtılması için çalışmalar başlatılacak olup bu çalışmalara ait tüm harcamalar Yüklenici'ye aittir.

Söz konusu işe ait parselde işe başlama tarihinden itibaren Arsa Sahiplerinin belirleyeceği ölçülerde işyeri tanıtım levhasını Yüklenici tarafından hazırlanarak şantiye girişlerine ve çevresine konulacaktır. İmalatlarda kullanılacak malzemelerin inşaat işin sözleşme ve eklerinde belirtilen ve ilgili kurumların teknik şartnamelerinde belirtilen standartlara TSE, ISO kalitesi belge ve CE normlarında olması gerekmektedir.

Arsa Sahipleri, imalatlar esnasında gerekli görüldüğü malzemelerin yeniden testini isteyebilir söz konusu test ve deneyler ile ilgili tüm masraflar yüklenici'ye ait olup Arsa Sahipleri tarafından bu konuda herhangi bir bedel ödenmeyecektir. Ancak test yapılan malzemelerin Yüklenici ve Yapı Denetim firması tarafından tekrar teste uygun görülmemesi gerektiğinde, testlerde olması, Arsa Sahiplerinin tekrar test yaptırmasını istemesini engellemeyecektir. Testlerin olumlu olması durumunda Yüklenicinden durumla ilgili bedel talep edilmeyecektir. Arsa Sahipleri tekrar test yaptırır ve işin aksamasına neden olursa bu süre ilave olarak ödenecektir.

Aslında İmza Var

Aslında İmza Var

07 Kasım 2022

№37874

İnşaat bünyesinde bütün inşaat malzemeleri bu işin sözleşme ve eklerinde belirtilen şartlara uygun, yapı işleri umumi fenni şartnamesinde tarif edilen niteliklerde olacaktır. Kalite ve menşei hakkında yeterli bilgi bulunmayan ve Arsa Sahiplerinin uygun bulmadığı malzeme, şantiyeye getirilmiş olsa dahi imalatlarda kullanılmaz ve Arsa Sahiplerinin talimatı halinde derhal şantiyeden uzaklaştırmak zorundadır. Yüklenici tarafından şantiye getirilen her türlü fazla malzeme ve bu malzemelerin gerektiğinde Arsa Sahiplerinin talimatı ile uzaklaştırılması Yüklenici'ye aittir. Yapım süresince gerek duyulan her türlü testlerin şantiyede yapılması veya Arsa Sahiplerinin onaylayacağı laboratuvarda yaptırılması Yüklenicinin yükümlülüğündedir. Bu işler için Yüklenici'ye hiçbir bedel ödenmeyecektir. Ruhsat alınıştan itibaren 6 ay içerisinde noksansız olarak temel daire seviyesi tesis edilerek Arsa Sahiplerinin onayına sunulacaktır. Ancak ücrek dairenin yapım tarihinin kış mevsimine (1 Aralık-31Mart tarihleri arasına) rastlaması halinde bu daha uygun zamanda yapılacaktır. Yapının bitirildiği açısından işyerleri dahil tüm cephe ler tamamı ile bitirilip teslim edilecektir. Yapılacak imalatlarda deprem sensörlü asansörler, güvenlik ekipmanları, merkezi sistem sabit gruplara ile ölçüm sistemi, ışıklı ve bekleme salonu, doğa ile dost enerji kaynakları, sosyal alanlar bulunacak biçimde iç imalat ve dekorasyonu ile uygun sınıfta imalatlar tamamlanacaktır.

Yüklenicinin Arsa Sahipleri ile imzalıcı kalacak projeler üzerinde Arsa Sahiplerine bildirmeden tek taraflı olarak tadilat yapması ve Arsa Sahiplerinin uyarılarına rağmen düzeltmemesi durumunda sözleşme Arsa Sahipleri tarafından tek taraflı olarak tazminatsız biçimde feshedilebilir.

Mimari projenin Belediyesince onayı sonrasında Arsa sahipleri adına yapılmak üzere, Arsa Sahipleri adına kat irtifakı kurulacaktır.

18- SİGORTALAR

Yüklenici, iş yerindeki her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmetmakineler, taşıtlar ve tesisler ile yapılan işin biten kısımları için, özellik ve niteliklerine göre işe başlama tarihinden itibaren sözleşme hükümlerince göre işin teslim tarihine kadar geçen süre içerisinde oluşabilecek, deprem, su, buskun, toprak kayması, firtına, yangın gibi doğal felaketler de terörizm, sabotaj gibi risklere karşı (All Risk) sigorta yaptırmak zorundadır. Arsa Sahibi, yapı ruhsatı tarihinden itibaren 120 (yüzyirmi) gün içinde, sigorta poliçelerinin bir örneğini Arsa Sahiplerine teslim edecektir. Sigortaya esas alınacak bedeller, işin kendisi için her türlü araç, malzeme, ihzarat ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesislerin bedeli için ise piyasa rayiç değerine göre hesaplanan bedellerdir. Sigorta poliçesinde Arsa Sahipleri işveren sıfatı ile Yüklenici ile işin gerçekleştiğinin sıfatıyla ve varsa altyüklenicileri yer almalıdır. Kıymetler tam değer üzerinden sigorta ettirilmeli, muafiyet tanımalıdır. İşin devamı sırasında iş yerinde yapılacak çalışmalar nedeniyle, işçilerle çevre halkının kazaya uğramaları zarar görmelerini ve iş yerinde zarar ve hasar meydana gelmesini önleyici tedbirlerin alınmasından da Yüklenici sorumlu olup, alınan tüm tedbirlere rağmen, yüklenicinin yaptığı işlerden dolayı üçüncü şahsların kendilerine mallarına zarar verilmesi

Aslında İmza Var

Aslında İmza Var

07 Kasım 2022

№37874

ihtimaline karşı mali mesuliyet sigortası da yaptırmakla yükümlüdür. Mali mesuliyet sigorta bedeli olarak, bu konuda sigorta şirketinin uygulamalarında kullandığı bedeller esas alınır. Söz konusu sigortalara ilişkin poliçelerin, Arsa Sahiplerinin yazılı izni dışında poliçenin işleri kabul edilme tarihinden önce iptal edilmeyeceği ve süresinin kısaltılmayacağı hükmünü taşıması ve ruhsatın zamanından itibaren bir ay içinde Arsa Sahiplerine verilmesi gerekmektedir. Yüklenicinin sözleşme ile üstlenmiş olduğu sorumluluk ve yükümlülükler söz konusu sigorta ile sınırlandırılmamış olduğundan, inşaat sigorta poliçelerinin şartlarının "teminat dışında kalan haller" maddesinde belirtilen yüklenicinin kusurlu olduğu hallerde, kusuru nedeniyle sigortanın ödemediği bedeller için Yüklenici Arsa Sahiplerinden hiçbir talepte bulunmayacağı gibi, işin devamı sürecinde meydana gelecek kazalardan, bu kazaların sebep olacağı can ve mal kaybından ve üçüncü kişilere verilecek her türlü zararlardan Yüklenici doğrudan sorumlu olacaktır. Yüklenici veya alt yüklenicinin sigorta kapsamı içinde veya dışında kalan hareket ve fiillerinden dolayı meydana gelecek bütün talep ve istidaların karşılanması yükümlülüğü de yükleniciye aittir. Yüklenici, kendisinin veya taşeronun taksitlerden, örnallerden, ağır ihmallerden veya kusurlu herhangi bir hareketinden dolayı Arsa Sahiplerini sorumlu tutamayacağı gibi Arsa Sahipleri de kendilerinin veya Temsilcilerinin taksir, ağır ihmal veya kusurlu hareketinden Yüklenici'yi sorumlu tutamaz. Sözleşmenin feshi veya tasfiye halinde bu sigortalar iş yeni yüklenıciye verilinceye kadar devam ettirilir ve bu süreye ait sigortaların giderleri Yüklenici tarafından karşılanır. Ancak bu süre fesih ve tasfiye tarihinden itibaren 3 ayı geçemez.

İş yerinde yeterli güvenlik önleminin alınmaması sebebiyle doğabilecek kaza ve zararın tüm sorumluluğu Yüklenici'ye aittir. Yüklenici kazaların, zarar ve kayıpların meydana gelmesini önlemek amacıyla bütün önlemleri almak, şantiye yetkilisi tarafından kaza, zarar ve kayıp ihtimalini azaltmak için verilecek talimatlara uymak zorundadır. Ayrıca Yüklenici iş kazası, iş sağlığı, ve güvenliği hakkında kanunlar ve, yasal mevzuatlardan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyi kabul eder. Bu madde kapsamında bulunan 3. şahıs mali mesuliyet, işveren mali mesuliyet ve All Risk İnşaat sigortaları sözleşmenin imzalanması tarihinden başlayarak resin kabulün Arsa Sahiplerinin uhde tarihine kadar devam edecek, geçici kabul tarihinden resin kabul tarihine kadar bakım süresinde kapsama ayrıca ilave edilecektir.

Avans yüklenicinin iş ve iş yerini korunması ve sigortalanması ile ilgili sorumluluklarını konusunda yapım işleri genel şartnamesinde yer alan hükümler uygulanacaktır.

Yüklenicinin iş bu madde kapsamında yer alan sigortaları sözleşmeye uygun olarak yaptırmaması ve arsa sahiplerine sunmaması halinde geciken her gün için Yüklenici Sözleşme Bedeli üzerinden binde 1 cezai şart ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

Aslında İmza Var

Aslında İmza Var

07 Kasım 2022

№37874

19- İŞ YERİNİN MUHAFAZASI

İş yerindeki her türlü alet, edevat, malzeme, makine, vasıta ve sair malzemelerin muhafazası Yüklenici'ye aittir.

20- EMNİYET TEDBİRLERİ

Yüklenici işin devamı süresince iş yerinde işçilerin ve 3. Şahıs gerçek ve tüzel kişilerin kazaya uğramalarını, zarar görmelerini önleyici emniyet tedbirlerini almakla yükümlüdür.

21- İŞİN DEVAMI SIRASINDA KAZA OLMASI

Yüklenici işin yapılması sırasında meydana gelecek kazalardan ve bunların sebep olacağı tazminat ve zararlardan doğrudan doğruya yüklenici sorumlu olacaktır. Yürütülecek yapı işlerinin ilgililerince kazaya ve yükümlülüklerin işçi sağlığı ve iş güvenliği yükümlerine uyacaktır.

22- HASAR VE ZARAR ZİYAN

İşin yapılması sırasında yüklenicinin ve çalıştırdığı kişilerin sebep olacağı veya gerekli tedbirleri almamasından doğacak / zararların hukuki ve cezai sorumluluğu Yüklenici'ye aittir. Yüklenicinin kusuru nedeni ile arsa sahipleri aleyhine açılabilecek davaların masrafları, vekalet ücretleri ve arsa sahiplerinin uğrayabileceği her türlü zararın maddi ve manevi açıdan tazmini yüklenici'ye aittir. Yüklenici proje ve ruhsata aykırı inşaat yapılamayı kabul ve taahhüt eder.

Yaptırdığı takdirde projeyi uygun hale getirme masrafları hukuki ve cezai sorumluluğu Yüklenici'ye aittir.

23- İŞİN KONTROLÜ

23.1-İşin kontrolü Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından atanan Yapı Denetim Firması tarafından sağlanacaktır.

23.2- Sözleşmeye, onaylı plan, projeye mahal listesine ve teknik şartnameyi, fen ve sanat kurallarına uygunlu yapıldıkları anlaşılan iş kısımlarını Yüklenici yıkıp yeniden yapmak zorundadır.

23.3-4708 sayılı yapı denetimi Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine sözleşmeye ekli teknik ve idari şartnamelerinde belirtildiği üzere iş programına göre gerekli adet ve sayıda Teknik personeli inşaatta bulundurmak zorundadır.

23.4- Yüklenici, sözleşme şartlarına, plan ve projeye, teknik fenni şartnameye aykırı bir durum varsa bu düzeltmeleri yapmayı kabul ve taahhüt eder.

Aslında İmza Var.
Aslında İmza Var.
07 Kasım 2022

№37874

23.5- Yüklenici inşaatın başlamasından bitimine kadar inşaat alanında sözleşme ve inşaatlar için gerekli olan tasarrufları zamanında yapmak ve işin sözleşmeye uygun bitişi için gerekli her türlü tedbirleri zamanında almakla yükümlüdür.

24-GECİKME CEZALARI VE TAZMINATLAR

Yüklenici tarafından hazırlanıp Arsa Sahiplerinin Temsilcilerine sunulacak olan iş programında, işin gecikmesine sebebiyet verecek olan kritik imalatlar ve aşamaları açıkça tanımlanacaktır.

24.1- Bekleme Tazminatı

Taahhüdün devamı sırasında Yüklenici işbu sözleşme ve eklerinde belirtilen yükümlülüklerinden herhangi birinde bildirilen iş programı kapsamında süre olarak %15'lik geçi kalma yalıca yerine getirmediği takdirde, Arsa Sahipleri veya Temsilcileri tarafından kendisine ihtarname yazılarak 15 (onbeş) takvim günü bir süre verilir. Bu süre içinde Yüklenici ihtarnameye tebliğinden itibaren geçi kalmayı %15'lik dilim içerisine girmediği takdirde bekleme tazminatı almarak bekleneceği tebliğ edilir.

Yukarıda belirtilmiş buhranın ilk 15(onbeş) Takvim günlük süresinin bitiminden itibaren, ihtarname tebligatlerinin yerine getirilmesi başlayıncaya kadar geçen sürenin her günü için Arsa Sahiplerince ait dairelerin rayiç kira bedellerinin %0'ı kadar bekleme tazminatı ödeyecekler. Yüklenici aykırılığı giderdiğinde alınan bekleme tazminatı 5 gün içerisinde kendisine iade edilir.

24.1.1-Ruhsat İşlerine Başlamama Cezası

Bu süre inşaat sözleşmesi tarihinden itibaren başlar ve daire özge belirtilen aşamaları (ruhsat alımı, yer temini, Avan projesi hazırlanması vs.) kapsar. Belirtilen aşamalardan Yüklenici firma sorumlu olup gecikme halinde (vekalet verilmemesi ve yer temini hariç) Arsa Sahipleri sorumlu tutulamaz. Gecikilen her gün için sözleşmede belirtilen bekleme tazminatı arsa sahiplerine ödenecektir.

24.2- Nihai için, varsa verilmiş ilave süreler de dahil edilerek süresince tamamlanması halinde bekleme tazminatları Yüklenici'ye iade edilecektir. Nihai için, varsa verilmiş ilave süreler de dahil edildiği halde süresinde tamamlanmaması durumunda ise, bekleme tazminatları Yüklenici'ye iade edilecek olup, Yüklenici tadeci 24.5 maddeye göre hesaplanacak gecikme bedelini ödeyecektir.

Aslında İmza Var.
Aslında İmza Var.
07 Kasım 2022

№37874

24.3- Arsa Sahipleri veya Temsilcileri tarafından verilen süreler için bekleme tazminatı almayacak ve onları aldığı tarihten sonra gecikme cezası uygulanmayacaktır.

24.4- İşin gecikme nedeniyle yüklenici'ye müteahhit ceza uygulanmayacaktır.

24.5- Süre uzatımını gerektirecek herhangi bir sebep bulunmamasına rağmen, sözleşmenin imzalanmasından itibaren 26.06.2025 tarihine kadar konut ve iş yerlerinin teslim edilmemesi halinde arsa sahiplerinin elindeki kalarak konutların her biri için ayrı ayrı aylık bölge rayiç değerleri esas alınarak Yüklenici tarafından arsa sahiplerine kira ödenecektir.

25-MÜCBİR SEBEPLER

25.1- Mücbir sebeplerin tanımı

Bu maddede sözleşmeye konu edilen mücbir sebepler aşağıdaki haller ve durumlar Arsa Sahipleri ve Yüklenicinin denetimi dışında olup taraflardan birinin fiillerinden, ihmalsiz olmaksızın ve yasa dışı durumla getirilen hallerdir.

a)Doğal afet ve doğa olayları, deprem, sel, heyelan, kum fırtınası, yangın vs.

b) Savaş, savaşa benzer durumlar, işgal, dış düşmanların faaliyetleri, seferberlik, el koymalar ve ambargo uygulanması.

c) Ayaklanma, ihtilal, askeri olan veya olmayan benzeri hareketler, iç savaş.

d) Nükleer yakıtlardan ileri gelen radyoaktivite, tehlikeli için yayılımı, radyoaktif kalıntılar, nükleer patlamadan, atıklardan doğacak bu gibi sonuçlar, nükleer teçhizatlar bunların parçalarından doğacak zehirli patlamalar.

e) Başkaldırmalar, kargaşalar.

f) İdari ve resmi kurumlarca ve veya mahkemelerce alınan kararların işi imkânsız hale getirilmesi ve veya olumsuz etkilemesi. Nazım imar planı değişiklikleri, kentsel rezerve alanı ilan edilmesi ile ilgili iptaller, ihkak ruhsat' gecikmesi vb.

g) Resmi meteoroloji raporu ile tespit edilen mevsim normalleri üzerinde yağış, sıcaklık, rüzgâr olarak günlük ayrayının %50 üstünde kalan günler.

h) İşin aksamasına neden olarak şekilde kısıtlamalara veya durdurulmalara neden olabilecek de ecelsiz salgın hastalıklar, karantina uygulamaları, yasakları.

25.2- Yüklenicinin Sorumluluğu

Aslında İmza Var.
Aslında İmza Var.
07 Kasım 2022

№37874

Yüklenici mücbir sebep olarak görüp yükümlülüklerini yerine getirmesini engelleyebileceğini düşündüğü bir olay veya durum ortaya çıktığında bunu derhal Arsa Sahiplerinin Temsilcilerine ihbar edecek bir yandan da olabildiği kadarıyla yükümlülüklerini sürdürmek için gayret edecektir. Ayrıca uygulamalar için makul seçenekleri de içerecek şekilde kendi önerilerini de Arsa Sahiplerine veya Temsilcilerine iletilecektir.

25.3- Arsa Sahiplerinin Sorumluluğu

Arsa Sahiplerinin mücbir sebep olarak görüp yükümlülüklerini yerine getirmesini engelleyebileceğini düşündüğü bir olay veya durum ortaya çıktığında bunu derhal yükleniciye ihbar edecek bir yandan da olabildiği kadarıyla yükümlülüklerini sürdürmek için gayret edecektir. Ayrıca uygulamalar için makul seçenekleri de içerecek şekilde kendi önerilerini de yüklenici'ye iletilecektir.

25.4- Mücbir sebeplerin etkileri

Sözleşme süresi içinde meydana gelecek bir mücbir sebepten dolayı yükümlülüklerini yerine getirmeyen ve ve arsa sahiplerine de yükümlü kusurlu veya sözleşme hükümlerini yerine getirmemiş sayılmazlar.

Mücbir nedenler için, tamamen yapılmasını etkilemeyecek ya da engellemeyecek ölçülüde ise mücbir sebepler nedeniyle ifa edilmeyen edimleri için ilgili taraf mücbir sebebin ortaya çıkmışı ile tamamı ile ortadan kalkması arasında geçen süre kadar ek süre verilir.

26- İŞİN KABULÜ

26.1- İskan Sonrası Kabul

26.1.1- Kabule Davet

Sözleşme konusu işte Arsa Sahiplerine kalacak olan konut bloklarının yapı denetim firmasının iş bitirme tutanağına göre tamamlanmış ve ruhsatının alınmış olması halinde Yüklenici Arsa sahiplerinin Temsilcilerine vereceği bir dilekçe ile işin kabul edilmesi talebinde bulunur. Bu dilekçe üzerine yapılan iş Arsa sahiplerinin Temsilcileri tarafından atanan Teknik Elemanlarca gecikmeksizin 20 iş günü içerisinde incelemeleri geçirilir. Yapılan inceleme sonucunda işlerin yüklenicinin kabule davet dilekçesinde belirtilen duruma uygun olduğu ve kabul işlemlerinin yapılmasında bir engel bulunmadığı anlaşılırsa, Arsa Sahipleri derhal Yüklenici'ye bir

Aslında İmza Var.
Aslında İmza Var.
07 Kasım 2022

№37874

ibarda bulunur taraflar en geç bu ihbardan itibaren 5 gün içinde kabul işlemlerine başlarlar.

26.1.2-Kabul İşlemi

Arsa sahiplerinin Temsilcileri teknik ekibi tarafından yapılan işlerin cinsi nitelik sözleşme ve ekler ile teknik gerekleri ve iş sırasında onaylanan değişikliklere uygunluğuna ve kabule hazır olup olmadığı incelenir. Bu incelemede Arsa Sahipleri veya Temsilcileri işin tamamlanmış bulunduğunu tespit etmesi halinde işi kabul edenek yazılı sözleşme ile teslim alacaktır. Eğer yapılan incelemelerde Arsa Sahiplerine ait olan bölümlerde eksiklik kusur ve ayıpların tespit edilmesi durumunda işin kabulü yapılmayacaktır. Arsa Sahipleri veya Temsilcileri bu işlemleri yaparken iyi niyet kurallarına riayet etmekle yükümlüdür.

26.1.3- Kabulde Tespit Edilen Ayıp, Kusur ve Eksikliklerin Giderilmesi

Arsa sahiplerinin Temsilcileri kabul tutanağı ekinde liste olarak belirlediği kusur ve eksikliklerin giderilmesi için gerekli uygun süreyi yükleniciye bildirir bu süreler yüklenici tarafından verilmiş kullanıldığının tespit ve teyidi için ayrıca Yüklenici tarafından iş gücü zaman planlarının gösteren faaliyet planı hazırlanarak Arsa sahiplerinin Temsilcilerine verilir. Bu planda hangi işin hangi program ve süre içerisinde tamamlanacağı bilgisi olacaktır. Yüklenici yukarıda anılan kabul prosedürü farklıca ayrıca kabul tutanağında tespit edilemeyen ancak daha sonra ortaya çıkan ve tespit edilen eksik ve ayıpları da kabul tutanağında olup olmamasına bakılmaksızın ve kabul tutanağında belirtilen ayıp ve eksiklerle sınırlı olmaksızın işbu madde kapsamında gideceğini kabul ve beyan etmektedir. Yetkili tarafından yapılacak kontrollerde sözleşme ve eklerine aykırı veya eksik bir imalat tespit edilmesi durumunda Yükleniciye aykırılık ve eksikliklerin düzeltilmesi için aykırılık ve/veya eksikliğin giderilmesi için makul bir süre verilecek, aykırılık ve eksiklik giderilmediğince bağımsız bölümlerin devri gerçekleştirilmeyecektir. Ancak Yetkili, sonat ettiği eksiklik ve aykırılığı gerekçeleri ile birlikte Yüklenici'ye bildirecek, haksız gerekçelerle kabulden kaçınmayacaktır. Kabul işleminden daha sonra tespit edilebilecek eksiklik ve aykırılıklar konusunda Arsa Sahiplerinin talep haklarını ortadan kaldırmaz.

26.1.4- Yüklenici işin teslimde "as-built" projelerini çıktı olarak da tekrar ve Autocad formatındaki çizimleri CD içerisinde Arsa Sahiplerine teslim edecektir. Yüklenici kabulü yapılan her kesin mahal için "as-built"leri ve projeleri teslim etmekle yükümlüdür.

26.2-Garanti Süresi (Kesin Kabul) Sonu Kabulü

26.2.1- Garanti Süresi (Kesin Kabul) Sonu Kabule Davet

Garanti Süresi (Kesin Kabul) Yüklenici tarafından Arsa Sahiplerine ait bağımsız bölümlerin imzalı teslimi ve İskan Ruhsatının alınmasından sonraki tarihten itibaren

Aslında İmza Var. Aslında İmza Var.

07 Kasım 2022

№37874

2 yıldır. Bu süre sonrasında devam eden diğer işçilik malzeme vs. süreleri yasal sorumluluk sınırları çerçevesinde devam eder.

Özel idare Teknik Şartnamede başka bir tarih belirlenmemişse malzemeci firmanın vermiş olduğu Garanti süreleri geçerlidir. Yüklenici yazılı bir dilekçe ile arsa sahiplerinden işi garanti süresi sonunda kabul etmesini ister bu talep üzerine Arsa Sahiplerinin sabuldeki esas ve usullere uygun olarak önce garanti süresi sonu kabul işlemlerinin yapılmasının uygun olup olmadığını tespit için bir ön inceleme yapar. Yapılan ön inceleme sonucunca işlerin yüklenicinin kabule davet dilekçesinde belirtilen duruma uygun olduğu ve kabul işlemlerinin yapılmasında bir engel bulunmadığı anlaşılırsa Arsa Sahiplerinin dedsil Yükleniciye bir ihbarda bulunur taraflar en geç bu ihbardan itibaren iki gün içerisinde kabul işlemlerine başlar.

26.2.2- Garanti Süresi Sonu kabul işlemi

Garanti süresi sonu kabul işleminde özellikle şu hususlar incelenir

a) Kabul sırasında iyi durumda ve kabule elverişli olduğu tespit edilmiş olan işler de garanti süresince hatalı kullanımlar ve veya kullanılma sonucunda meydana gelen normal aşınma ve eksilmeden doğan durumlar haricinde işin fen ve sanat kurallarına uygun yapılmamasından kaynaklanabilecek herhangi bir bozukluğun veya kabulden sonra ortaya çıkan bir kusurun olup olmadığı,

b) Kabul sırasında iyi durumda ve kabule elverişli olduğu tespit edilmiş olan işler de hatalı kullanımlar ve veya sullanılma sonucunda meydana gelen normal aşınma ve eksilmeden doğan durumlar haricinde işin sözleşmede belirtilen hususlara uygun yapılmamasından kaynaklanabilecek herhangi bir hata kusur ve bozukluğun kabulden sonra ortaya çıkması sonucunda Arsa Sahipleri tarafından yükleniciye ihbar edilmiş hata ve kusurların garanti süresi sonu Kabule kadar giderilip giderilmediğini inceler ve gerekli tespitler yapar.

26.2.3- Garanti Süresi Sonu Kabulde Tespit Edilen Kusurların Giderilmesi

Eğer a ve b bentlerinde sayılan sözleşmeye aykırılıkların garanti süresi sonu kabul tarihinde giderilmemiş olduğu Arsa Sahipleri tarafından tespit edilirse garanti süresi sonu kabul tutanağını yapmakla birlikte tespit etmiş olduğu hata ve kusurların ayrıntılarını gösterir bir listeyi de ayrıl tutanak ve ekinde düzenler bu düzenleme içinde ayrıca tespit edilen hata ve kusurların giderilmesi için gerekli olan makul sürelerde tespit edilir.

Garanti süresi sonu kabul işleminde tespit edilen kusurlar, bunların giderilmesi için belirlenen sürede Yüklenici tarafından giderilirse bu işlerin tamamlandığı tarihte, söz konusu kusurların giderildiğini ilişkin bir tutanak düzenlenir. İş bu tutanak düzenlendiği tarihte garanti süresi sonu olarak kabul edilmiş olur.

Aslında İmza Var. Aslında İmza Var.

07 Kasım 2022

№37874

Eğer a ve b bentlerinde sayılan sözleşmede aykırılıklar Garanti Süresi Sonu kabul tarihine kadar Yüklenici tarafından giderilmemiş ise veya Yüklenici tarafından yapılan iş bu sözleşmeye uygun olarak tamamlanmış ise bu durum taraflarca Garanti Süresi Sonu Kabul tutanağına yazılır. Bu tutanakta ayrıca tarafların yada taraf temsilcilerinin imzası ve tutanağın düzenleme tarihi bulunur. Bu tutanağın düzenlenmesi ile birlikte tutanakta belirtilen iş, Garanti Süresi sonu olarak Arsa Sahiplerine teslim edilmiş sayılır. Arsa Sahipleri bu şekilde garanti süresi sonu kabulünü yapıldıktan sonra, Yüklenicinin iş bu sözleşme ve eklerinden kaynakların tüm yükümlülükleri sorumlulukları sona ermiş sayılır. Arsa Sahipleri yasal mevzuattan kaynaklanan hakları saklı kalmak kaydıyla bu aşamadan sonra Yükleniciden herhangi bir talepte bulunamaz.

26.3- Garanti Belgeleri, Süresi

26.3.1- Yasal düzenlemeler ve hukuk düzeni daha uzun bir süreyi öngörmediği sürece sözleşme kapsamında Yüklenici tarafından gerçekleştirilen her türlü iş için garanti dönemi malzemeci firmaların malzeme veriliş tarihinden itibaren geçerli olan garanti süreleri kabul edilir. Yüklenici bu süre boyunca, yapılan işin ve bu işle ya da işin bir kısmı ile ilgili olarak ilanen tüm malzeme ve ekipmanların, her türlü kusurdan ari olduğunu ve malzeme ve işçiliğin türlü, kalitesi işleri, tasarımı ve özelliklerı açısından teknik şartnamelerine uygun işlev göreceğini taahhüt eder.

26.3.2- Yüklenicinin, taşeron veya üreticilerden sağladığı Garanti süresinin yukarıda anılan iki yıllık Garanti süresinden daha uzun olması halinde Yüklenici, Arsa Sahiplerine işbu sözleşme ile kendisinin yararlandığı Garanti süresinden daha uzun bu garanti süresinden yararlandırması için gerekan faydayı arsa sahiplerine sağlayacaktır.

Bu süre yani 2 yıl içinde Yüklenici, bozulabilecek, tamamen veya kısmen şekil şeraiti koşullarına uygun nitelik ve verimlilikte işlevlerini yerine getirmeyecek şekilde çalıştırılan iş kısımlarının ve malzemelerin sözleşme sınırlarına uygun hale getirilmesinden sorumlu olacaktır.

Bütün malzeme, teçhizat ve makinelerin Garanti belgeleri teslim ile birlikte hak sahiplerine teslim edileceğinden 2 yıldan farklı Garanti ülkeleri ilişkin garantiler sahipleri tarafından kullanılabilecektir.

26.3.3- Garanti kapsamı, Arsa Sahipleri tarafından seçilmiş malzeme ve sözleşme eki olarak verilen plan, proje, mahal listesi ve teknik şartnameler ile tanımlanmış olan imalatların amacına ve projesine uygun kullanımı ile geçerlidir. Yüklenici, Arsa Sahiplerinin seçeceği malzeme, plan, proje ve teknik şartnamelerde ki varsa uygunsuzlukları imalat başlamadan önce yazılı olarak Arsa Sahiplerine bildirmekle yükümlüdür. Sözleşme kapsamında olan her türlü malzeme, teçhizat vb. ürünler için Yüklenici tarafından alınacak Garanti süre ve şartlarının Arsa Sahipleri [illegible]

Aslında İmza Var. Aslında İmza Var.

07 Kasım 2022

№37874

geçerliliği Yüklenici tarafından temin edilecek ve gerekli bilgi ve belgeler Arsa Sahiplerine bağımsız bölümlerin teslimi sırasında teslim edilecektir.

26.3.4-Teslim sonrası şikayetler

Yüklenici Garanti süresince Arsa Sahiplerine bildirilen şikayetleri gidermek mükellefiyle, İskan sonrası minimum 6 ay boyunca yeterli kadrosu olan (mimar ve veya mühendis veya yeterli nitelikte tekniker ve veya teknisyen ve ustalardan oluşan) müşteri şikayetleri servisi bulundurmakla yükümlüdür. Yüklenici kullanıcı hatasından kaynaklanmayan Arsa Sahipleri tarafından bildirilecek şikayetleri gidermek (sebebiyet yarattığı hasarlarla olması durumunda)Arsa Sahiplerine ve da Temsilcisine teslim etmekle yükümlüdür. Aksi takdirde, bu işler Arsa Sahipleri tarafından yaptırılık maliyeti (teknik servis hizmet bedeli de dahil olmak üzere) Yüklenici firmaya rücu edilecek.

Malzeme garantisi: Yüklenici tarafından temin edilecek tüm malzemelerin tamamı sertifikalı olup (TSE, ISO, CE) imalat ve montaj hatalarına karşı iskan tarihinden itibaren iki yıl süreyle garanti etmektedir.

26.3.5- Bu süre içerisinde tespit sonucunda kullanıcı kaynaklı olduğu belirlenen kusurlar hariç) ortaya çıkan kusurlu malzeme veya montajın Arsa Sahiplerinin talebi doğrultusunda 7 iş günü içerisinde, garanti belgesi şartlarına göre gerekli yapacaktır. Malzemenin değişimi için gerekli her türlü demontaj ve montaj işleri içinde bir bedel ödenmeyecektir. Yüklenicinin malzeme Garantisi şartlarını yerine getirmemesi durumunda, kusurun giderilmesi için Arsa Sahipleri tarafından yapılacak olan harcamalar yüklenicinden alınacaktır. Kusurlu malzemenin sebep olacağı her türlü yapısal ve işletmesel hasarlar Yüklenicinin sorumluluğundadır. Yüklenici kullanacağı malzeme ile ilgili garanti belgelerini bir nüshası olarak Arsa Sahiplerine teslim edecektir.

26.3.6- Garanti belgelerinde yazan garanti sürelerinin farklı olması, yüklenicinin 2 yıllık Garanti sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

26.3.7-İşçilik garantisi. Yüklenici işçilik taraflarına karşı imzalarını kesin kabul tarihinden itibaren 2(iki) yıl süreyle garanti etmektedir.

26.3.8- Yüklenici, yazılı bildirim yapdığı tarihten itibaren, tespit ve/veya müdahale programını bildirmediği, müdahale programına uymadığı takdirde Arsa Sahipleri bu gibi işleri Yüklenici adına dilediği bedel ve şartlarda yaptırmaya ve ödedin. Yüklenicinden talep ve tahsil etmeye yetkilidir.

26.3.9- Garanti süresi içinde yapılacak işler için (tespit sonucunda kullanıcı kaynaklı olduğu belirlenen kusurlar hariç) malzeme, montaj, işçilik, nakliye ve diğer ödemeler Yüklenici'ye aittir. Bu gibi ödemeler Arsa Sahiplerine rücu edilemez.

Aslında İmza Var. Aslında İmza Var.

07 Kasım 2022

№37874

26.3.10- Yüklenici tarafından 2 (iki) yıllık garanti süresi verilmesi Yüklenicinin ilgili yasa ve mevzuatta öngörülmüş bunlara sorumluluklarını ortadan kaldırıp anlamına gelmeyecek, mevcut yasalar çerçevesi içindeki genel ve özel düzenlemelerdeki sorumlulukları devam etmektedir.

27-SÖZLEŞMENİN FESHİ

27.1-İşbu sözleşmenin diğer maddelerinde özel fesih nedeni ve maddeleri öngörülmemiş olması halinde söz konusu madde hükümleri bakî olup taraflarca uygulanacaktır.

27.2- Bununla birlikte Yüklenici, sözleşme ve eklerinde tayin edilen yükümlülük ve sorumluluklardan herhangi birine zorunlu sebep olmaksızın kısmen veya tamamen uymadığı takdirde, işini süresinde ve gereği gibi yerine getirmediği takdirde Arsa Sahipleri bir kereye mahsus bir ihtarname ile sorumluluğunu yerine getirmesi için kendisinin uygun göreceği bir süre verir. Bu süre sözleşme süresine etki etmeyeceği gibi geciktiği oranda da uzatılmış sayılır. Verilen süre içinde Yüklenici ihtarname hükümlerine uymazsa başka bir uyarı ve hüküm olmaya gerek kalmaksızın arsa sahipleri veya Arsa Sahiplerinin Temsilcileri tek taraflı olarak fesih ile sözleşmeyi sonlandırabilir.

Sözleşmenin herhangi bir aşamada feshi durumunda Yüklenici, fesih anındaki seviyelere kadar kendisine devredilmiş olan veya devredilmiş olması gereken bağımsız bölümler devrini isteyebilir. Ancak Arsa Sahiplerinin sözleşmenin bu şekilde feshinden kaynaklanan zararlarından doğan tazminat hakları saklıdır.

27.3-Yüklenicinin iflası, borçlarını ödemekten aciz duruma düşmesi, konkordato ilan etmesi fesih nedenidir.

27.4- Sözleşmenin feshi halinde, Yüklenici veya Arsa Sahipleri uğramış olduğu bütün zararları karşılıklı olarak talep edebilir. Bu kapsamda Arsa Sahipleri özellikle Yüklenici tarafından tamamlanmayacağı mahkeme veyahut noterden bilirkişilerce tespit edilmesi koşulu ile yapılmayan işi başka bir yükleniciye vermek suretiyle işin tamamlanmasını sağlayabilir. Eğer işin o anki durumu mahkeme ve bilirkişiler tarafından tespit edilmiş yüklenicinin yapmış olduğu fazladan fark ediş veya imalat s'ye konusu ne Arsa Sahipleri işi tamamlamış alacaklarını 6 ay içerisinde Yüklenici veya belirtiği kişilerin nam hesabına aktarır.

27.5-Yüklenici Fesih ihbarını tebliğine ulaştığı günü takip eden 15 iş günü içerisinde, bütün bağlantı makine ve ekipmanlarını alarak şantiyeyi ve inşaat alanını her türlü hukuki ve fiili takyidatten arî olarak boş ve kullanılabilir bir halde Arsa Sahiplerine teslim edecektir. Aksi halde Arsa Sahipleri sorumlu değildir. Yüklenici fesih halinde inşaat üzerinde hapis hakkı uygulaması yapamaz.

28- İHTİLAFLARIN HALLİ

Aslında İmza Var. Aslında İmza Yok.

07 Kasım 2022

№37874

Bu sözleşmenin uygulanmasından doğacak ihtilafların halli için ANKARA mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

29-DİĞER HUSUSLAR

29.1- Mevzuat Değişiklikleri

Yüklenici yürürlükteki ve değişecek mevzuata aynen riayet edecek ve herhangi bir ek ilave bedel istemeyecektir.

29.2-Başlıklar

Bu sözleşmedeki başlıklar yalnızca başvuruda da kolaylık amacı taşımaktadır ve herhangi bir şekilde bu sözleşmenin yorumunu etkilemeyecektir.

29.3-Yaza dışılık

Bu sözleşmenin herhangi bir hükmünün yasadışı, geçersiz yada uygulanamaz olması durumunda, geri kalan hükümlülerin geçerliliğe, yasallığı ya da uygulanabilirliğini etkilenmeyecek ya da sakatlanmayacaktır. Bununla birlikte ilgili hukum mümkün bir hüküm ise, taraflar bu hükmü, taraflar üzerinde mümkün olan en yakın etkiye sahip olabilecek geçerli ve uygulanabilir bir hükmün ile değiştirmek için derhal iyi niyetle görüşmeler yapmayı kabul edecekler.

29.4- Yüklenicinin iflası ve ölümü

Yüklenicinin ölümü, iflası, ağır hastalığı, tutukluluğu veya özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkûmiyeti hallerinde aşağıdaki hükümler uygulanır:

a) Yüklenicinin ölümü halinde sözleşme fesh edilmek suretiyle hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilerek alacakları varislerine verilir. ancak, aynı şartları taşıyan ve talepte bulunan varislere Arsa Sahiplerinin uygun görmesi halinde, ölüm tarihini izleyen 30 gün içinde inşaatın tamamlanması için gerekli teminatları vermeleri şartıyla sözleşme devredilebilir.

b) Yüklenicinin iflas etmesi halinde sözleşme feshedilerek işbu sözleşme hükümleri çerçevesinde tasfiye yapılır.

c)Ağır hastalık, tutukluluk veya özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkumiyeti nedeniyle yüklenicinin taahhüdünü yerine getirmemesi halinde, bu durumun oluşmu izleyen 30 gün içinde yüklenicinin vekâlet edeceği ve ilgili Arsa Sahiplerinin kabul edeceği birinin vekil tayin edilmesi koşuluyla sözleşme konusu devam edilebilir. Aksi takdirde yüklenicinin kendi serbest iradesiyle vekil tayin edecek durumda olmaması halinde verilen ilgililerce aynı süre içerisinde genel hükümlere göre yeni vekil tayin edilmesi istenilebilir. Bu hükümlerin uygulanmaması halinde sözleşme fesh edilecek ve bu sözleşmevekil hükümler çerçevesinde tasfiye yapılır.

Aslında İmza Var. Aslında İmza Yok.

07 Kasım 2022

№37874

29.5- Konsept Proje ve Blokların Adı

Proje adı ile arsa üzerine kurulacak binalar ve blokların adları Yüklenici tarafından belirlenecek. Yüklenici belirlenen isimle pazarlama almak ile yükümlüdür. Fikir ve Sınai haklardan doğabilecek yasal sorumluluklar Yüklenici firmaya aittir.

29.6- Sözleşme ve eklerinde çelişki farklılık bulunması

Sözleşme ve eklerinde çelişki olması halinde esas olan işbu sözleşmedir.

30- YÖNETİM PLANI

Yüklenici, sözleşmenin imzası ile birlikte Yapı ruhsatının şartları da dahil hazırlayacakları bir yönetim planını Arsa Sahiplerinin yazılı onayını müteakiben ile tapu'ya sunulacaktır. Kendisi de bağımsız bölümlerdeki hisseleri için bizzat kabul ve imzi etmeyi beyan ve taahhüt eder.

Yönetim planının bir örneği 634 sayılı ve kat mülkiyeti kanununun 28'inci maddesinin son fıkrası gereğince kat mülkiyeti, kuruluş belgeleri arasında Tapu dairesinde kat mülkiyeti kütüğünde saklıdır. İlk kurulacak 3 kişilik yönetim kurulunda minimum 1 arsa sahibi olacaktır. Ancak tarihi sonrası 5 yıl yüklenici kontrolünde geçici yönetim atanacak/seçim yapılacak, sonrasında site genel seçimlere gidecek ve bağımsız bölüm sahiplerinin seçeceği yönetimi alınacaktır.

TEKNİK VE İDARİ ŞARTNAME (EK-1)

1-) ŞARTNAMENİN KONUSU VE KAPSAMI

Ankara 31 Dilmeçat İçesi Yapıcık Mevkiinde 4040 ada 4 parsel 36789,m2 arsanın imar durumu ve plan notları çerçevesi içinde düzenlenecek ve tarafların kapalılık olarak imzo edecekleri mimari, statik, elektrik, mekanik projeleri alınacak ve projelere uygun olarak gayrimenkul üzerine yaptırılacak konut, işyeri, sosyal donatı alanları, çevre bahçe ve bahçe duvarları, site giriş ve çıkış otomasyonu, açık ve kapalı otopark alanları ile tüm ortak alanların Yüklenici tarafından inşa edilmesi ve Arsa Sahipleri ile Yüklenici arasında yapılacak paylaşımının işbu sözleşme ekleri düzenlenme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesidir.

Yüklenici iş bu sözleşme kapsamındaki işler; "Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Ekleri" esas alınarak, sözleşme ve eklerine, projeler ve ruhsat şartnamelerine uygun olarak yapmayı kabul ve taahhüt etmiştir.

2-) PROJE İLAVE İŞ KALEMLERİ

Tanzimat ve imarlı kanun kapsamında yapılacak olan projeler üzerine plan, mimari proje ve detaylar statik proje ve raporlar. Ada içi altyapı ve Peyzaj projeleri, sondaj ve Jeoteknik etütler zemin problemleri etütler, Elektrik, makine, Tesisat, trafo ve havalandırma, yangın, asansör ve benzeri inşaat için gerekli tüm projeler hazırlayacak Yüklenici sorumluluğundadır. Yüklenici proje hazırlanması sırasında ve benzeri süreçte herhangi bir bedel istemeyecektir.

Aslında İmza Var. Aslında İmza Yok.

07 Kasım 2022

№37874

3-) İŞE BAŞLAMA VE İŞ PROGRAMI

İnşaat ruhsatı, işbu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren inşaat ruhsatının alınması ile başlayıp inşaatın sözleşme ve eklerine uygun şekilde zamanı ile bitirilip Yapı kullanma izin belgesi alınmış şekilde teslim edilmesi azami Ruhsat süresi ve İnşaat Yapım süresi dahil 38 (Otuzsekiz) aydır. Mücbir sebep halleri söz konusu olduğu takdirde, Herhangi bir süre uzatımının gerekebilecek sebep bulunmasının ve/veya mücbir sebep halleri sakî kalmak kaydıyla sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 12 (oniki) ay içinde inşaat ruhsatının alınmaması durumunda arsa sahipleri tarafından sözleşme tek taraflı olarak feshi okunabilecek ve sözleşmenin feshi nedeniyle yüklenici tarafından herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunulmayacaktır. Yüklenici işbu sözleşmenin imzalanmasından itibaren inşaatın ruhsatının bu tarihten süre içinde tamamlanıp iskan ruhsatının alınmasından sorumludur. Ancak yüklenicinin mücbir sebeplerin varlığını ispat etmesi halinde mücbir sebep halleri süresince yükleniciye ek süre verilebilecektir. Ancak yüklenicinin kendi serbest iradesiyle vekil tayin edecek durumda olmaması halinde verilen ilgililerce aynı süre içerisinde genel hükümlere göre yeni vekil tayin edilmesi istenilebilir. Bu hükümlerin uygulanmaması halinde sözleşme fesh edilecek ve bu sözleşmevekil hükümler çerçevesinde tasfiye yapılır.

4-İŞ PROGRAMI

Yüklenici inşaat ruhsatı aldığı tarihten itibaren 30 takvim günü içinde Makine iş programı hazırlayarak tek nüsha yazılı olarak ve şirket yetkilisinin imzasını alarak sözleşmede Arsa Arsa Sahiplerinin Temsilcisine teslim edecektir. Onaylanan iş programı iş bu sözleşmenin ayrılmaz bir unsurunu oluşturacaktır. Arsa Sahiplerinden kaynaklanan ve Yüklenicinin sorumluluğunda olmayan bir nedenle çalışma yapılmadan halinde yüklenici yer alan mücbir hallerden, uygulanmayacaktır.

5- YÜKLENİCİNİN ŞANTİYE KURULUM SORUMLULUKLARI

Şantiye için yapılı açık alanlar, depolar, ayrıntılı kendi ayrıntılı bağlantılar ve şantiyenin tamamıyla ilgili iş alanları hazırlanın ihtiyaç gerekli geçtiğinde takdirde yer değişikliği ve şantiye içi hareketi maddelerinin tüketilen sorumludur. Şantiye içi iş güvenliğini sağlamak, tamamen ilgili gerekli tedbirleri almak yüklenicinin sorumluluğundadır.

6- MALZEME ONAYLARI

Yüklenici sözleşme kapsamına giren işlerde kullanacak tüm malzemeler teknik şartnameye uygun olacaktır.

7-İŞ GÜVENLİĞİ VE ŞANTİYE GÜVENLİĞİ İLE İLGİLİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Yüklenici şantiye giriş çıkışlarını şantiye işleri emniyete almak ile sınırlı olup bu konuyla ilgili Arsa Sahipleri Arsa Sahiplerinin Temsilcisi tarafından yetkili görülecek sayı ve kapasitede bekçi konulmuş olacağı sürekli Özel güvenlik görevlileri çalıştırmak zorundadır. Yüklenici tarafından kullanılacak malzemelerin iyi kötüye kötü çıkması veya herhangi bir nedenle bozuk çıkmasının sorumluluğu yüklenicaya ait olup, Yüklenici kendi yaptığı işlerden da korunması için gerekli önlemleri almakla yükümlüdür.

Yüklenici işçi sağlığı ve iş güvenliği konuları hakkında ilgilisine yazılı maddelerle tebliğ edecektir. sorumludur. Yüklenici Şantiye ile ilgili "ALL RISK" sigortası yaptırmak zorundadır. İş ve iş kazalarından Arsa Sahipleri sorumlu değildir. Yüklenici şantiye ve çevresine gürültü ve çevre kirliliği konusunda gerekli tüm önlemlerini almakla yükümlüdür.

8-PLANLAMA VE RAPORLAMA

Aslında İmza Var. Aslında İmza Yok.

07 Kasım 2022

№37874

Planlama ve yapılacama Yönetmeliği ve Arsa Sahibi arasındaki sözleşmenin düzenlenmesi hususunda oluşturan Yüklenici sözleşme konusu inşaat ile ilgili temel ruhsatından sonra ruhsatına gelene kadar geçen süre zarfında yapılacak imalatın planlamasını Arsa Sahibi'nin de onayına sunacak ve bu süre her 6 ay olarak belirlenmiştir.

TEKNİK ŞARTNAME

1- Yapılacak inşaat Arsa sahipleriyle müştemilatı, Büyükşehir ve İlçe Belediyesi imar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlı, onaylı, tasdikli, mühürlü ve sair projelerine uygun olacak ve TSEK imar, imar mevzuatına tedbir ve işçilik ile inşa olunacak aşağıdaki teknik şart ve özellikleri taşıyacaktır. Yüklenici imalı bağımsız bölümlerin sınırda yanlı inşaat Teknik şartlara uygunluk özel inşaat, malzeme veya kalite de bir iş yapılması durumunda Arsa Sahibi'nin ait olan Bağımsız bölümlere de aynısını yapmak zorundadır. Yüklenici'nin kusuru müteahhitten ile yapılığı dair anlaşmadan sözleşme yaptığı değişiklikler bu madde kapsamında değerlendirilmeyecek olup, Arsa Sahipleri'nin ahdedilerek kalan bağımsız bölümlerin hususunda Teknik Şartnameye uyulığı kabul edilmiştir.

2- Bütün projelendirilmesi (200 m2 arsadan) en az dört oda bir salon, mutfak, ebeveyn odası, çocuk banyosu, kiler, çamaşır odası, ve büyük odası, ebeveyn soyunma odası, balkonlu ve en az üç asansörlü olacak yapılacaktır. Asansörlerin her 1(bir) en az 10'ar kişi (800kg) taşıyabilen nitelikte olacaktır. Asansörlerden bir tanesi mobil ve yük taşımaya elverişli olacaktır. Asansör ray ve olacak ve her katta durabilir şifi her grup inşaatın sahibini tarifinde bitmiş bunu, diğeri her katta dijital hareket devam olan bulunan kapılar, tüm olmamak üzere olacaktır. Asansörler bakımlarıyla yetkilara bulunacaktır. Asansörler CE standartlarında TSE belgeli Rotic, Schindler, Hanzaal, Mitsubishi veya Otis markaları tercihen seçilecektir. Elektrik kesilmelerine karşı devreye girecek bir adet asansörler ve ortak alanları, otomatik sensörlü kontrol birimi ve gerçi sağlanacaktır. Asansörler, müteahhit güçlüğünden dolayı TSE onaylı kapasitesi elektrik projesinde belirtilen ses izolasyonlu güvenlik kamerasıyla donatılacaktır. Asansörlerden her bir kapalı otopark ve çıkacak şekilde tasarlanacaktır. Daire iç yüksekliği net en az 2,60 metre olacaktır.

3- Bodrum katlar, otopark ve ve sığınaklar hariç tüm zemin üst zemin, ebeveyn ve bina giriş holünün tabanına ve merdiven basamaklarına granit / mermer tüm katlarındaki duvarlara (110'er yükseklikte) tabanda aynı ma zemindan sürdürülecektir. Bodrum katlar otoparklar ve sığınaklar hariç tüm katlarındaki asansörlerin kapı çevresine granit yada mermer şeritleri olacak kaplama döşenecektir.

4- Binanın dış cephe cinsinden ısı yalıtımı projesine uygun taş yünü mantolama / endüstriyel cephe kaplamaları yapılacaktır. Mekanik cephe soğuk yıldırıcıya atılır. Dış mekanlar çift kaplı dış duvar sistemi EPS yerine çok ısı yalıtımı kullanılacaktır.

5- Bina ana giriş holü giriş tarafı girişi ve tavanı kartonpiyerli ışık tasarlı görünür ışıklı kol çalışacaktır. Ana giriş kapısı ile yazılacak alanlarının kapı ve bölmeli cinsinden kapısı yapılacaktır. Elektrik sayaçları binanın bodrum katında elektrik odasında olacaktır. Binaya giriş yolu anahtarlı taş kaplama ve bu yüzeylerden ışıklı olacaktır. Köşeden sonrası yazılı tasarımı olabilir.

6- Binanın ve dairelerin telefon bağlantısı günümüz koşullarına uygun olarak yapılacaktır. Sözleşmeden bulunarak görevli ile konuşmak ve görüntü kulaklığıyla irtibatlı) Apartman giriş ve dairelerinin bulunan kolları ve kontrol ünitesi olacaktır.

Aslında İmza Var.
Aslında İmza Var.
07 Kasım 2022

№37874

7- Çatı projesine göre kiremit çatı veya Beton konsol kaplamalı olacaktır. Çatı katının dış cephesi alüminyum kaplı kaydırılı tekne duvar paçavralı yüzeylerinden oluşturulacaktır. Yüklenici gerçek çatı malzemelerini kaza garantisine ve sızıntı durumuna karşı fiziki tamiratı yapacaktır.

8- Bina bodrumunun bağımsız bölümler için maksimi müheendisler odası standartlarına uygun olarak Zemin dökümü esnasında tüm zemin hâkimler (ile temeli yedek olarak) ve bunu bağlı olarak hesaplanan kapasitede su deposu konulacaktır. Su deposu gabarisini suç toplama olacaktır. Dükkanlarda su sayaçları ayrı olacaktır. Bütün su sayaçları her dairede ayrı ayrı olacaktır.

9- Isıtma merkezi kaskat sistem ve sıcak su merkezi sistem olacaktır. Her daire girişine pay ölçer ve termostatlı sistemi yapılacak olup maliyetler paydaşlara eşit olarak dağıtılacaktır.

10- Konutların ve bağımsız bölümü için yüzölçümü 2 m2 olarak klima dış ünitesi koyulmak yapılacak veya mimarın dış cephede uygun görüleceği bir yere, bu mümkün veya yüzölçümü yetersiz sayılırsa binlikte en iki adaya gizmeli kapatılmaya uygun klima iç ünitesi bırakılacaktır ve ısıtma kaskat sıcak su olarak çalışacaktır.

11- Çevre düzenlemesi peyzaj projesine uygun olacaktır. Bahçe sulaması için su sistemi yapılacak ve dağıtımına hazır su şebeke sağlanacaktır. Bina dış yüzeyi kadar projelere uygun yeşil alanlar bırakılacaktır. Tasarım çevre düzenleme mimarı koordinatı ile hazırlanacaktır. Yüklenici'nin yüklenmeden yapılığı kısımlar kiçeyiz ve bir bütün mimar yönetiminde dikkate alınarak yapılacaktır. Kaçış ve çıkış yerleri beyaz güvenlikten sonraki yapılacaktır.

Bahçe duvarları (ön ve yanları arsa sınırı) mümkün parsiyel dikey beyaz dış cephe boyası ile boyanacaktır. Bahçe duvarları mümkün taş kaplamalı yapılacaktır Bahçe sularına otomatik sistemi olacaktır.

12- Her dairenin en az 1 adet araç sığınak şeklinde kapalı otopark yapılacaktır. Ayrıca bahçe üstünde ve toprakla rekabetli peyzaj olan bir sığınak yapılacaktır. Sığınağın yer döşemesi dışarıdan kaçış tuğ olarak olacak ve tavanı sıçramaya karşı ince bir sıva üzerine plastik boya olacak. Kapı basınçlı kendinden pervazlı saç kasa çeşit sürmeli kapı kanatları sürmeli sınıf dışa çıkan kapı çeşit boya perçin doğramadan PVC olacaktır. Kapalı otoparkın kapısı otomatik kumandalı olacaktır. Garaj içi ve dış aydınlatması fotosellı acc olacaktır. Bitmiş dış bahçe duvarında garaj girişi kısmına demirli kanatlarla kumandalı otomatik açılır kapanır çelik kapı yapılacaktır. Kapalı garaj zemini düşeyeyi yüzey sertleştirici ile beton parlatılacaktır. Tasarımı bulunan kapalı garaj zemini düşeyeyi sertleştirici ile beton parlatılacaktır. Tasarımı bulunan kapalı garaj zemini düşeyeyi sertleştirici ile beton parlatılacaktır. Kapalı garaj duvar ve tavanları sıkıştırılı düz cephe boyası ile boyanacaktır. Kapalı garaj alanı projesinde gösterildiği yerlerinde sprinkler dolum yangın söndürme donanımı olacaktır.

13- Bina cephesi giyditme cephe olacaktır. Giydirme cephe malzemesi seçimi yüklenici'ye ait. Tüm bölümlerdeki giydirme cephe malzemeleri aynı olacaktır. Cam yüzeyler konut ve ticaretlerde Düşük cephe elemanları ahşap ve çevre estetikliğine uygun malzeme seçilecektir.

14- Binanın yangın söndürme sistemi mevcut yapılacaktır.

15- Daire giriş kapıları 60 mm'lik metalik kapılardır. Daire içine mutfaklara ahşap kapılar konulacaktır. Kapı ve kasa kontrol mandalı Kale Sur marka ÇELİK KAPI ve iç kapılarda Bilinci ahşap çerçeveli kapılarına sahip ol

№37874

• Dolap girişli mahfazesi dahilde muhtelif (Kantonnier, evrağın yanyana) linen pvc hasır bardı kullanılarak, 8 mm aralıklı ve üyeli aski aparatı kullanılarak, mümkün olduğu kadar fonksiyonel

• Aksesuar ihtiyaç mutfak, ayna ve cam'lar 3. Şahıs Şirketin marka, görsel malzemeler dahilde mahfaza, ayrıntılı açıklamalı ve mahfaza

• Dolap kapakları hikaye ve dolap kapların mutfak olacaktır.

• Banyo kapakları ve ahşap, evrağın yanyana ( ) kullanılarak ahşap kapılı ve ahşap yapılacaktır.

• Dolap kalıp ayı, Gola veya benzer mümkün kalıplı olacaktır.

VESTİYER DOLAPLARI:

• Dolap girişli mahfazesi dahilde muhtelif (Kantonnier, evrağın yanyana) linen pvc hasır bardı kullanılarak 8 mm aralıklı ve üyeli aski aparatı kullanılarak, mümkün olduğu kadar fonksiyonel

• Hareketli ayrı sistemi ve metal aparatlar (dikmeler —ayrı tutucular) kullanılarak ahşap yapılacaktır.

• Ayakkabılık ve askılık dolapları ayrı bölmelerdir.

• Aksesuarlar Hazır marka olacaktır. Dayanıklı ve uzun ömürlü olacaktır.

25- Elektrik tesisatının dizaynı yapılacaktır. Dolaplı, fonksiyonel ve görsel mükemmellik olacak şekilde tasarlanacaktır. Diğer bölüm tasarıma hayat verici ışıklandırma konsolları olacaktır. Bütün tasarım dolaplı çözüm ve ihtiyaç görsel, şekilde sunulu özel hayat ihtiyaçları konsol ve mükemmel ihtiyaçl









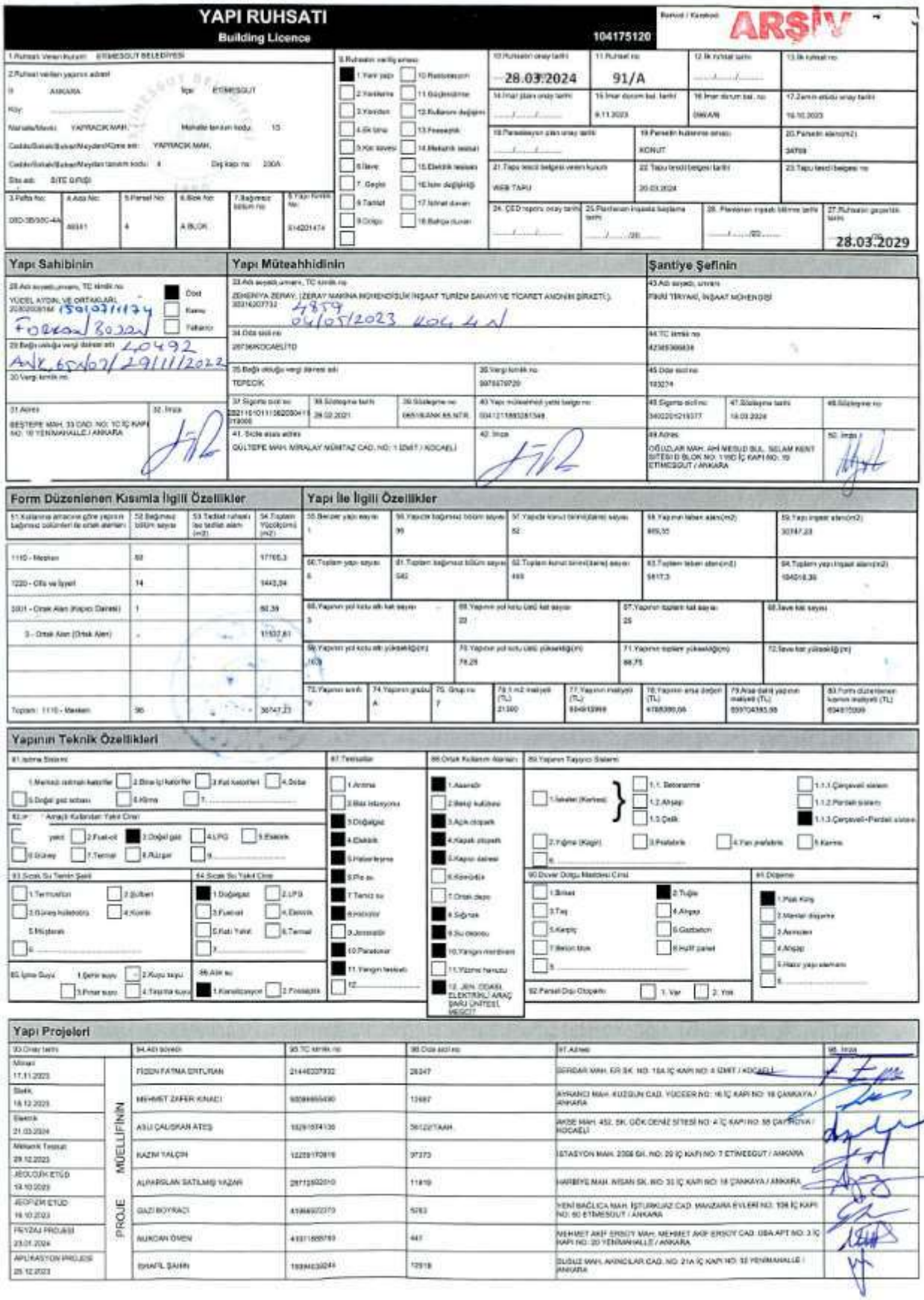










YAPI RUHSATI
Building Licence

104175120

ARŞİV

10.Ruhsatın onay tarihi: 28.03.2024	11.Ruhsat no: 91/A	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no		
14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bal. tarihi: 9.11.2023	16.İmar durum bal. no: (MKAN)	17.Zemin etüdü onay tarihi: 16.10.2023		
18.Parselasyon planı onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı: KONUT	20.Parselin alanı(m2): 34708			
21.Tapu tescil belgesini veren kurum: ASB TAPU	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 20.03.2024	23.Tapu tescil belgesi no			
24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 28.03.2029		

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız Bölüm No:	8.Yapı Kütük No:
D52-3B/3/3C-4A	46881	4	A BLOK		514201474

9.Ruhsatın verildiği amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.Tadil; 7.Geçici; 8.Tamirat; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Ruhsatın değişmesi; 13.Fenerastik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İskan değişikliği; 17.İskan durum; 18.Bahçe duvarı

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: YÜCEL AYDIN VE ORTAKLARI, 2080200816M (5010211174) Özel / Kamu / Yabancı	33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEHİNİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031620773	43.Adı soyadı, unvanı: FIKRI TİRYAKİ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ANK.KURUMLAR/29/11/2023	34.Oda sicil no: 28736/KOCAELİ/TD	44.TC kimlik no: 42585366836
30.Vergi kimlik no:	35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK / 3970570720	45.Oda sicil no: 193274
31.Adres: BEŞTEPE MAH. 33 CAD. NO: 10 İÇ KAPI NO: 10 YENİMAHALLE / ANKARA	37.Sigorta sicil no: 36211010111620004 / 219006 / 38.Sözleşme tarihi: 29.12.2021 / 39.Sözleşme no: 0001/KANK.65.NTR.	46.Sigorta sicil no: 34022010219317 / 47.Sözleşme tarihi: 16.03.2024 / 48.Sözleşme no
32.İmza	40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0341211883281348	49.Adres: OĞUZLAR MAH. AHİ MESUD SUL. SELAM KENT SİTESİ D BLOK NO: 119D İÇ KAPI NO: 10 ETİMESGUT / ANKARA
	41.Şirke esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY NÜMETAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	42.İmza / 50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	88		17765,3
1220 - Ofis ve İşyeri	14		1443,24
3301 - Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	1		80,39
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)	-	-	15537,61
Toplam : 1110 - Meskun	88		30747,23

Yapı ile İlgili Özellikler

55.Bloklar yapı sayısı	56.Yapıcık bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	88	82	865,55	30747,23
60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
6	582	488	5817,3	104618,36
65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının asansör kat sayısı	68.Sava kat sayısı	
3	22	25		
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.Sava kat yüksekliği (m)	
-10,5	74,25	88,75		

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının toplam maliyeti (TL)	80.Formu düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	7	21300	654913999	4188399,06	659704399,06	654915999

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer; 2.Sıcak su kalorifer; 3.Fuel kalorifer; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

82.Isıtmada Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemilat; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Tanker kuyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik

87.Tesisatlar: 1.Antena; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Havalandırma; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın hortumu; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Beklş kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.JEN. ODAK. ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ ÜNİTESİ MEVCUT

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskeletler (Kerteli); 1.1.Betonarme; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma;

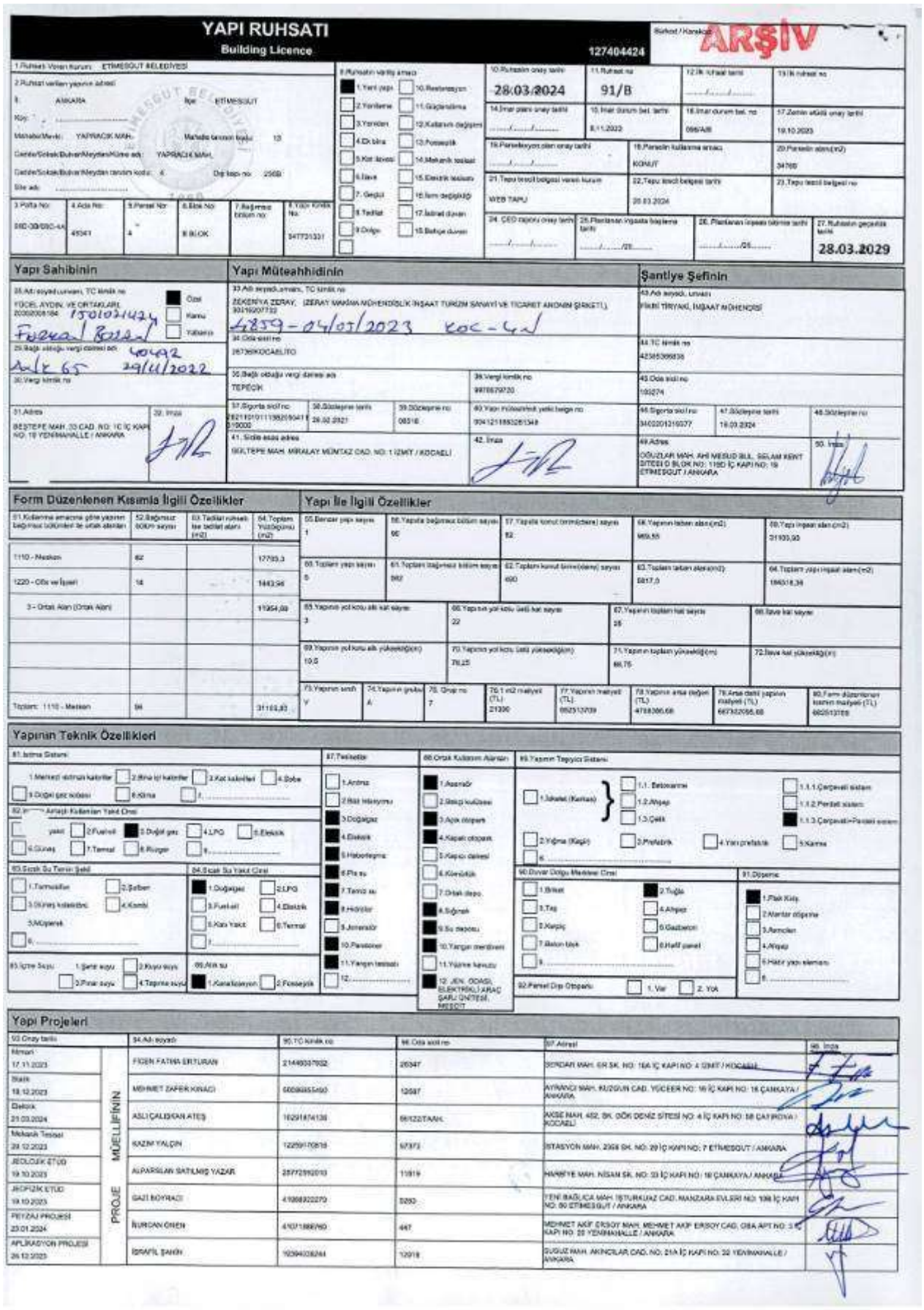
90.Dıvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Karışık; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel;

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı;

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98. İmza
Mimari 17.11.2023	PROJE MÜELLİFİNİN	FİDAN FATMA ERTURAN	21446207932	28347	SERDAR MAH. 5/5 SK. NO: 15A İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 18.12.2023		MEHMET ZAFER KANACI	92084650490	13487	AHMANCI MAH. KUZGUN CAD. YÜCESER NO: 16 İÇ KAPI NO: 16 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 21.03.2024		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	1029157413 0	56122 YAAH	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 55 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 29.12.2023		KAZIM YALÇIN	12259170816	97373	İSTASYON MAH. 2008 SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA	
JEOLOJİK ETÜD 16.10.2023		ALPARSLAN SATILMIŞ YAZAR	28712502010	11419	HARBİYE MAH. NİSAN SK. NO: 31 İÇ KAPI NO: 18 ÇANKAYA / ANKARA	
JEOFİZİK ETÜD 16.10.2023		GAZİ BOYRACI	4586602370	5283	YENİ BAĞLICA MAH. İŞTİRAKLİAZ CAD. MANZARA EVLERİ NO: 106 İÇ KAPI NO: 60 ETİMESGUT / ANKARA	
PEYZAJ PROJESİ 23.01.2024		MUNCAN ÖMEN	4331180979	447	MEHMET AKİF ERSOY Mah. MEHMET AKİF ERSOY CAD. GBA APT NO: 3 İÇ KAPI NO: 20 YENİMAHALLE / ANKARA	
APLİKASYON PROJESİ 28.12.2023		İSMAİL ŞAHİN	1939403044	12918	DUDULU MAH. AKINCILAR CAD. NO: 21A İÇ KAPI NO: 33 YENİMAHALLE / ANKARA	



YAPI RUHSATI
Building Licence
127404424
ARŞİV

1.Ruhsatı Veren Kurum: ETİMESGUT BELEDİYESİ
İl: ANKARA İlçe: ETİMESGUT
Mahalle/Mevki: YAPRACIK MAH. Mahalle tanımın kodu: 10
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: YAPRACIK MAH.
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımın kodu: 4 Dış kapı no: 2568
Site adı:

3.Posta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
06D-09/09C-4A	45041	4	B BLOK		9477731331

8.Ruhsatın Verildiği Amaç: 1.Yeni yapı
10.Ruhsatın onay tarihi: 28/03/2024
11.Ruhsat no: 91/B
12.İlk ruhsat tarihi:
13.İlk ruhsat no:
14.İmar planı onay tarihi:
15.İmar durum bel. tarihi: 8.11.2023
16.İmar durum bel. no: 09674/B
17.Zemin etüdü onay tarihi: 19.10.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi:
19.Parselin kullanma amacı: KONUT
20.Parselin alanı(m2): 34760
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: WEB TAPU
22.Tapu tescil belgesi tarihi: 20.03.2024
23.Tapu tescil belgesi no:
24. CED raporu onay tarihi:
25.Plankote inşaata bağlama tarihi:
26. Plankotun inşaata bildirme tarihi:
27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 28.03.2029

Yapı Sahibinin

35.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: YÜCEL AYDIN VE ORTAKLARI, 2030020061984, 1501021424
Fatma Bora
Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 4042
Anık 65 29/11/2022
30.Vergi kimlik no:
31.Adres: BEŞTEPE MAH. 33 CAD. NO: 1C İÇ KAPI NO: 19 YENİMAHALLE / ANKARA
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 9041900777332
4859-04/07/2023 KOC-4.2
34.Oda sicil no: 2673/KOCAELİ/TO
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPEÜSTÜ
36.Vergi kimlik no: 9970579720
37.Sigorta sicil no: 32210101011139203941 8 0 19000
38.Sözleşme tarihi: 26.02.2021
39.Sözleşme no: 08516
40.Yapı müteahhitlik yetki belge no: 9041211853261349
41. Sicile esas adres: GEBZE/TEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FİKRİ TİRYAKİ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 42585366836
45.Oda sicil no: 103274
46.Sigorta sicil no: 34022013159377
47.Sözleşme tarihi: 18.03.2024
48.Sözleşme no:
49.Adres: OĞUZLAR MAH. AHİ MESUD BUL. SELAM KENT SİTESİ D BLOK NO: 115D İÇ KAPI NO: 19 ETİMESGUT / ANKARA
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	82		17793,3
1220 - Ofis ve İşyeri	18		1443,96
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			11954,89
Toplam: 1110 - Meskun	84		31193,83

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bensiz yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut (mimarlıkta) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	90	82	969,55	31193,83

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(ofis) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
5	092	690	5817,0	184518,34

65.Yapının yol kotu alt kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
3	22	25	

69.Yapının yol kotu alt yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
10,0	76,25	86,75	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Onay no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artış değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	7	21300	6925312709	4788386,68	6973329556,68	6925312709

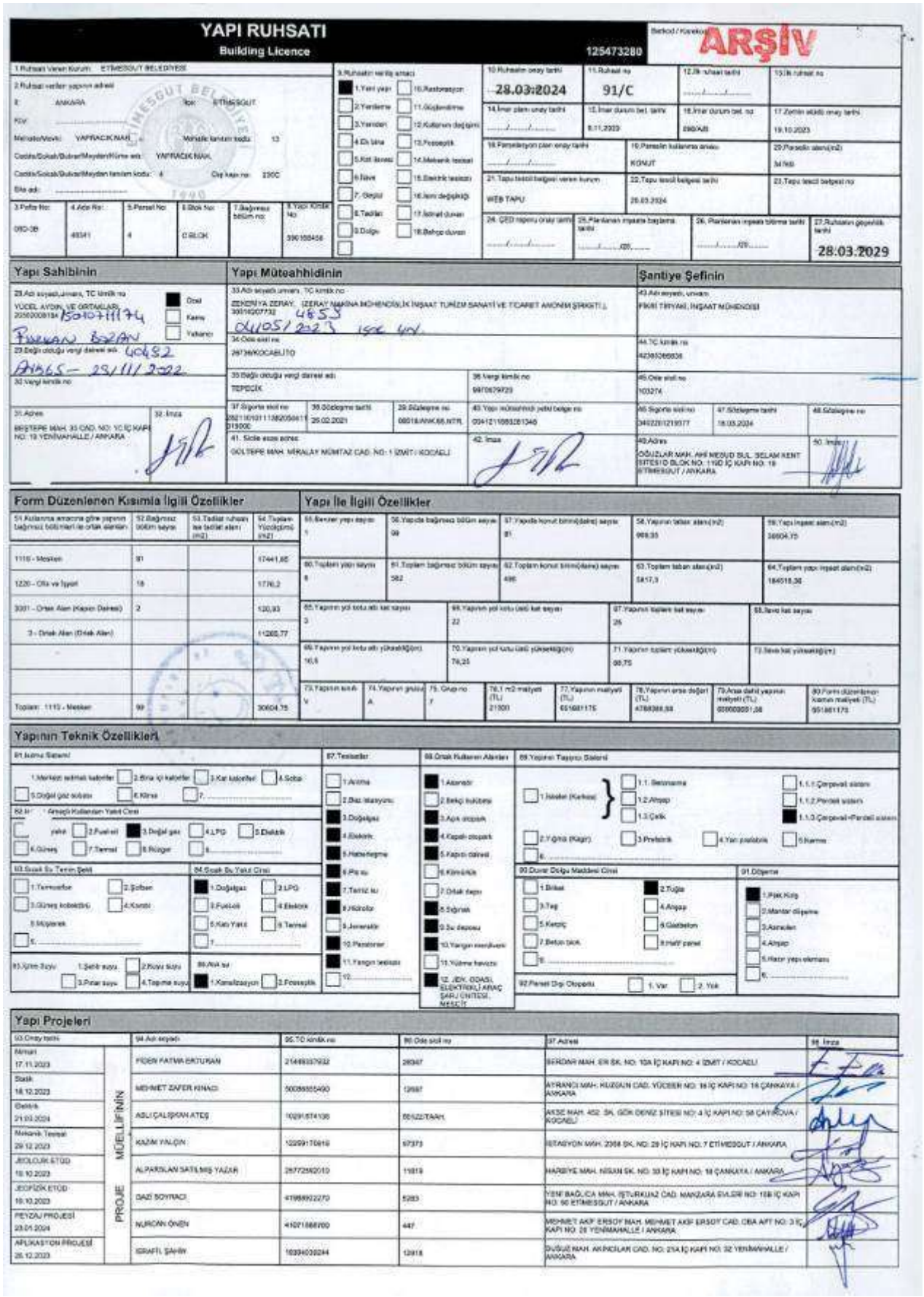
Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi elektrikli kalorifer, 2.Bina içi kalorifer, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğalgaz sobası, 6.Klima, 7.
82.Isıtmada Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müşterek, 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Tatlısu suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör, 2.Hidrofor, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrolik, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bisiklet kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yükleme kanalizo, 12. JEN. ODASI, ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ ÜNİTESİ, MESCİT
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Jokalet (Kerpiç), 1.1. Betonarme, 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik, 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.
90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.
91.Döşeme: 1.Plak Kolz, 2.Mantar döşeme, 3.Kemerler, 4.Ahşap, 5.Hatır yapı elemanı, 6.
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98. İmza
Mimari 17.11.2023	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21480307652	26347	SERDARİ MAH. 6R SK. NO: 16A İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 18.12.2023		MEHMET ZAFER KINACI	60686655460	12687	AYRANCI MAH. KUZGUN CAD. YÜCEER NO: 16 İÇ KAPI NO: 16 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 21.03.2024		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	16291874138	66122/TAAHL	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 GAZİPAŞA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 29.12.2023		KAZIM YALÇIN	12259170818	67371	İSTASYON MAH. 2058 SK. NO: 29 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA	
JEOLOJİK ETÜD 19.10.2023		ALPARSLAN BATUHAN YAZAR	28772592010	11919	HARBİYE MAH. NİSAN SK. NO: 33 İÇ KAPI NO: 18 ÇANKAYA / ANKARA	
JEOFİZİK ETÜD 19.10.2023		GAZİ BOYRACI	41988922270	9260	YENİ BAĞLICA MAH. İSTİKLAL CAD. MANZARA EVLERİ NO: 108 İÇ KAPI NO: 90 ETİMESGUT / ANKARA	
PEYZAJ PROJESİ 23.01.2024		BURCAN ÖNEN	41071888760	447	MEHMET AKİF ERSOY MAH. MEHMET AKİF ERSOY CAD. OBA APT NO: 3 İÇ KAPI NO: 20 YENİMAHALLE / ANKARA	
APLİKASYON PROJESİ 26.12.2023		İBRAHİM ŞAHİN	16294036244	12018	DUĞUZ MAH. AKINCILAR CAD. NO: 21A İÇ KAPI NO: 32 YENİMAHALLE / ANKARA	



YAPI RUHSATI
Building Licence
125473280
ARŞİV

1. Ruhsatı Veren Kurum: ETİMESGUT BELEDİYESİ
2. Ruhsat verilen yapının adresi
İl: ANKARA İlçe: ETİMESGUT
Köy:
Mahalle/Mevki: YAPRACIKNAH. Mahalle tanıtım kodu: 13
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: YAPRACIK NAH.
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 4 Dış kapı no: 230C
Bina adı:
3. Pafta No: 050-38
4. Ada No: 48341
5. Parsel No: 4
6. Blok No: C BLOK
7. Bağımsız bölüm no:
8. Yapı Kimlik No: 390158456
9. Ruhsatın verildiği amaç: 1. Yeni yapı
10. Ruhsatın onay tarihi: 28.03.2024
11. Ruhsat no: 91/C
12. İlk ruhsat tarihi:
13. İlk ruhsat no:
14. İmar planı onay tarihi:
15. İmar durum bel. tarihi: 8.11.2023
16. İmar durum bel. no: 8960/AB
17. Zemin etüdü onay tarihi: 19.10.2023
18. Parselasyon plan onay tarihi:
19. Parselin kullanma amacı: KONUT
20. Parselin alanı(m2): 3478
21. Tapu tescil belgesi veren kurum: WEB TAPU
22. Tapu tescil belgesi tarihi: 28.03.2024
23. Tapu tescil belgesi no:
24. CED raporu onay tarihi:
25. Plandanın inşaata başlama tarihi:
26. Plandanın inşaata bitirme tarihi:
27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 28.03.2029

Yapı Sahibinin

28. Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: YÜCEL AYDIN VE ORTAKLARI 20560008154 15407111174 FURKAN BOZAN
Özel / Kamu / Yabancı
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 40492 ANKS – 29/11/2022
30. Vergi kimlik no:
31. Adres: BEŞTEPE MAH. 33 CAD. NO: 10 İÇ KAPI NO: 19 YENİMAHALLE / ANKARA
32. İmza:

Yapı Müteahhidinin

33. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY İZERAY İNŞAAT MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 3091420732 4853 01/05/2023 İşe Giriş
34. Oda sicil no: 26736/KOCAELİ TO
35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK
36. Vergi kimlik no: 9870679723
37. Sigorta sicil no: 2921101011138205061 019006
38. Sözleşme tarihi: 25.02.2021
39. Sözleşme no: 08018/ANK/65.NTRL
40. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041210883261346
41. Sicile esas adres: GÖLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza:

Şantiye Şefinin

43. Adı soyadı, unvanı: FİKRİ TİRYAKİ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44. TC kimlik no: 42585066836
45. Oda sicil no: 103274
46. Sigorta sicil no: 3492201219317
47. Sözleşme tarihi: 18.03.2024
48. Sözleşme no:
49. Adres: OĞUZLAR MAH. AHİ MESUD SUL. SELAM KENT SİTESİ D BLOK NO: 119D İÇ KAPI NO: 19 ETİMESGUT / ANKARA
50. İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54. Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	91		17441,65
1220 - Ofis ve İşyeri	18		1776,2
3301 - Ortak Alan (Kapalı Otopark)	2		1200,93
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			11285,77
Toplam: 1110 - Meskun	99		30604,75

Yapı İle İlgili Özellikler

55. Bitmiş yapı sayısı	56. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58. Yapının taban alanı(m2)	59. Yapı inşaat alanı(m2)
1	99	91	969,55	30604,75
60. Toplam yapı sayısı	61. Toplam bağımsız bölüm sayısı	62. Toplam konut birimi(daire) sayısı	63. Toplam taban alanı(m2)	64. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
8	582	486	5817,3	184518,36

65. Yapının yıl içinde açılacak kat sayısı	66. Yapının yıl içinde açılacak kat sayısı	67. Yapının toplam kat sayısı	68. Servis kat sayısı
3	22	25	

69. Yapının yıl içinde açılacak kat yüksekliği(m)	70. Yapının yıl içinde açılacak çatı yüksekliği(m)	71. Yapının toplam yüksekliği(m)	72. Servis kat yüksekliği(m)
10,5	79,25	88,75	

73. Yapının sınıfı	74. Yapının grubu	75. Grup no	76. 1 m2 maliyeti (TL)	77. Yapının maliyeti (TL)	78. Yapının emsal değeri (TL)	79. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	7	21300	651681175	4788388,88	6598888881,88	651681175

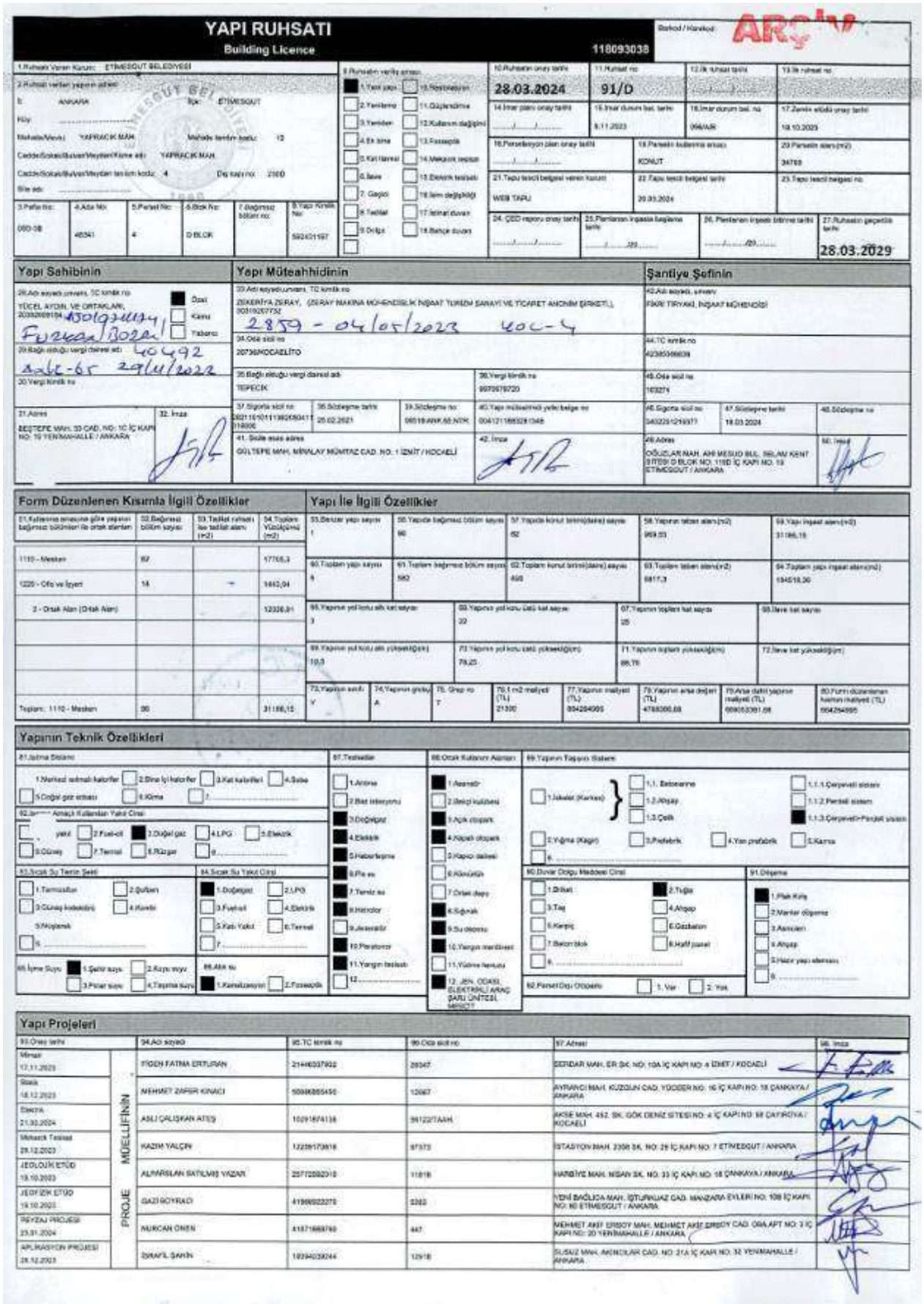
Yapının Teknik Özellikleri

81. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi sistemli kaloriferler; 2. Bina içi kaloriferler; 3. Kat kaloriferi; 4. Soba; 5. Doğal gaz sobası; 6. Klima; 7.
82. Isıtmada Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. yok; 2. Fuel-oil; 3. Doğal gaz; 4. LPG; 5. Elektrik; 6. Güneş; 7. Termal; 8. Rüzgar; 9.
83. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon; 2. Şofben; 3. Güneş kolektörü; 4. Kombi; 5. Müştarek; 6.
84. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz; 2. LPG; 3. Fuel-oil; 4. Elektrik; 5. Katı Yakıt; 6. Termal; 7.
85. Şehir suyu; 2. Kuyu suyu; 3. Pınar suyu; 4. Taşıma suyu
86. Arıtma tesisi: 1. Kimyasallaştırıcı; 2. Fosseptik

87. Tesisatlar: 1. Asansör; 2. Baz istasyonu; 3. Doğalgaz; 4. Elektrik; 5. Haberleşme; 6. Pis su; 7. Temiz su; 8. Hidrofor; 9. Jeneratör; 10. Pansiyon; 11. Yangın tesisatı; 12.
88. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör; 2. Bekçi kulübesi; 3. Açık otopark; 4. Kapalı otopark; 5. Kapıcı dairesi; 6. Kömürlük; 7. Ortak depo; 8. Sığınak; 9. Su deposu; 10. Yangın merdiveni; 11. Yıkama havuzu; 12. JEK, ODASI, ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ ÜNİTESİ, MESCİT
89. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. İskeletler (Karkas); 1.1. Betonarme; 1.1.1. Çerçeveli sistem; 1.1.2. Perdeli sistem; 1.1.3. Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2. Ahşap; 1.3. Çelik; 2. Yığma (Kagir); 3. Prefabrik; 4. Yer yapılarda; 5. Karma; 6.
90. Dural Doğu Maddesi Cinsi: 1. Briket; 2. Tuğla; 3. Taş; 4. Ahşap; 5. Kerpiç; 6. Gaziebeton; 7. Beton blok; 8. Hafif panel; 9.
91. Döşeme: 1. Plak Kirş; 2. Mantar döşeme; 3. Asmolen; 4. Ahşap; 5. Hazır yapı elemanı; 6.
92. Perde Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93. Onay tarihi		94. Adı soyadı	95. TC kimlik no	96. Oda sicil no	97. Adresi	98. İmza
Mimari 17.11.2023	PROJE MÜELLİFİNİN	FİDEN FATMA ERTURAN	21449337932	28047	BEREKAR MAH. ER SK. NO: 10A İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 18.12.2023		MEHMET ZAFER KINACI	50089555490	12687	AFRANCI MAH. KUZGUN CAD. YÜCEBEN NO: 16 İÇ KAPI NO: 16 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 21.03.2024		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291574106	551227/TAAH.	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 29.12.2023		KAZIM YALÇIN	10299170910	67373	İSTASYON MAH. 2358 SK. NO: 29 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA	
JEOLOJİK ETÜD 19.10.2023		ALPARSLAN SATILMIŞ YAZAR	25772580010	11819	HARBİYE MAH. NİSAN SK. NO: 33 İÇ KAPI NO: 18 ÇANKAYA / ANKARA	
JEOFİZİK ETÜD 19.10.2023		GAZİ SOYRACI	47988922270	5283	YENİ BAĞLICA MAH. İŞTURKUAZ CAD. MANZARA EVLERİ NO: 158 İÇ KAPI NO: 90 ETİMESGUT / ANKARA	
PEYZAJ PROJESİ 23.01.2024		NURCAN ÖNEN	41071868700	447	MEHMET AKİF ERSOY MAH. MEHMET AKİF ERSOY CAD. OBA APT NO: 3 İÇ KAPI NO: 28 YENİMAHALLE / ANKARA	
APLİKASYON PROJESİ 26.12.2023		İSRAFİL ŞAHİN	16394039244	12918	DUĞUŞ MAH. AKINCILAR CAD. NO: 21A İÇ KAPI NO: 32 YENİMAHALLE / ANKARA	



YAPI RUHSATI
Building Licence
118093038

1.Ruhsatı Veren Kurum: ETİMESGUT BELEDİYESİ
2.Ruhsatı verilen yapının adresi: İl: ANKARA İlçe: ETİMESGUT
Köy: Mahalle/Mevkii: YAPRACIK MAH. Mahalle tanıtım kodu: 10
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kırsa adı: YAPRACIK MAH.
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 4 Dış kapı no: 2100
Site adı:
3.Pafta No: 060-08 | 4.Ada No: 46541 | 5.Parsel No: 4 | 6.Blok No: D BLOK | 7.Bağımsız bölüm no: | 8.Yapı Kimlik No: 592431197
9.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İskan değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı
10.Ruhsatın onay tarihi: 28.03.2024 | 11.Ruhsat no: 91/D | 12.İlk ruhsat tarihi: | 13.İlk ruhsat no:
14.İmar planı onay tarihi: | 15.İmar durum bel. tarihi: 6.11.2023 | 16.İmar durum bel. no: 096/MR | 17.Zemin etüdü onay tarihi: 19.10.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi: | 19.Parselin kullanma amacı: KONUT | 20.Parselin alanı (m2): 34769
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: WEB TAPU | 22.Tapu tescil belgesi tarihi: 20.03.2024 | 23.Tapu tescil belgesi no:
24. ÇED raporu onay tarihi: | 25.Planlanan inşaata başlama tarihi: | 26. Planlanan inşaat bitirme tarihi: | 27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 28.03.2029

Yapı Sahibinin
28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: TÜCEL AYDIN VE ORTAKLARI, 2030269194 [illegible] Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 40492 Sabit-65 29/4/2022
30.Vergi kimlik no
31.Adres: BEŞTEPE MAH. 33 CAD. NO: 1C İÇ KAPI NO: 10 YENİMAHALLE / ANKARA
32. İmza

Yapı Müteahhidinin
33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 9031927732 2859 - 04/05/2023 40C-4
34.Oda sicil no: 20736/KOCAELİTO
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK | 36.Vergi kimlik no: 9970578720
37.Sigorta sicil no: 3021161011138250341T 3116906 | 38.Sözleşme tarihi: 25.02.2021 | 39.Sözleşme no: 06018/ANK.65.NTK
40.Yapı müteahhidi yeti belge no: 0041211665281348
41. Şube esas adresi: GÜLTEPE MAH. MİNALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ
42. İmza

Şantiye Şefinin
43.Adı soyadı, unvanı: FİKRİ TİRYAKİ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 42365366838
45.Oda sicil no: 163271
46.Sigorta sicil no: 3402291216971 | 47.Sözleşme tarihi: 19.03.2024 | 48.Sözleşme no
49.Adres: DOĞUŞLAR MAH. AHİ MESUD BUL. SELÂMİ KENT SİTESİ D BLOK NO: 116D İÇ KAPI NO: 19 ETİMESGUT / ANKARA
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Taşıt rahatı ise taşıtlar alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskeı	82		17705,3
1220 - Ofis ve İşyeri	14		1462,04
2 - Ortak Alan (Ortak Alan)			12038,81
Toplam: 1110 - Meskeı	96		31186,15

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bloklar yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	96	82	969,03	31186,15
60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
9	582	498	6817,3	134518,36
65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı	
3	22	25		
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)	
10,5	79,25	89,75		

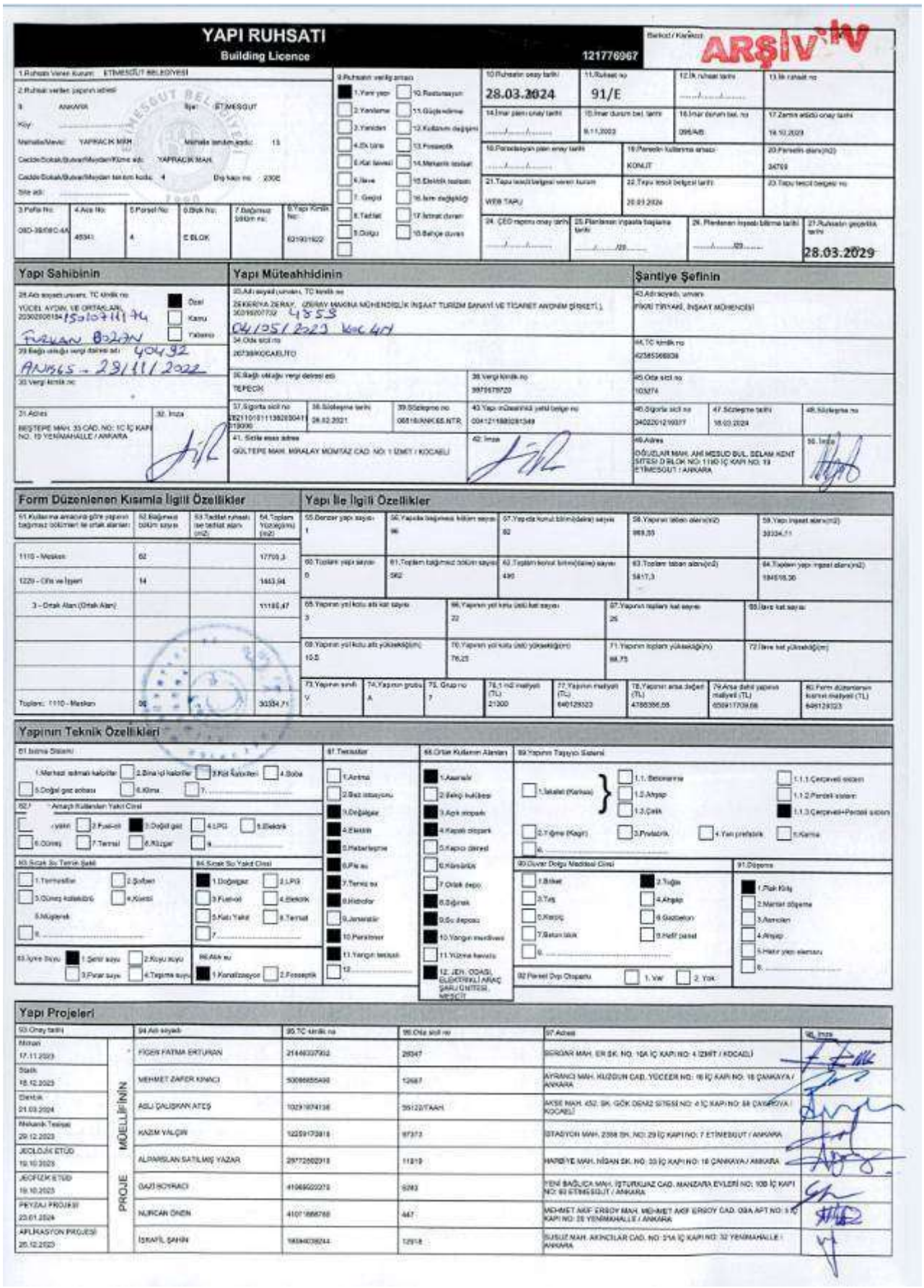
73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Fenni düzenlemeye esas maliyeti (TL)
V	A	7	21300	664264995	4788000,68	669053381,68	664264995

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcaksu kalorifer; 2.Sıcaklı içi kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isıtmada Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemilat; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınır suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik
87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Bat interyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Beğeci kuluçası; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yükme hanuzu; 12. JEN. ODASI, ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ ÜNİTESİ, MERKEZİ
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Jelatör (Kerpiç); 1.1. Betonarme; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma
90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel
91.Dışcephe: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 17.11.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	İPEK FATMA ERTURAN	21446337932	28047	SERDAR MAH. ER SK. NO: 10A İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 18.12.2023		MEHMET ZAFER KINACI	50986855450	12067	AYRANCI MAH. KUZGUN CAD. YÜCEER NO: 16 İÇ KAPI NO: 18 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 21.02.2024		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874138	991227/TAHK	AKSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 DAYIOVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 29.12.2023		KAZIM YALÇIN	12259173618	97373	İSTASYON MAH. 2358 SK. NO: 28 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA	
JEOLOJİK ETÜD 19.10.2023		ALPARSLAN BATILMIŞ YAZAR	25772092018	11818	HARBİYE MAH. NİSAN SK. NO: 33 İÇ KAPI NO: 18 ÇANKAYA / ANKARA	
JEOFİZİK ETÜD 19.10.2023		GAZİ BOYRACI	41998922278	5283	YENİ BAĞLICA MAH. İŞTİRAKİLAZ CAD. MANZARA EVLERİ NO: 109 İÇ KAPI NO: 80 ETİMESGUT / ANKARA	
ÖN İZİN PROJESİ 23.01.2024		NURCAN ÖNEN	41871668760	447	MEHMET AKİF ERSOY MAH. MEHMET AKİF ERSOY CAD. OBA APT NO: 3 İÇ KAPI NO: 20 YENİMAHALLE / ANKARA	
APLİKASYON PROJESİ 28.12.2023		İSMAİL ŞAHİN	10294039244	12918	SUSUZ MAH. AKINCILAR CAD. NO: 21A İÇ KAPI NO: 32 YENİMAHALLE / ANKARA	



YAPI RUHSATI
Building Licence

121776967

ARŞİV

10.Ruhsatın onay tarihi: 28.03.2024	11.Ruhsat no: 91/E	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no		
14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi: 8.11.2023	16.İmar durum bel. no: 095/AB	17.Zemin etüdü onay tarihi: 19.10.2023		
18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı: KONUT	20.Parselin alanı(m2): 24709			
21.Yapı tescil belgesi veren kurum: WEB TAPU	22.Yapı tescil belgesi tarihi: 20.03.2024	23.Yapı tescil belgesi no			
24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 28.03.2029		

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: YÜCEL AYDIN VE ORTAKLARI 2030200184 [illegible] FURKAN BOZAN	30.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ÖZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (...) 4853 04/05/2023 KOÇ 401	43.Adı soyadı, unvanı: FİKRİ TİRYAKİ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 40492 ANMES - 23/11/2022	34.Oda sicil no: 207389/KOCAELİ/TO	44.TC kimlik no
30.Vergi kimlik no	36.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK	38.Vergi kimlik no: 3970579720
31.Adres: BESTEPE MAH. 33 CAD. NO: 1C İÇ KAPI NO. 19 YENIMAHALLE / ANKARA	32. İmza	37.Sigorta sicil no: 39211010111382930411 219006
	41. Sicile esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ	42. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			
51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	62		17709,3
1229 - Ofis ve İşyeri	14		1463,94
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			11180,47
Toplam: 1110 - Meskun	62		30354,71

Yapı İle İlgili Özellikler								
55.Bloklar yapı sayısı: 1	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 96	57.Yapıda konut bölümü(daire) sayısı: 82	58.Yapının taban alanı(m2): 969,59	59.Yapı inşaat alanı(m2): 30334,71				
60.Toplam yapı sayısı: 0	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 562	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı: 490	63.Toplam taban alanı(m2): 5817,3	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 184618,36				
65.Yapının yer kotu altı kat sayısı: 3	66.Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 22	67.Yapının toplam kat sayısı: 25	68.İskan kat sayısı:					
69.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m): 10,5	70.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m): 76,25	71.Yapının toplam yüksekliği(m): 86,75	72.İskan kat yüksekliği(m):					
73.Yapının sınıfı: V	74.Yapının grubu: A	75. Grup no: 7	76,1 m2 maliyeti (TL): 21300	77.Yapının maliyeti (TL): 640128323	78.Yapının arsa değeri (TL): 4788386,68	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 659117709,68	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 640128323	

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sobalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat fırınları; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

82.Ana Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Odun; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş Kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemilat; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Tesisine suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Baz istasyonu; 3.Değişgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Oğlanlık; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12. JEN. ODASI, ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ ÜNİTESİ, MESCİT

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskeleli (Karkas); 1.1.Betonarme; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma

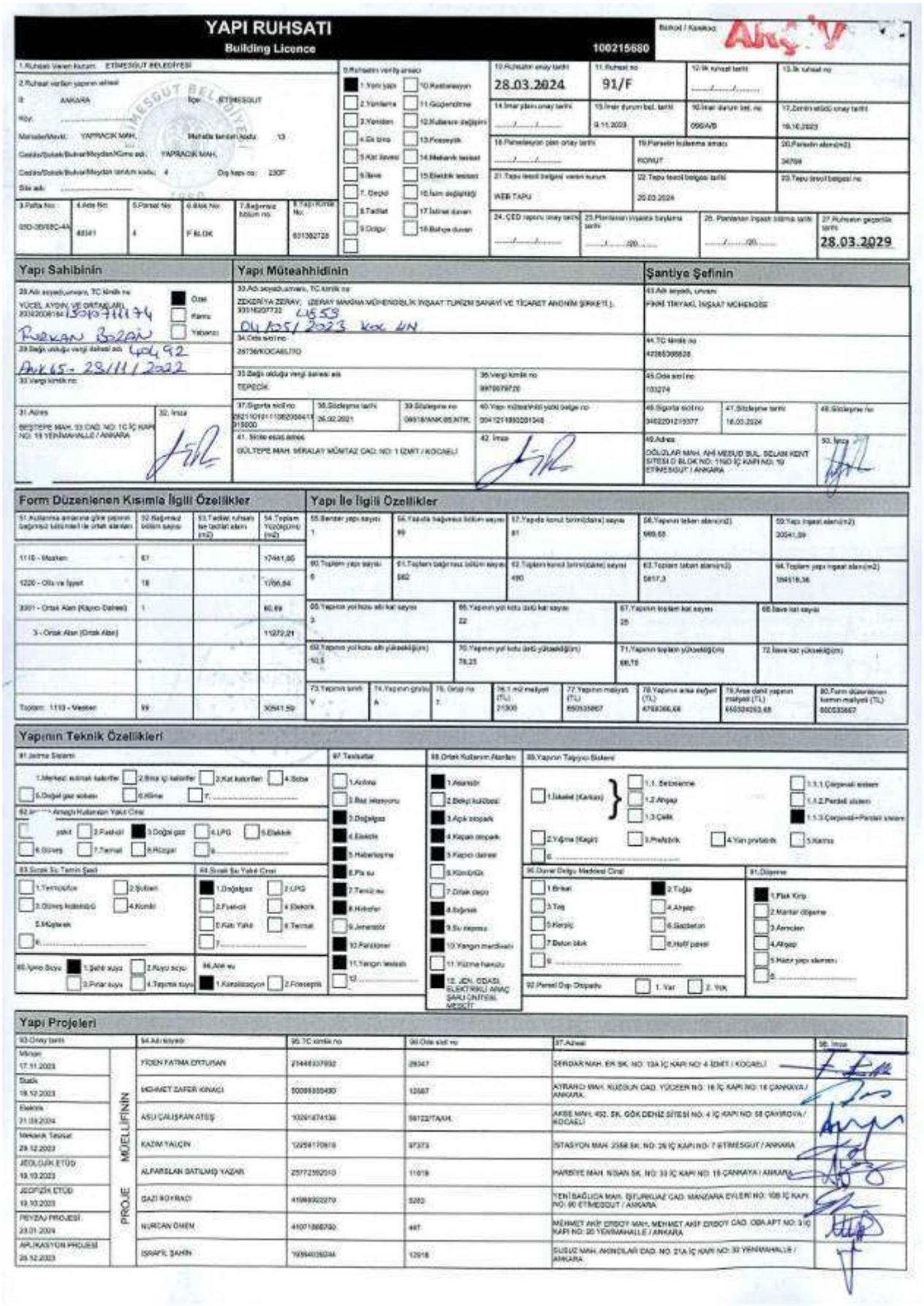
90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Karışık; 6.Gazibeton; 7.Betun blok; 8.Hafif panel

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hafif yapı elemanı

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98. İmza
Mimari 17.11.2023	PROJE MÜELLİFİNİN	FİGEN FATMA ERTURAN	21440337002	28047	SERDAR MAH. ER SK. NO: 16A İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 18.12.2023		MEHMET ZAFER KINACI	50086655490	12667	AYRANCI MAH. KUZGUN CAD. YÜCEER NO: 16 İÇ KAPI NO: 18 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 21.03.2024		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291974136	35122/TAAH.	AKSE MAH. 452. SK. GÖK OSMAZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 84 ÇANKAYA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 29.12.2023		KAZIM VALÇIN	12259173816	97373	İSTASYON MAH. 2356 SK. NO: 29 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA	
JEOLOJİK ETÜD 19.10.2023		ALPARSLAN SATILMIŞ YAZAR	29772602218	11319	HARBİYE MAH. NİŞAN SK. NO: 33 İÇ KAPI NO: 18 ÇANKAYA / ANKARA	
JEOFİZİK ETÜD 19.10.2023		GAZİ BOYRACI	41068922270	5283	YENİ BAĞLICA MAH. İSTİKLİKUNZ CAD. MANZARA EVLERİ NO: 90B İÇ KAPI NO: 60 ETİMESGUT / ANKARA	
PEYZAJ PROJESİ 23.01.2024		NURCAN ÖNEN	41071886760	447	MEHMET AKİF ERSOY MAH. MEHMET AKİF ERSOY CAD. 03/A APT NO: 3 İÇ KAPI NO: 28 YENIMAHALLE / ANKARA	
APLİKASYON PROJESİ 20.12.2023		İSRAFİL ŞAHİN	18894036244	12918	SUSUZ MAH. AKINCILAR CAD. NO: 31A İÇ KAPI NO: 32 YENIMAHALLE / ANKARA	



YAPI RUHSATI
Building Licence

100215680

Akş V

10.Ruhsatın onay tarihi: 28.03.2024	11.Ruhsat no: 91/F	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no		
14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi: 9.11.2023	16.İmar durum bel. no: 096/AVB	17.Zemin etüdü onay tarihi: 19.10.2023		
18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı: KONUT	20.Parselin alanı(m2): 34709			
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: WEB TAPU	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 20.03.2024	23.Tapu tescil belgesi no			
24.ÇED raporu onay tarihi	25.Plankotesinin inşaatına başlama tarihi	26.Plankotesinin inşaatının bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 28.03.2029		

3.Pafta No	4.Ada No	5.Parsel No	6.Blok No	7.Bağımsız bölüm no	8.TAKS/KAKS No
G50-D/15C-4A	48341	4	F BLOK		631382728

Yapı Sahibinin

20.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: YÜCEL AYDIN VE ORTAKLARI [illegible] 13503711174 — Özel / Kamu / Yabancı

RUKVAN BOZAN

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: AK65-23/11/2022 — 40492

30.Vergi kimlik no:

31.Adres: BESTEPE MAH. 33 CAD. NO: 1C İÇ KAPI NO: 19 YENİMAHALLE / ANKARA

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 9351620732 — 4453

OLAY 5/2023 KOC UN

34.Oda sicil no: 26736/KOCAELİ TO

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECİK

36.Vergi kimlik no: 9970097720

37.Sigorta sicil no: 36.Sözleşme tarihi: 26.02.2021 — 39.Sözleşme no: 09018/ANK.65.ATR.

40.Yapı ruhsatı/izin yoklu belge no: 30412218802013408

41.Şirkte esas adres: GÜLTEPE MAH. SERALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FİKRİ TİRYAKİ İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 42085388826

45.Oda sicil no: 103274

46.Sigorta sicil no: 34522012115377 — 47.Sözleşme tarihi: 16.03.2024 — 48.Sözleşme no

49.Adres: DÖLÜZLAR MAH. AHİ MESUD SUL. SELÂHİ KENT SİTESİ D BLOK NO: 116/D İÇ KAPI NO: 19 ETİMESGUT / ANKARA

50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskenler	61		17461,85
1220 - Otel ve İşyeri	18		1766,84
2301 - Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	1		60,69
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			11272,21
Toplam: 1110 - Meskenler	69		30541,59

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bender yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	69	61	9469,68	30541,59
60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
6	582	490	9817,3	194518,36

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
3	22	25	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
10,5	78,25	88,75	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.Grup no	76.1 m2 maliyet (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artık değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	7	21300	650535867	4758366,68	650535867	650535867

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sistem kalorifer — 2.Bina içi kalorifer — 3.Kat kalorifer — 4.Soba — 5.Doğal gaz sobası — 6.Klima — 7. .....

82.Isıtmada Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. yakıt — 2.Fuel-oil — 3.Doğal gaz — 4.LPG — 5.Elektrik — 6.Güneş — 7.Termal — 8.Rüzgar — 9. .....

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon — 2.Şofben — 3.Güneş kolektörü — 4.Kombi — 5.Müştemilat — 6. .....

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz — 2.LPG — 3.Fuel-oil — 4.Elektrik — 5.Katı Yakıt — 6.Termal — 7. .....

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu — 2.Kuyu suyu — 3.Pınar suyu — 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon — 2.Foseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör — 2.Bekçi kulübesi — 3.Açık otopark — 4.Kapalı otopark — 5.Kapıcı dairesi — 6.Kömürlük — 7.Ortak depo — 8.Sığınak — 9.Su deposu — 10.Yangın merdiveni — 11.Yüzme havuzu — 12. JEN. ODASI, ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ ÜNİTESİ, MESCİT

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör — 2.Bekçi kulübesi — 3.Açık otopark — 4.Kapalı otopark — 5.Kapıcı dairesi — 6.Kömürlük — 7.Ortak depo — 8.Sığınak — 9.Su deposu — 10.Yangın merdiveni — 11.Yüzme havuzu — 12. JEN. ODASI, ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ ÜNİTESİ, MESCİT

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1.Betonarme — 1.2.Ahşap — 1.3.Çelik — 1.1.1.Çerçeveli sistem — 1.1.2.Perdeli sistem — 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem — 2.Yığma (Kagir) — 3.Prefabrik — 4.Yarı prefabrik — 5.Karma

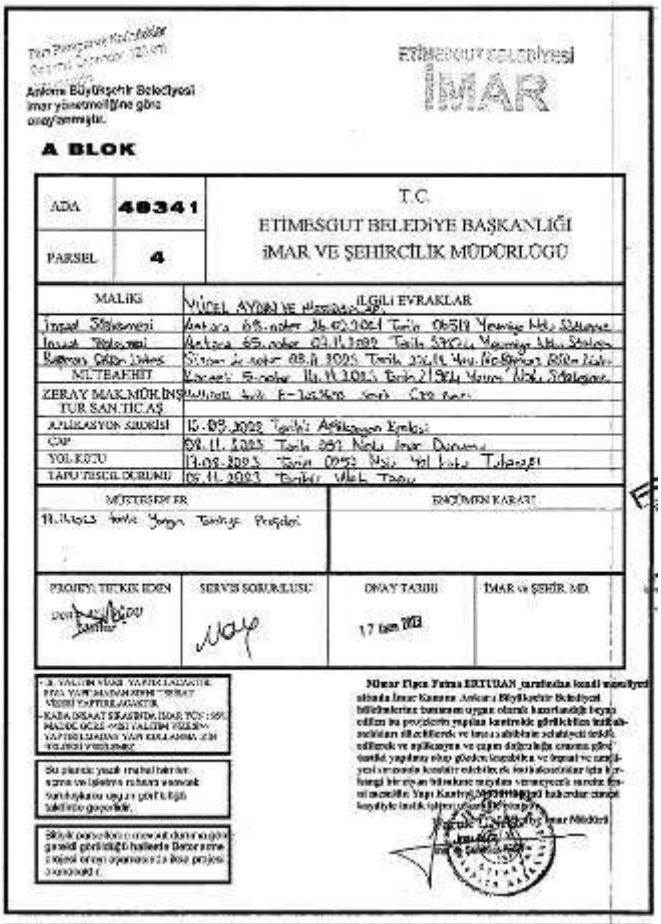
90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket — 2.Tuğla — 3.Taş — 4.Ahşap — 5.Kerpiç — 6.Gazbeton — 7.Beton blok — 8.Hafif parsel

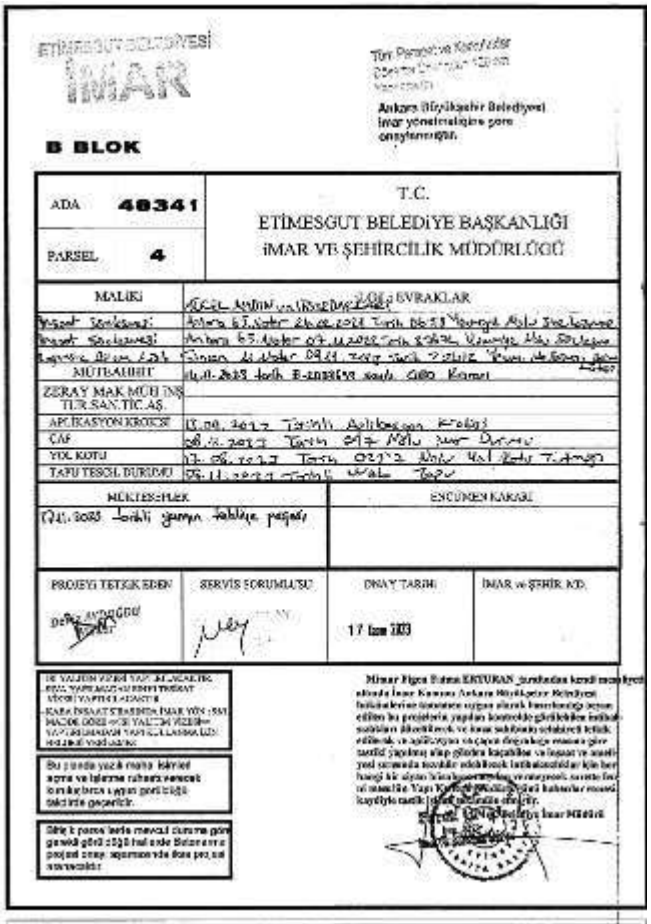
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş — 2.Mantar döşeme — 3.Asmolen — 4.Ahşap — 5.Hazır yapı elemanı

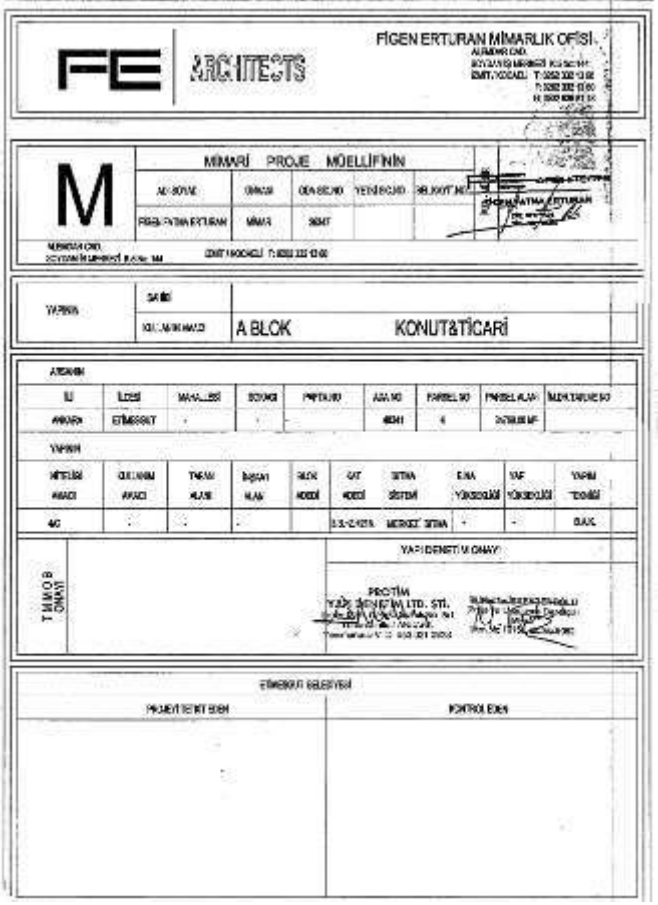
92.Perde Dışı Dolgusu: 1. Var — 2. Yok

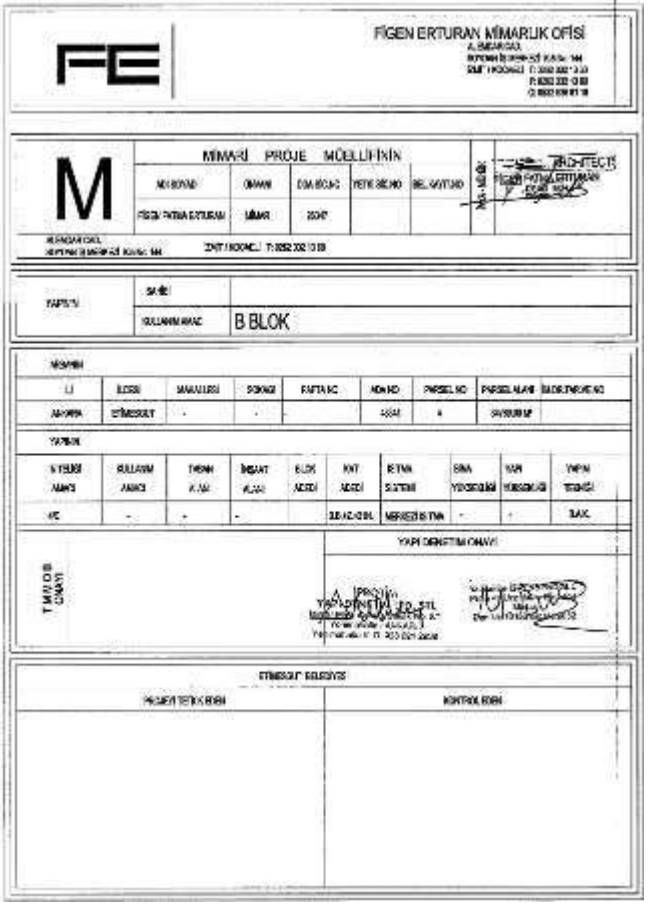
Yapı Projeleri

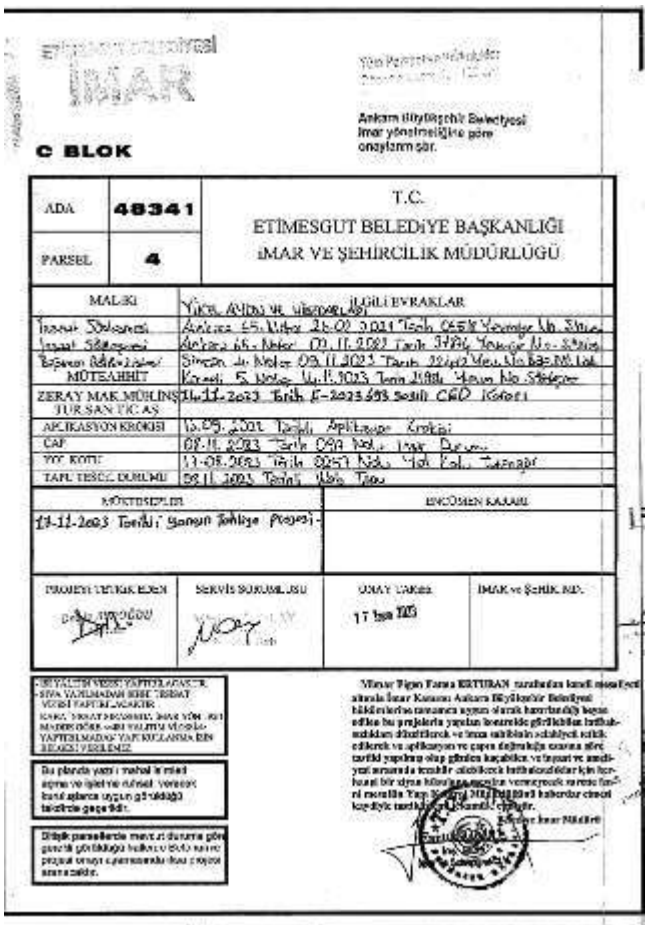
93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 17.11.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	FİDEN FATMA ERTUNAN	21448337932	28347	SERDAR MAH. ER SK. NO: 13A İÇ KAPI NO: 4 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 18.12.2023		MEHMET ZAFER KINACI	50089880490	12587	AYRANCI MAH. KUZGUN CAD. YÜCEER NO: 16 İÇ KAPI NO: 16 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 21.09.2024		ASU ÇALIŞKAN ATEŞ	10291474136	58122/TAKM.	AKBE MAH. 492. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 29.12.2023		KAZIM YALÇIN	12259170818	97373	İSTASYON MAH. 2358 SK. NO: 26 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA	
JEOLOJİK ETÜD 19.10.2023		ALPARSLAN BATUHAN YAZAR	25772352010	11019	HARBİYE MAH. NİSAN SK. NO: 33 İÇ KAPI NO: 18 ÇANKAYA / ANKARA	
JEOFİZİK ETÜD 19.10.2023		GAZİ BOYRAZ	41598932270	5282	YENİ BAĞLICA MAH. İŞTURKUAZ CAD. MANZARA EVLERİ NO: 108 İÇ KAPI NO: 60 ETİMESGUT / ANKARA	
PEYZAJ PROJESİ 23.01.2024		NURCAN ÖHEM	41071868750	467	MEHMET AKİF ERSOY MAH. MEHMET AKİF ERSOY CAD. ODA APT NO: 3 İÇ KAPI NO: 20 YENİMAHALLE / ANKARA	
APLİKASYON PROJESİ 28.12.2023		İSRAFİL ŞAHİN	76594038246	12918	SUSUZ MAH. AKINCILARI CAD. NO: 21/A İÇ KAPI NO: 32 YENİMAHALLE / ANKARA	


ETİMESGUT BELEDİYESİ
İMAR
Ankara Büyükşehir Belediyesi
imar yönetmeliğine göre
onaylanmıştır.
A BLOK
ADA 48341
PARSEL 4
T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
İLGİLİ EVRAKLAR
MÜTEAHHİT
ZERAY MAK.MÜH.İNŞ.TUR.SAN.TİC.AŞ.
YOL KOTU
TAPU TESCİL DURUMU
MÜŞTEREKLER
ENCÜMENİN KARARI
PROJEYİ TETKİK EDEN
SERVİS SORUMLUSU
ONAY TARİHİ
İMAR ve ŞEHİR. MD.


ETİMESGUT BELEDİYESİ
İMAR
Ankara Büyükşehir Belediyesi
imar yönetmeliğine göre
onaylanmıştır.
B BLOK
ADA 48341
PARSEL 4
T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
İLGİLİ EVRAKLAR
MÜTEAHHİT
ZERAY MAK.MÜH.İNŞ.TUR.SAN.TİC.AŞ.
YOL KOTU
TAPU TESCİL DURUMU
MÜŞTEREKLER
ENCÜMENİN KARARI
PROJEYİ TETKİK EDEN
SERVİS SORUMLUSU
ONAY TARİHİ
İMAR ve ŞEHİR. MD.


FE ARCHITECTS
FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
M
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
A BLOK KONUT&TİCARİ
YAPI DENETİM ONAYI
TMMOB ONAYI


FE
FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
M
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
B BLOK
YAPI DENETİM ONAYI
TMMOB ONAYI


İMAR

C BLOK

Ankara Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliğine göre onaylanmıştır.

ADA	48341	T.C. ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
PARSEL	4	

MALİKİ	İLGİLİ EVRAKLAR
İmar Sözleşmesi	Ankara 65.Noter 26.02.2021 Tarih 06618 Yevmiye No.lu Sözleşme
İmar Sözleşmesi	Ankara 65.Noter 09.11.2023 Tarih 31496 Yevmiye No.lu Sözleşme
Beşeri Mükellefiyet MÜTEAHHİT	Sivas 2. Noter 09.11.2023 Tarih 10492 Yev.No.lu Beşeri Mük.
ZERAY MAK.MÜH.İNŞ.TUR.SAN.TİC.AŞ.	Kocaeli 5. Noter 14.11.2023 Tarih 31881 Yevm.No.lu Sözleşme
APLİKASYON KROKİSİ	14.11.2023 Tarihli E-2023693 Sayılı CBÜ Kararı
ÇAP	13.09.2021 Tarihli Aplikasyon Krokisi
YOL KOTU	09.11.2023 Tarih 0969 Nolu İmar Durumu
TAPU TESCİL DURUMU	13.08.2021 Tarih 0257 Nolu Yol Kotu Taahhüdü
	08.11.2023 Tarihli Vaziyet Planı

MÜKTESEBAT	ENCÜMEN KARARI
14.11.2023 Tarihli Yapıştırılabilir Projesi	

PROJEYİ TETKİK EDEN	SERVİS SORUMLUSU	ONAY TARİHİ	İMAR ve ŞEHİR MD.
		17 Kasım 2023	

- BİTİŞİK VEYA YAPTIRILACAKTIR.
- SİVA YAPILMADAN SEBİL TESİSAT VERİLİ YAPTIRILACAKTIR.
- KANAL, TESİSAT BACASINDAN, İMAR YÖN. 651 MADDESİNDE ANLATILMIŞ OLMALIDIR.
- YAPTIRILMADAN YAPI RUHSATINA BİN BİLGİSİ VERİLEMEZ.

Bu planda yazılı mahal ile ilgili açma ve işleri ve mühasil verenin kendi adlarına uygun görülmüştür.

Bitişik parsellerde mevcut durumu gösterdiği görülmüştür.

Mimar Figen Fatma ERTURAN tarafından kendi mesleki alanında İmar Kanunu Ankara Büyükşehir Belediyesi hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projelerde yapılan incelemede görülebilen hatalı noktaların düzeltilerek ve imza sahiplerin eksiksiz tarafından düzeltilerek ve aplikasyon ve çapın değişikliğe uğraması nedeniyle yapılmış olup gördüm kaşelidir ve imzalı ve mühürlü yeni onaylı numarada tesellüm edilecektir hatalı noktaların düzeltilmesi için herhangi bir idare hükümlerinden ve vermeyecek tarafından sorumlu olmadığı Yapı Kontrol Yönetmeliği hükümleri gereğince sorumlu kaşeli ve imzalıdır.

İmar Müdürü

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA
FİGEN FATMA ERTURAN	MİMAR	2047	

YAPININ	SAHİBİ	
	YAPILACAĞI ADRES	C BLOK

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI	ARSA TAHSİS NO
ANKARA	ETİMESGUT	-	-	-	48341	4		

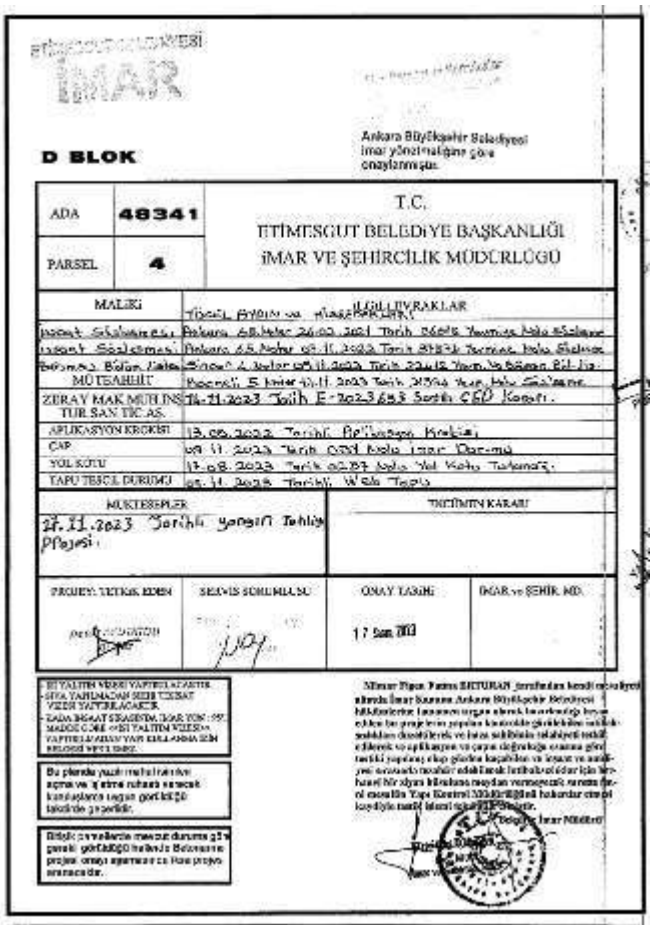
YAPININ	KULLANIM AMACI	TARAF ALANI	İNŞAAT ALANI	BLOK SAYISI	KAT SAYISI	DEPO ADEDİ	SIRA NO	YAPI YÜKSEKLİĞİ	YAPIM TÜRÜ
AÇ	-	-	-		18+2+1+1K	MÜSTEŞİ BİTİMİ	-	-	B.A.K.

YAPI DENETİM ONAYI

TEKNİK İD ONAYI

ETİMESGUT BELEDİYESİ

PROJEYİ TESCİL EDEN | KONTROL EDEN


İMAR

D BLOK

Ankara Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliğine göre onaylanmıştır.

ADA	48341	T.C. ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
PARSEL	4	

MALİKİ	İLGİLİ EVRAKLAR
İmar Sözleşmesi	Ankara 65.Noter 26.02.2021 Tarih 06618 Yevmiye No.lu Sözleşme
İmar Sözleşmesi	Ankara 65.Noter 09.11.2023 Tarih 31496 Yevmiye No.lu Sözleşme
Beşeri Mükellefiyet MÜTEAHHİT	Kocaeli 5. Noter 14.11.2023 Tarih 31881 Yevm.No.lu Sözleşme
ZERAY MAK.MÜH.İNŞ.TUR.SAN.TİC.AŞ.	14.11.2023 Tarih E-2023693 Sayılı CBÜ Kararı.
APLİKASYON KROKİSİ	13.09.2021 Tarihli Aplikasyon Krokisi
ÇAP	09.11.2023 Tarih 0969 Nolu İmar Durumu
YOL KOTU	13.08.2021 Tarih 0257 Nolu Yol Kotu Taahhüdü
TAPU TESCİL DURUMU	08.11.2023 Tarihli Vaziyet Planı

MÜKTESEBAT	ENCÜMEN KARARI
14.11.2023 Tarihli Yapıştırılabilir Projesi	

PROJEYİ TETKİK EDEN	SERVİS SORUMLUSU	ONAY TARİHİ	İMAR ve ŞEHİR MD.
		17 Kasım 2023	

- BİTİŞİK VEYA YAPTIRILACAKTIR.
- SİVA YAPILMADAN SEBİL TESİSAT VERİLİ YAPTIRILACAKTIR.
- KANAL, TESİSAT BACASINDAN, İMAR YÖN. 651 MADDESİNDE ANLATILMIŞ OLMALIDIR.
- YAPTIRILMADAN YAPI RUHSATINA BİN BİLGİSİ VERİLEMEZ.

Bu planda yazılı mahal ile ilgili açma ve işleri ve mühasil verenin kendi adlarına uygun görülmüştür.

Bitişik parsellerde mevcut durumu gösterdiği görülmüştür.

Mimar Figen Fatma ERTURAN tarafından kendi mesleki alanında İmar Kanunu Ankara Büyükşehir Belediyesi hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projelerde yapılan incelemede görülebilen hatalı noktaların düzeltilerek ve imza sahiplerin eksiksiz tarafından düzeltilerek ve aplikasyon ve çapın değişikliğe uğraması nedeniyle yapılmış olup gördüm kaşelidir ve imzalı ve mühürlü yeni onaylı numarada tesellüm edilecektir hatalı noktaların düzeltilmesi için herhangi bir idare hükümlerinden ve vermeyecek tarafından sorumlu olmadığı Yapı Kontrol Yönetmeliği hükümleri gereğince sorumlu kaşeli ve imzalıdır.

İmar Müdürü

FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA
FİGEN FATMA ERTURAN	MİMAR	2047	

YAPININ	SAHİBİ	
	YAPILACAĞI ADRES	D BLOK KONUT&TİCARİ

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI	ARSA TAHSİS NO
ANKARA	ETİMESGUT	-	-	-	48341	4		

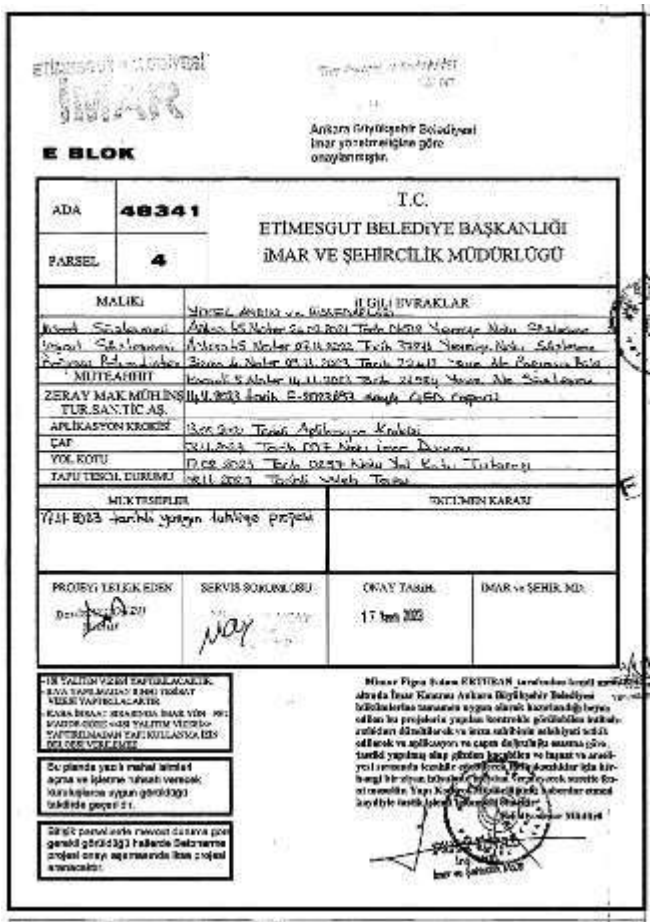
YAPININ	KULLANIM AMACI	TARAF ALANI	İNŞAAT ALANI	BLOK SAYISI	KAT SAYISI	DEPO ADEDİ	SIRA NO	YAPI YÜKSEKLİĞİ	YAPIM TÜRÜ
AÇ	-	-	-		18+2+1+1K	MÜSTEŞİ BİTİMİ	-	-	B.A.K.

YAPI DENETİM ONAYI

TEKNİK İD ONAYI

ETİMESGUT BELEDİYESİ

PROJEYİ TESCİL EDEN | KONTROL EDEN


E BLOK

Ankara Büyükşehir Belediyesi
İmar yönetmeliğine göre
onaylanmıştır.

ADA	48341
PARSEL	4

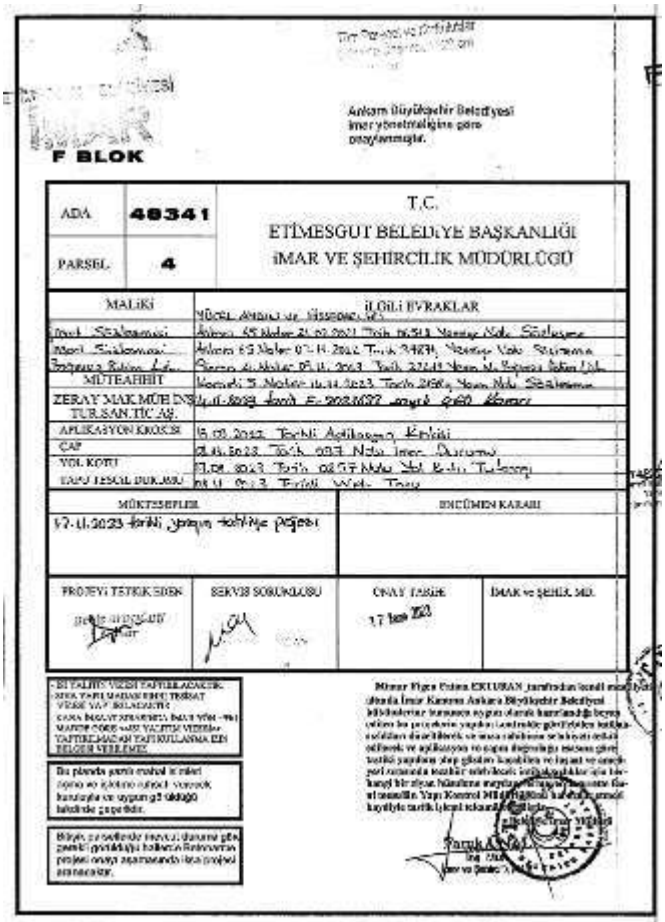
T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İLGİLİ EVRAKLAR	
MALİKİ	
İmar Sözleşmesi	
İmar Sözleşmesi	
Protokol Onay Yazısı	
MÜTEAHHİT	
ZERAY MAK.MÜH.İNŞ.TUR.SAN.TİC.AŞ.	
APLİKASYON KROKİSİ	
ÇAP	
YOL KOTU	
TAPU TESCİL DURUMU	

MÜKTESEBİLER	ENCÜMEN KARARI
17.11.2023 tarihli yapılan tahliye projesi	

PROJEYİ TETKİK EDEN	SERVİS SORUMLUSU	ONAY TARİH	İMAR ve ŞEHİR MD.
		17 Ekim 2023	

İmar Figen Erturan tarafından hazırlanan projesi
Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre onaylanmıştır.


F BLOK

Ankara Büyükşehir Belediyesi
İmar yönetmeliğine göre
onaylanmıştır.

ADA	48341
PARSEL	4

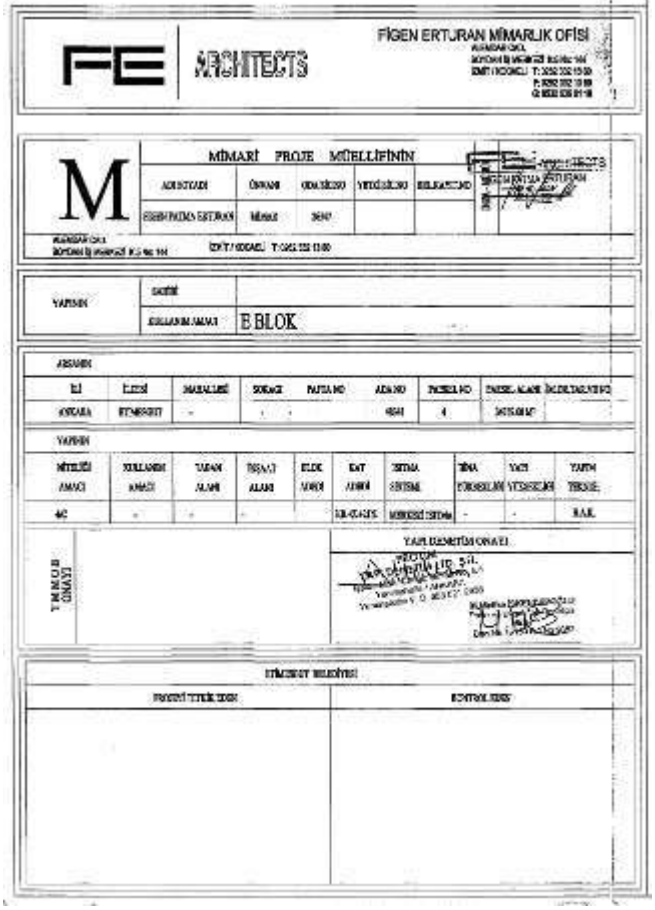
T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İLGİLİ EVRAKLAR	
MALİKİ	
İmar Sözleşmesi	
İmar Sözleşmesi	
Protokol Onay Yazısı	
MÜTEAHHİT	
ZERAY MAK.MÜH.İNŞ.TUR.SAN.TİC.AŞ.	
APLİKASYON KROKİSİ	
ÇAP	
YOL KOTU	
TAPU TESCİL DURUMU	

MÜKTESEBİLER	ENCÜMEN KARARI
17.11.2023 tarihli yapılan tahliye projesi	

PROJEYİ TETKİK EDEN	SERVİS SORUMLUSU	ONAY TARİH	İMAR ve ŞEHİR MD.
		17 Ekim 2023	

İmar Figen Erturan tarafından hazırlanan projesi
Ankara Büyükşehir Belediyesi


FE ARCHITECTS
FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ

M MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİC.NO	YETKİ SİC.NO	İMZASI/KAŞE
FİGEN PATRA ERTURAN	MİMAR	3047		

YAPININ	
ADRESİ	
KULLANIM AMACI	E BLOK

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI	İMAR DURUMU NO
ANKARA	ETİMESGUT	-	-	-	48341	4		

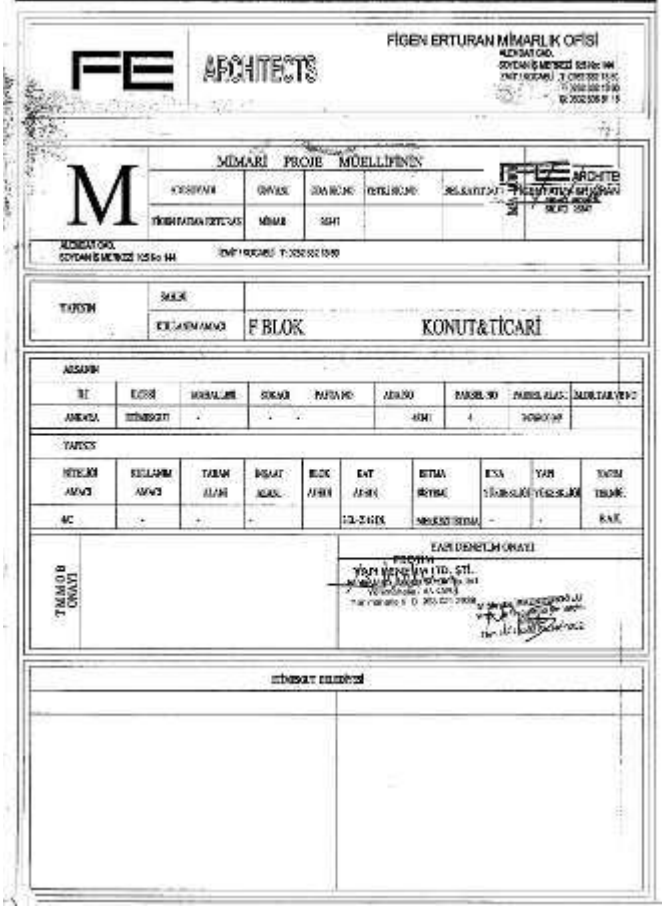
YAPININ										
MÜTEŞİT AMACI	KULLANIM AMACI	TAVAN ALANI	İNŞAAT ALANI	BLOK SAYISI	EMSAL	EMSAL	İNŞA EDİLEBİLİR	YAPI YÜKSEKLİĞİ	YAPIM TÜRÜ
AÇ	-	-	-		1,50	MEVCUT EMSAL	-	-	BAĞ.

TMMOB ONAYI

YAPI DENETİM ONAYI
PROTA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.

ETİMESGUT BELEDİYESİ

PROJENİ TETKİK EDEN	KONTROL EDEN


FE ARCHITECTS
FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ

M MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİC.NO	YETKİ SİC.NO	İMZASI/KAŞE
FİGEN PATRA ERTURAN	MİMAR	3047		

YAPININ	
ADRESİ	
KULLANIM AMACI	F BLOK KONUT&TİCARİ

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI	İMAR DURUMU NO
ANKARA	ETİMESGUT	-	-	-	48341	4		

YAPININ										
MÜTEŞİT AMACI	KULLANIM AMACI	TAVAN ALANI	İNŞAAT ALANI	BLOK SAYISI	EMSAL	EMSAL	İNŞA EDİLEBİLİR	YAPI YÜKSEKLİĞİ	YAPIM TÜRÜ
AÇ	-	-	-		1,50	MEVCUT EMSAL	-	-	BAĞ.

TMMOB ONAYI

YAPI DENETİM ONAYI
PROTA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.

ETİMESGUT BELEDİYESİ

MAPFRE Sigorta

İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(610-Branş)

Sistem Saati: 17-10-2024 08:28

Acente No	TOBB Levha No	Poliçe No	Ek Belge No	Yenileme No	Risk No	Tanzim	Poliçe Vadesi Başlama	Poliçe Vadesi Bitiş	Süre (Gün)
114804	G190910-LUJ6	6102400001216	0	0	1	17-10-2024	15-08-2024 12:00	30-12-2026 12:00	867

Sigortalı

Adı Soyadı/Ünvanı	:	ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
Adresi	:	KOCAELİ			
Vergi Kimlik No	:	9971870045	Tel :	Email :	

Risk Bilgileri

SİGORTA KONUSU 1	ZERAY NEXT CAPİTAL BİNA İNŞAATI	RİZİKO İLİ	ANKARA
RİZİKO İLÇESİ	ETİMESGUT	RİZİKO BELDESİ	MERKEZ
MAHALLE	BAĞLICA	RİZİKO ADRESİ 1	YAPRACIK SOKAK - BAĞLICA / MERKEZ / ETİMESGUT / ANKARA
REF NO	TRAMER-REF-NO		

Sigorta Teminatı	Sigorta Bedeli(TL)	Net Prim(TL)
İNŞAAT İŞLERİ (PROJE BEDELİ)	38.180.180,00	
GLKHH, TERÖR - SABOTAJ	38.180.180,00	
DEPREM	38.180.180,00	

NET PRIM	88.948,09
Gider Vergisi	4.447,40
BRÜT PRIM	93.395,49

TEMINATLAR

Bu poliçe ile aşağıdaki teminatlar sağlanmaktadır.

İnşaat İşleri (Proje Bedeli), , Glkhh, Terör - Sabotaj, Deprem

NOTLAR - AÇIKLAMALAR

SİGORTALI ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VE/VEYA GRUP ŞİRKETLERİ VE/VEYA HER TÜRLÜ YÜKLENİCİLER VE/VEYA ALT YÜK
LENİCİLER VE/VEYA MÜTEAHHİTLER VE/VEYA TALİ MÜTEAHHİTLER VE/VEYA TEDARİKÇİLER VE/VEYA SÖZLEŞME VE/VEYA FATURA İLE İŞ YAP
ANLAR, DANIŞMANLAR, PROJECİLER, STAJYERLER, DİĞER MENFAATDARLAR, İSİMLERİ ÖZEL OLARAK BELİRTİLMEMİŞ OLSA BİLE TÜM BU SAY
ILANLARIN ORTAK YÖNETİCİ, VEKİL, TEMSİLCİ VE ÇALIŞANLARI - VKN : 9971870045
RİSK BİLGİLERİ
RİZİKO ADRESİ YAPRACIK SOKAK - BAĞLICA / MERKEZ / ETİMESGUT / ANKARA
SİGORTA KONUSU ZERAY NEXT CAPİTAL BİNA İNŞAATI
SİGORTA BEDELİ 38.180.180,00.-TL
SİGORTA SÜRESİ
İNŞAAT SÜRESİ 15.08.2024 - 30.12.2026 (867 GÜN)
SİGORTA SÜRESİ 15.08.2024 - 30.12.2026 (867 GÜN)
BAKIM DEVRESİ 30.06.2026 - 30.06.2027 (365 GÜN)
SİGORTA KAPSAMI
MAPFRE SİGORTA A.Ş. SİGORTALININ YUKARIDAKİ RİZİKO ADRESİNDE İNŞAAT İŞLERİNİ KARŞILARINDA BELİRTİLEN BEDELLERLE VE HER B İR HASARDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN MUAFİYET MİKTARI UYGULANMAK KAYDI İLE İLİŞİK TÜRK İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTASI GENEL ŞARTL ARI VE MUNICH RE CAR POLICY WORDING SECTION I VE SECTION II HÜKÜMLERİ DAHİLİNDE; AŞAĞIDA YAZILI OLAN ÖZEL ŞARTLAR DAHİLİ NDE SİGORTA EDER.
KLOZ 001 GREV, LOKAVT, KARGAŞALIK, HALK HAREKETLERİ, TERÖR VE SABOTAJ ÖZEL ŞARTI
KLOZ 002 ÇAPRAZ SORUMLULUK ÖZEL ŞARTI
LİMİT; 3. ŞAHIS MALİ SORUMLULUK LİMİTLERİYLE
KLOZ 004 BAKIM DEVRESİ ÖZEL ŞARTI
LİMİT; 12 (AY)
KLOZ 006 EKSPRES NAKLİYE, FAZLA MESAİ, TATİL ÜCRET VE ZAMLARI ÖZEL ŞARTI
LİMİT; HASARIN %10'U TOPLAM : 500.000,00.-TL

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
TURK MAPFRE İST. ANADOLU YAKAS
SUNAY DEMİRDAŞ
Tel: 262 3113989 Fax: 262
E-mail: sigorta@sunaydemirdas.com

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
Büyükmükellefler V.D.: 8790018867
Sicil No.: 38676

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

Lisans Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 12.06.2018 No : 409699

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Halil TURGUT

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018 No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2023 **Belge No: 2023-01.12005**

Sayın Halil TURGUT

(T.C. Kimlik No: 21247888336- Lisans No: 409699)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 **Belge No: 2021-01.3935**

Sayın Şefik Ercan KESKİNER

(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020 **Belge No: 2019-01.3692**

Sayın Aydın KATKAK

(T.C. Kimlik No: 40405146644 - Lisans No: 401455)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

BDDK Yetkilendirme

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-105-16327

08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümante edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

SPK Listeye Alınma

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 599 11193 04/7/2008

Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
19 Mayıs Mah. Turaboğlu Sok. Sümko Sitesi A7 Bl. D:8
Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: 19.03.2008 tarih ve 2008/2 sayılı yazınız.

Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin ilgide kayıtlı talebi, Kurulumuzun 03.07.2008 tarih ve 18/747 sayılı Kurul Kararı ile olumlu karşılanmıştır. Bu çerçevede,

- Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,
- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarımızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
- Şirketiniz tarafından ekte bir örneği yer alan "Sürekli Bilgilendirme Formu" formatına uygun olarak sürekli bilgilendirme formunun hazırlanması, internet sitenizde yer alması ve Kurulumuz internet sitesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri > Sürekli Bilgilendirme sayfasına linkinin yerleştirilmesi gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

EK: Sürekli Bilgilendirme Formu Formatı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ / İZMİT / Ş.ÇAYIRKÖY
204 ADA, 3 PARSEL

RESİDENCE PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137 D:24, 34000 Pendik / İstanbul
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30
www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 12.06.2025
RAPOR NO: GYOMK-202500010



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER
1.1. Sözleşme Tarihi 2
1.2. Değerleme Tarihi 2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası 2
1.4. Rapor Türü 2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler 2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri 3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri 3

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ
3.1. Değerleme Raporunun Amacı 4
3.2. Sınırlayıcı Koşullar 4
3.3. Beyanlar 5
3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar 6
3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI
4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.2. Piyasa Kira Değeri 6
4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri 7
4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) 7
4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler 7
4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 7
4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı 8
4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER
5.1. Demografik Veriler[1] 9
5.2. Ekonomik Veriler 13

6. ÖZEL VERİLER
6.1. Kocaeli İli 24
6.2. İzmit İlçesi 27
6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı 30

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler: 31
7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı 31
7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve 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 35
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: 36
7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: 36
7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri 36
7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri 38
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: 40
7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: 41
7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin 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 42
8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 42
8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı 46
8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 47

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 49
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç 52

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 08.04.2025 tarihinde başlanmış olup, 12.06.2025 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 12.06.2025 tarih GYOMK-202500010 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 204 ada 3 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 118 bağımsız bölümden oluşan Residence projesinin **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963
	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Ünvan	:	RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	:	Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137 D:24, 34000 Pendik/İstanbul
Kuruluş Tarihi	:	29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	:	02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	:	571659
Sermayesi	:	1.000.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	:	Pendik Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	:	Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerleme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	:	ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi	:	GÜLTEPE MAHALLESİ MİRALAY CADDESİ NO: 1 İZMİT/KOCAELİ
Vergi Dairesi ve Numarası	:	TEPECİK V.D. 9971870045
Müşteri İletişim Bilgileri	:	444 9 141

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 204 ada 3 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 118 bağımsız bölümden oluşan Residence projesinin **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün değerleme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerleme 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 değerleme 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 tartışılsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme 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 değerleme 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
Becayiş Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H_{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 204 ada 3 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 118 bağımsız bölümden oluşan Residence projesine 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, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.[1]

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerleme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

[1] *Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011*

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde "Piyasa Değeri Yaklaşımı", "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerleme 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 değerleme 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, değerleme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu) Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler(1)

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 oldu.



Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde veköylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

Nüfusumuzun %67,2'sini yoğun kent olarak sınıflandırılan yerlerde ikamet edenler oluşturdu.

Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile birlikte fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır" ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır.

Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,2'sinin yoğun kent, %15,5'inin orta yoğun kent ve %17,2'sinin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Türkiye'de 40 ilin nüfusu azaldı. Ülkemizde 2023 yılında bir önceki yıla göre 10 ilin nüfusunda azalma görülürken, 2024 yılında 40 ilin nüfusunun azaldığı görüldü. İstanbul'un nüfusu 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu.

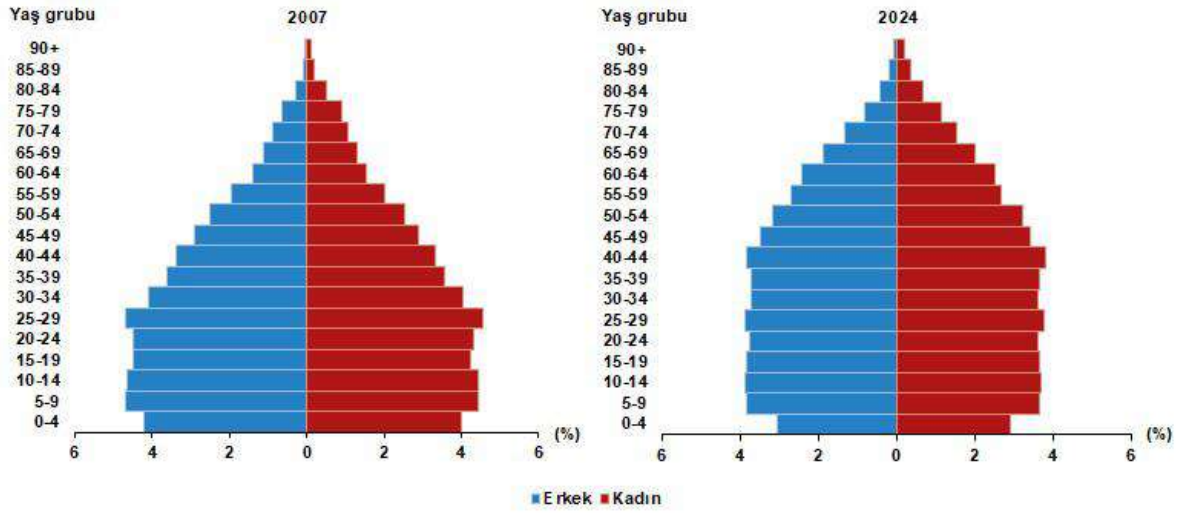
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya 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.

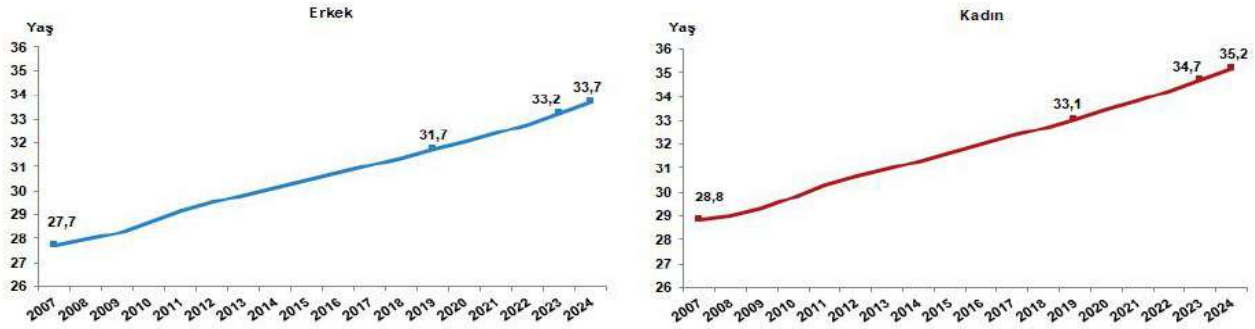
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%) Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

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.



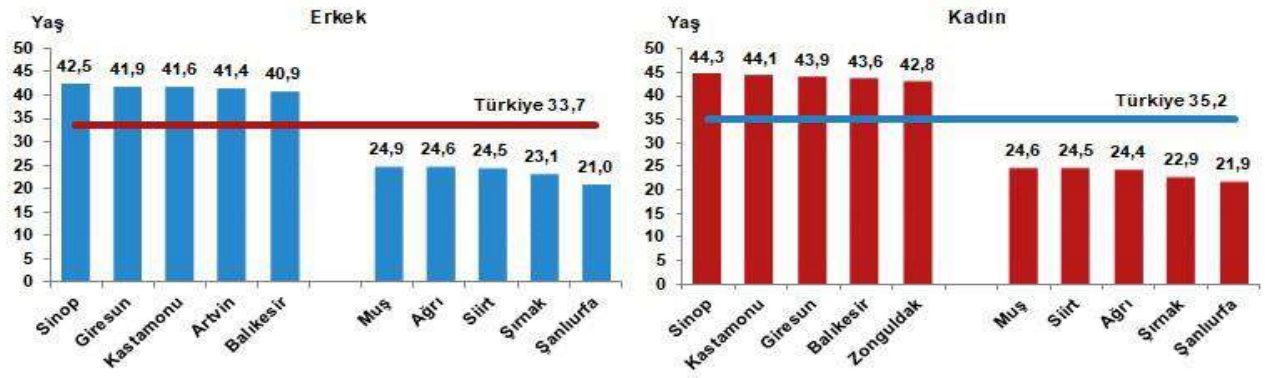
Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34,4'e yükseldi. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaşaynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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 ise34,7'den 35,2'ye yükseldiği görüldü.

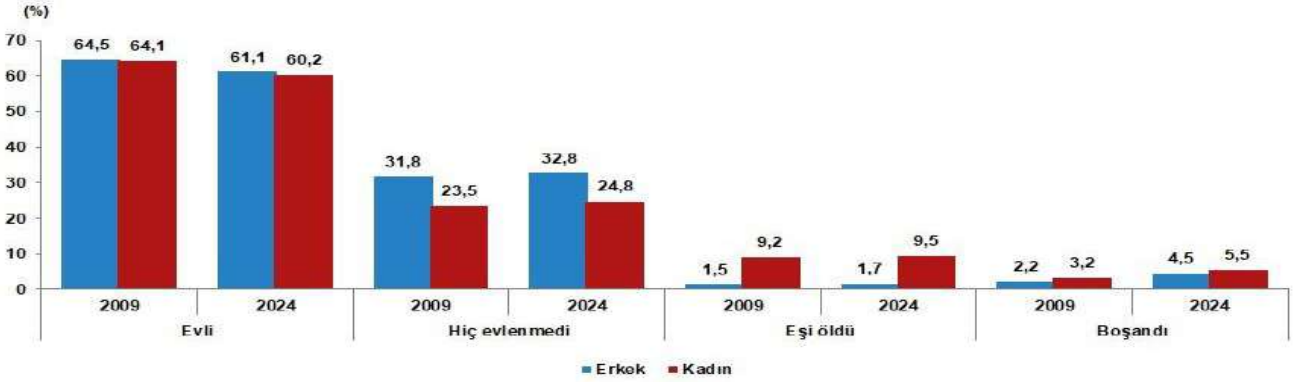


Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu. Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 43,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip il olduğu görüldü. Sinop'u, 42,9 ile Giresun ve Kastamonuizledi. Diğer yandan 21,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 23 ile Şırnak ve 24,5 ile Ağrı ve Siirt takip etti.

Kadınlarda ve erkeklerde en yüksek ortanca yaşa sahip il Sinop oldu. Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 42,5 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 21 ile Şanlıurfa en düşük ortancayaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 44,3 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,9 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olanil oldu.

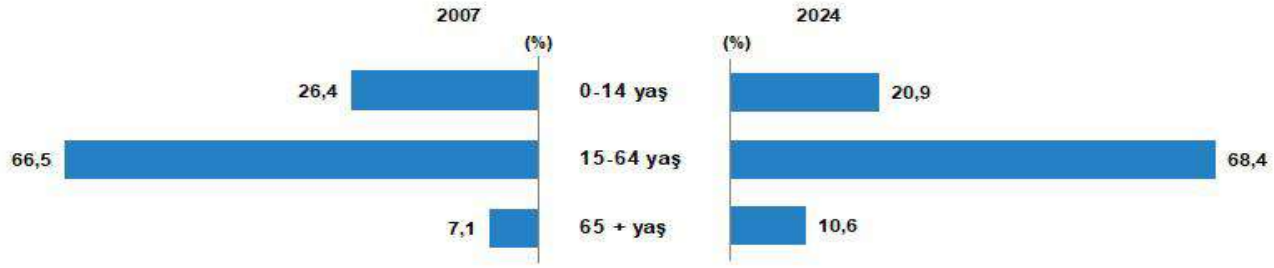


Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü. Ülkemizde 2009 ve 2024 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2024yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.



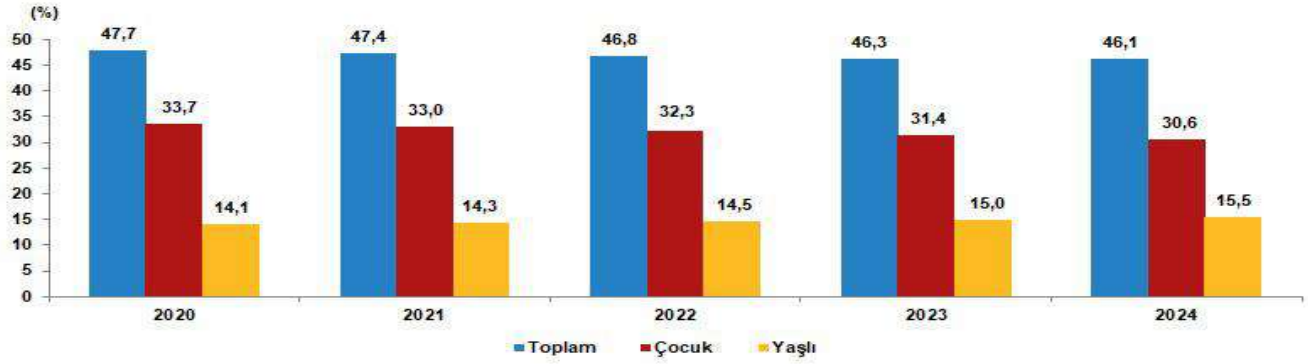
Yabancı nüfus 2009 yılında kapsama dahil değil iken 2024 yılında kapsama dahil edilmiştir.

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 olaraktanımlanan 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. Çalışmaçağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı bireysayısını 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 15,5yaşlıya bakmaktadır.



Türkiye'de kilometrekareye 111 kişi düşerken İstanbul'da 2 bin 934 kişi düştü. Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

(1) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

2024 yılının ilk çeyreğinde dünya kamuoyunu meşgul eden başlıca konular; devam eden savaşlar, jeopolitik riskler, küresel büyüme, enflasyondaki eğilimler, başta Türkiye ile ABD olmak üzere tüm dünyada devam eden seçim süreçlerinin politik ve ekonomik yansımaları olmuştur.

Dünya Bankası, 2025 Ocak ayında yayımladığı "Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu"nda küresel ekonominin 2023 öncesine göre daha iyi bir yerde olduğuna da işaret etmiş; enflasyon ve faiz oranlarının kademeli olarak düşmesiyle küresel ekonomik büyümenin 2025 ve 2026'da geçen yıl olduğu gibi % 2,7 büyümesinin olacağı öngörülmüştür. Raporda, küresel ekonomik büyümenin %60'ını sağlayan gelişmekte olan ekonomilerin 21. yüzyılın ilk çeyreğini 2000'den bu yana en zayıf uzun vadeli büyüme görünümüyle tamamlayacağının tahmin edildiği, küresel ekonomi gelecek iki yılda istikrara kavuşsa bile gelişmekte olan ekonomilerin gelişmiş ekonomilerin gelir seviyelerini yakalama konusunda daha yavaş ilerleme kaydetmesinin beklendiği belirtilmiştir.

Ülkelerin büyüme tahminlerine de yer verilen raporda, ABD ekonomisinin büyüme tahminin bu yıl için %1,8'den %2,3'e ve gelecek yıl için %1,8'den %2'ye çıkarıldığı belirtilmiştir. Raporda, Türkiye ekonomisinin ise bu yıl %2,6 ve gelecek yıl %3,8 büyümesinin beklendiği belirtilmiştir. Dünya Bankası Haziran 2024'teki tahminlerinde Türkiye ekonomisinin 2025'te %3,6 ve 2026'da %4,3 büyüyeceğini öngörmüştü.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), Şubat'ta yayımladığı "Ekonomik Görünüm Ara Dönem Raporu"nda Küresel gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH) büyümesinin bu yıl %3,2, 2025 ve 2026 yıllarında ise %3,3 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. Düşük enflasyon, istikrarlı istihdam artışı ve daha az kısıtlayıcı para politikalarının, birçok ülkede mali politika sıkılaştırmasının yaratacağı hafif baskılara rağmen talebi desteklemesi beklenmektedir. G20 ülkelerinde yıllık tüketici fiyat enflasyonunun bu yıl %5,4'ten 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla %3,5 ve %2,9'a gerilemesi beklenmektedir. 2025 sonu veya 2026 başına kadar, enflasyonun büyük ekonomilerin neredeyse tamamında hedef seviyelere döneceği tahmin edilmektedir. Küresel GSYH büyüme oranlarının 2025 ve 2026 yıllarında sabit kalacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, ekonomik görünümde önemli aşağı yönlü riskler bulunmaktadır. Türkiye ekonomisinin, gerekli makroekonomik istikrar politikalarının yurt içi talebi yavaşlatması nedeniyle, 2024 yılında %3,5, 2025 yılında %2,6 büyümesi beklenmektedir.

Uluslararası Para Fonu (IMF), 22 Ekim'de yayımlanan Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisi için 2024 yılı büyüme tahmini %3,6'dan %3'e revize edilirken; 2025 yılı beklentisi %2,7'de sabit bırakılmıştır. Raporda, Türkiye ekonomisi için enflasyon beklentileri ise 2024 yıl sonu için %43 ve 2025 yıl sonu için %24 olurken, işsizlik tahmini 2024 için %9,3 ve 2025 için %9,9 olarak öngörülmüştür.

OECD'nin Eylül ayında yayımladığı Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için 2024 yılı büyüme beklentisi %3,2, 2025 yılı büyüme beklentisi ise %3,1 olarak öngörülmüştü. Türkiye'de sıkılaşan finansal koşullar ve devam eden mali konsolidasyonun, hane halkı tüketimini sınırlandırması beklenmektedir. Deprem sonrası yeniden inşa faaliyetlerinin etkisinin azalmasıyla birlikte yatırım ve kamu tüketimi de yavaşlayacaktır. Ancak, dış ortamın iyileşmesi ve uluslararası turizmin canlanmaya devam etmesi sayesinde ihracatın artması beklenmektedir. Ekonomi 2024 yılında önemli ölçüde yavaşlarken yıllık GSYH büyümesi ilk çeyrekteki %5,3 seviyesinden ikinci çeyrekte %2,5'e gerilemiştir. Sıkı finansal koşullar, yurt içi talep üzerinde baskı oluşturarak hane halkı harcamalarının ve yatırımların belirgin şekilde yavaşlamasına neden olmuştur. İmalat sanayi

kapasite kullanım oranı, satın alma yöneticileri endeksi (PMI), hizmet üretimi ve ticari kredilerdeki reel daralma gibi öncü göstergeler, ekonomik faaliyetlerin daha da yavaşlayabileceğine işaret etmektedir. Hem istihdam oranı hem de işgücüne katılım oranı, 2024 yılının ilk yarısında istikrarlı seyrini korumuştur. Eylül ayında yıllık tüketici enflasyonu, büyük ölçüde baz etkisi nedeniyle %50'nin altına düşmüştür. Ancak, hizmetlerdeki enflasyon ve mal fiyatlarındaki artışın etkisiyle çekirdek enflasyon yüksek kalmaya devam etmektedir. Enflasyon beklentileri düşüş göstermekte, ancak hala yüksek seviyelerde seyretmektedir

ABD ekonomisi 2023 yılının son çeyreğinde yıllık bazda %3,4 büyürken, Euro Bölgesi ekonomisi aynı dönemde büyüme kaydetmemiştir. Bölge ekonomisinin son çeyrek GSYH büyüme oranı ise yıllık bazda %0,1 olarak gerçekleşmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Mart ayı toplantısında, beklendiği gibi, faiz oranlarını değiştirmemiş; gösterge faiz oranını %4,5 oranında muhafaza etmiştir. Mart ayında İngiltere Merkez Bankası (BoE) ve Çin Merkez Bankası (PBoC) da faiz oranlarında bir değişikliğe gitmemiştir. 17 yıl sonra ilk kez faiz artırımı 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2024 yılının son çeyreğinde toplam iş ilanları gerilerken toplam ilan başına başvuru sayısı artmıştır. İmalat sanayi firmalarına yönelik anket verileri, son çeyrekte firmaların istihdam görünümünün önceki çeyreğe göre bir miktar toparlanma kaydettiğini, ancak gelecek üç ay içindeki istihdam beklentilerinin halen tarihsel ortalamasının altında seyrettiğini göstermektedir. Ocak ayı verileri ise 2025 yılının ilk çeyreğinde söz konusu seyrin sürdüğüne işaret etmektedir.

Haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Bazı hizmet gruplarında fiyat ve ücretlerin geçmişteki enflasyon artışına belli bir gecikmeyle uyum sağlamaya devam etmesi neticesinde, enflasyon gerilemiş olmakla birlikte yüksek seyrini sürdürmektedir. Üretici enflasyonundaki ılımlı seyir özellikle yılın son iki ayında belirginleşerek üretici fiyatları kaynaklı baskıların zayıf seyrettiğine işaret etmiştir. Bu doğrultuda, üretici yıllık enflasyonu 2024 yılını % 28,5 ile tüketici enflasyonuna kıyasla daha düşük bir seviyede bitirmiştir. Son çeyrekte, yıllık enflasyon B'de bir miktar daha belirgin olmak üzere, B ve C göstergelerinde gerileme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrek gelişmeleri alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık tüketici enflasyonundaki düşüşe en önemli katkı hizmet grubundan gelirken bunu enerji grubu takip etmiş, diğer ana grupların yıllık enflasyonu azaltıcı yöndeki etkileri daha sınırlı olmuştur. Ocak ayında aylık tüketici enflasyonunda gerçekleşen artışta, öngörülerle uyumlu olarak, zamana bağlı fiyat belirleme eğilimi ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek hizmet kalemlerinin etkisi öne çıkmıştır. Hane halkı tüketim kalıplarındaki değişimleri göz önüne alarak, TÜİK tarafından tüketim sepeti ve ağırlık yapısında yapılan güncellemeye göre 2025 yılında gıda grubunun sepet içindeki ağırlığı değişmezken hizmet grubunun ağırlığı kira ve diğer hizmetler kalemleri öncülüğünde 3,11 puan artmıştır. Söz konusu gelişmenin ocak ayı tüketici enflasyonuna etkisinin 0,3 puan artırıcı yönde olduğu ölçülmüştür

Enflasyonun ana eğilimindeki düşüş son çeyrekte de devam etmiştir. Ana eğilime ilişkin olarak takip edilen göstergelerin mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik ortalaması üçüncü çeyrekteki %2,5 seviyesinden son çeyrekte %2,2'ye gerilemiştir. Ana eğilim göstergelerinden B ve C'de mevsimsellikten arındırılmış üç aylık ortalama artışlar, bir önceki çeyreğe kıyasla yavaşlamıştır.

Dağılım ve model bazlı ana eğilim göstergeleri de benzer bir eğilim sergileyerek çekirdek gruplardaki görünümü teyit etmiştir. Ayrıca, son çeyrekte ana eğilim göstergeleri arasındaki varyasyonun arttığı, dağılım bazlı göstergelerin B ve C gibi kalıcı dışlamaya dayalı göstergelere kıyasla daha düşük değerler aldığı gözlenmiştir. Ocak ayında ise ana eğilimde ilk çeyreğe özgü geçici bir yükseliş izlenmiştir.

Yurt içi enerji fiyat artışı yılın dördüncü çeyreğinde %2,83 ile belirgin oranda yavaşlamıştır. Uluslararası Brent tipi ham petrol fiyatı ekim ayındaki yükseliş sonrası yılın son iki ayında 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. Ilımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

Küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam

etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.[2]

Yıl sonu enflasyon tahminleri 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla %44, %21 ve %12 olarak güncellenmiştir. Enflasyonun %70 olasılıkla, 2024 yılı sonunda orta noktası %44 olmak üzere, %42 ile %46 aralığında; 2025 yılı sonunda orta noktası %21 olmak üzere %16 ile %26 aralığında; 2026 yılı sonunda orta noktası %12 olmak üzere %6 ile %18 aralığında gerçekleşeceği öngörülmektedir. Enflasyonun orta vadede ise enflasyon hedefi olan %5 seviyesinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Tahminler oluşturulurken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eşgüdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

Ekim ayı tüketici enflasyonu yıllık %48,6 seviyesinde gerçekleşerek bir önceki Rapor döneminde öngörülen tahmin aralığının 0,2 puan üstünde kalmıştır. Bu dönemde enflasyonun ana eğilimi öngörülenden yavaş olsa da iyileşmesini sürdürmüştür. Bununla birlikte, kira gibi fiyat dinamiklerinde yapısal unsurları da içeren kalemler ile beklentilerdeki iyileşmenin öngörülenden yavaş olması gibi faktörler neticesinde, önümüzdeki dönemde enflasyonun ataletindeki iyileşmenin sınırlı bir miktar daha zayıf kalacağı değerlendirilmiştir. Parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileriyle talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelerde seyredeceği tahmin edilmektedir. 2024 yıl sonu enflasyon tahminindeki artışta gıda fiyatları varsayımı ile enflasyonun ana eğilimi ve başlangıç koşullarındaki güncelleme öne çıkmıştır. 2025 yıl sonu enflasyon tahminindeki güncellemede ise söz konusu etkilerin yanı sıra elektrik 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 yaratıysa 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.

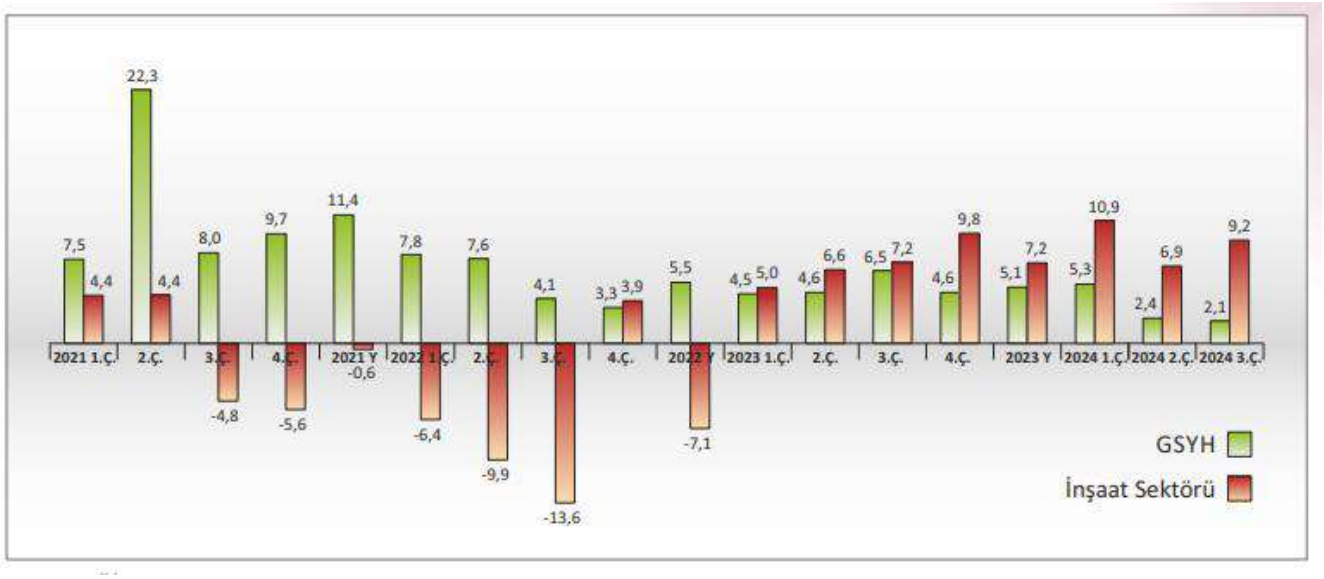
İNŞAAT SEKTÖRÜ

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.

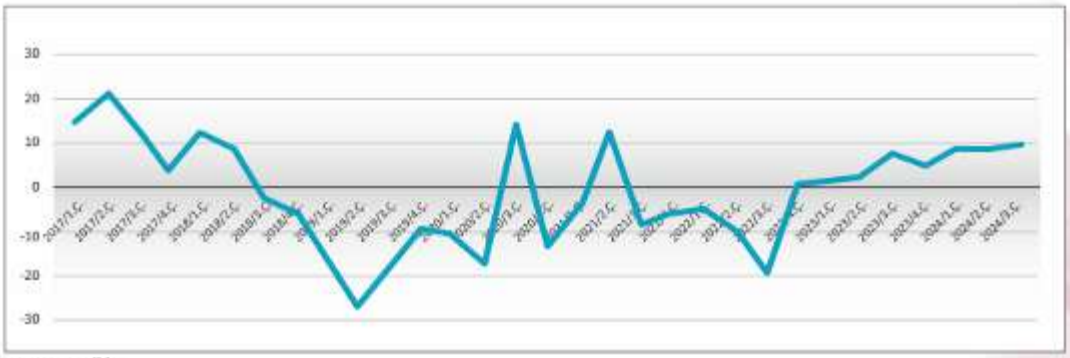
GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



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.

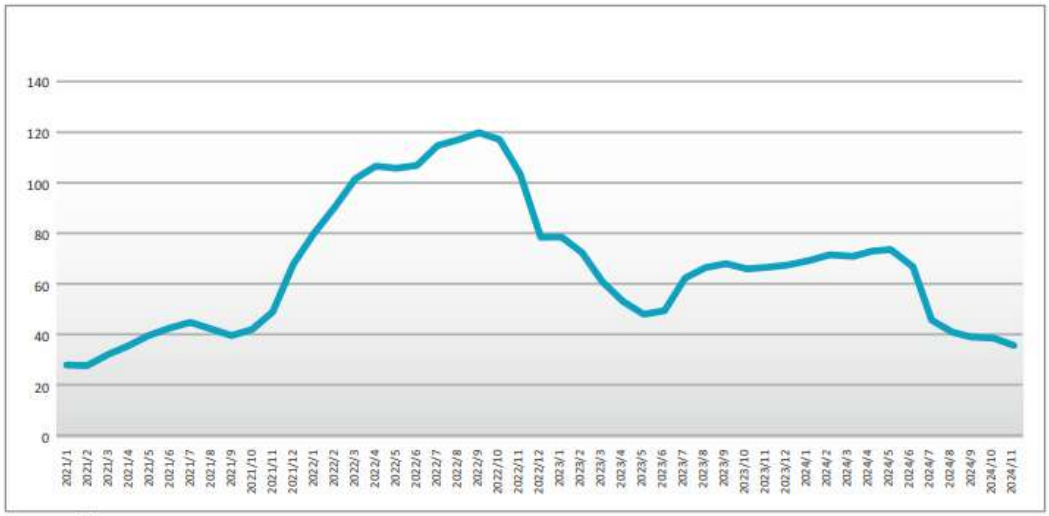
Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



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 çeyrekten itibaren dezenflasyon süreci ve sıkı para politikasının da etkisiyle yavaşlamaya başladığına, yılın üçüncü çeyreğinde ise küçüldüğüne yer verilmiştir.

İnşaat malzemesi ihracatı 2024 yılının ilk on ayında %1,6 düşerek 24,0 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. Buna bağlı olarak 2024 yılı Ekim ayında son 12 aylık ihracat da 28,88 milyar ABD Doları olmuştur. İhracat pazarlarındaki durgunluk yılın genelinde devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde çalışma gün sayılarının azalması ihracatı olumsuz etkilemiştir.

Türk lirasında yılbaşından bu yana yaşanan değerlenme ihracatı olumsuz etkilemiş, Temmuz ayında toparlanan ihracatta, Ağustos ve Eylül aylarında yeniden düşüş gözlenmiştir. Ekim ayında ise çok sınırlı artış yaşanan ihracat, yıllık olarak değerlendirildiğinde durağan kalmıştır.

Türkiye İMSAD Aralık ayı İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi'ne göre, Bileşik Endeks bir önceki aya göre 0,22 puan azalarak 66,44 puana gerilemiştir. Faaliyet Endeksi aylık bazda 1,6 puan düşüşle 140,8 puan seviyesine inmiştir. Aralık ayında güven seviyesi 29,49 puanda sabit kalmıştır. Beklenti Endeksi'nin 10 ay süren gerilemesi son bulmuş, Aralık ayında aylık bazda 0,2 puan artan endeks 52,5 puana yükselmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %53,4 oranında artarak 212 bin 637 olmuştur. Böylelikle aylık adet bazında son 22 ayın en yüksek satış rakamı kaydedilmiştir. 2024 yılında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,6 artan konut satışları 1 milyon 478 bin 25 olarak gerçekleşmiştir.

Yıllık konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin Ocak 2025 24 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olmuştur.

İpotekli konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %285,3 oranında artarak 23 bin 277 olmuş, toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %10,9 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise yıllık bazda %10,8 azalarak 158 bin 486 olmuştur. Aralık ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 980'i; 2024 yılındaki ipotekli satışların ise 38 bin 62'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

Diğer konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %42,9 artarak 189 bin 360'a yükselmiş, 2024 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %25,9 oranında artarak 1 milyon 319 bin 539 olmuştur

İlk el konut satış sayısı Aralık ayında yıllık bazda %49,5 artarak 76 bin 629 olmuş, toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %36,0 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışları 2024'te yıllık bazda %27,6 artışla 484 bin 461 olmuş, toplam konut satışları içindeki payı %32,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %55,7 artış göstererek 136 bin 8 olmuş, 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşmiştir.

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**212.637**	**138.577**	**53,4**	**1.478.025**	**1.225.926**	**20,6**
İpotekli satış	23.277	6.042	285,3	158.486	177.748	-10,8
Diğer satış	189.360	132.535	42,9	1.319.539	1.048.178	25,9
Satış durumuna göre toplam satış	**212.637**	**138.577**	**53,4**	**1.478.025**	**1.225.926**	**20,6**
İlk el satış	76.629	51.243	49,5	484.461	379.542	27,6
İkinci el satış	136.008	87.334	55,7	993.564	846.384	17,4
Yabancılara satış	**2.418**	**2.064**	**17,2**	**23.781**	**30.005**	**-20,7**

Kaynak: TÜİK

158,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %10,4 oranında azalmıştır. 2024 yılı Kasım ayında şehirlere göre konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde aylık bazda İstanbul'da %2,1, Ankara'da %2,0 ve İzmir'de %0,4 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri ise yıllık bazda İstanbul'da %26,3, Ankara'da %34,4 ve İzmir'de %25,2 oranlarında yükselmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan Yapı İzin İstatistikleri'ne göre 2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık bazda %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüz ölçümü %18,9 azalmış, yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüz ölçümü 32 milyon metrekare iken; bunun 17 milyon metrekaresi konut, 8,2 milyon metrekaresi konut dışı ve 6,8 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 21,2 milyon metrekare ile 2 ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 2,5 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüz ölçümü %5,3 azalmış; yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüz ölçümü 22,5 milyon metrekare iken; bunun 12,4 milyon metrekaresi konut, 5,6 milyon metrekaresi konut dışı ve 4,5 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 15,3 milyon metrekare ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 1,8 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

Kaynak: Türkiye Müteahhitler Birliği
Kaynak: GYODER
Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu
Kaynak: TUİK

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 konumludur. 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 itibariyle 3.623 km²’dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye’nin en küçük 7. İli olan Kocaeli km² ye düşen nüfus miktarının 477 kişiye ulaşması nedeniyle İstanbul’dan sonra ülkenin nüfus yoğunluğu bakımından en kalabalık ilidir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 2.130.006 kişidir. Bu nüfus, 1.072.955 erkek ve 1.057.051 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,37 erkek, %49,63 kadındır. Kocaeli ilinde, 12 ilçe, 1’ i Büyükşehir, 12’si ilçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediye ve 243 köy bulunmaktadır. Şehrin 12 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2024 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 411.800 kişi ile Gebze, en az nüfusa sahip ilçesi ise 53.394 kişi ile Kandıra ilçesi olmuştur. Bu noktada belirtmekte fayda gördüğümüz önemli bir husus da Gebze ilçesinin İzmit Merkez ilçesini geçmiş olduğu gerçeğidir. Kocaeli Merkez ilçesi olan İzmit 380.831 kişi nüfus ile Kocaeli’nin en büyük ikinci ilçesi konumuna gerilemiştir.

Yıllara göre nüfus:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
TÜRKİYE	**83.614.362**	**84.680.273**	**85.279.553**	**85.372.377**	**85.664.944**
KOCAELİ	1.997.258	2.033.441	2.079.072	2.102.907	2.130.006

Yıllık nüfus artış hız:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
Türkiye Toplam	**5,5 %**	**12,7 %**	**7,1 %**	**1,1 %**	**3,4 %**
KOCAELİ	2,26 %	1,81 %	2,24 %	1,15 %	1,29 %

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
Türkiye Toplam	**109/km²**	**110/km²**	**111/km²**	**109/km²**	**111/km²**
KOCAELİ	**551/km²**	**561/km²**	**574/km²**	**580/km2**	**588/km2**

Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayi içindeki %12,74'lük payı ile İstanbul'dan sonra ikinci sıradaki konumunu son 20 yıldır muhafaza etmektedir. Kocaeli, iller itibariyle gelişmişlik sıralamasında İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Kocaeli ili, bünyesinde barındırdığı yaklaşık 400 adet 1. sınıf, 7.000 adet 2. ve 3. sınıf Gayrı Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti konumunda olup, İl Gayrısafi 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.

Metropoliten bölgeler arası doğal yapının korunması, ili endüstrileşmeye ek olarak cazip bir yaşam alanı niteliğinde olmasına, bunun yanı sıra bölgedeki güçlü eğitim altyapısı da nitelikli işgücü arzına olanak sağlamaktadır. Şehir gerek İstanbul'a yakın konumu, gerek kaynaklara ve hammaddeye ulaşım imkânlarındaki ve ürünlerin hedef pazarlara hava, kara ve denizyolu aracılığı ile nakledilmesindeki kolaylıklardan, gerekse büyük ölçüde tamamlanmış altyapısından dolayı üretime yönelik yatırımcılar açısından cazip bir bölge durumundadır.

Deniz, hava ve karayolu alanında ülkenin en büyük projelerinin Kocaeli'yi kapsayacak şekilde planlanması ve projelendirilmesi, Marmaray Projesi, Kuzey Marmara Otoyolu Projesi ve bu projeyle entegre Çevre ve Otoyol Projeleri, İzmir-Bursa-İstanbul Otoyol Projesi ve bu projeyle entegre Körfez Geçişi Köprüsü, Karasu Limanı, Cengiz Topel Havaalanının kargo taşımacılığına açılması ve benzeri pek çok projenin mevcudiyeti nedeniyle, Kocaeli'nin ulaşım anlamındaki gücünü arttırması beklenmektedir.

Sanayi yönünde çok gelişmiş olan Kocaeli'nde ticaret yeterince gelişememiş olup, İstanbul'un mutlak baskısı altındadır. Sanayideki gelişmişliğine karşın ticarette geri planda kalması, ilde faaliyet gösteren Sanayi Kuruluşlarının merkezlerinin İstanbul'da olması ve üretim pazarlarının bu ilde yapılmasıyla doğrudan ilgilidir. Son yıllarda yeni açılan büyük alışveriş merkezleri ve mağazalarla ticaret sektöründe gelişme yaşanmaktadır. Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkânlarına sahip olmasıdır. Özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılığın yanısıra limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'yi öncelikli kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir.

6.2. İzmit İlçesi

İzmit, Türkiye'nin Kocaeli ilinde bulunan bir ilçedir. İzmit Körfezi'nin doğu kıyısında, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli bölümünde yer almaktadır. 22.03.2008 tarih ve 5747 Sayılı Kanuna göre tüzel kişilikleri kaldırılan Kuruçeşme, Bekirpaşa, Alikahya ve Akmeşe ilk kademe belediyelerinin Saraybahçe İlk Kademe Belediyesine katılması ve bu belediyenin adının İzmit olarak değiştirilmesiyle kurulup Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin idaresi altına alınmıştır.

İzmit ile çevresinde yaklaşık olarak MÖ 3000'den beridir insanların yaşamakta olduğu yapılan araştırmalarda ortaya çıkmıştır. Eski çağlarda İzmit'in bulunduğu yer Bitinya denilen bölge içindedir.

İzmit, İzmit Körfezi'nin doğu ucuna yakın bir kıyı kentidir. Asya ile Avrupa arasındaki en önemli geçiş yollarının birinin üzerinde kurulmuştur.

İzmit, Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir şehirdir. Kuzeyinde Kandıra, doğusunda Adapazarı, güneyinde Kartepe ile Başiskele, güneybatısında İzmit Körfezi ve batı yönünde Derince yer almaktadır. Kara, demir, deniz ve hava yolları ile Türkiye'nin en önemli geçiş noktalarından biri sayılabilir. Türkiye Saati (UTC+2) için esas kabul edilen 30° doğu boylamı İzmit'in doğusundan geçer.

Jeolojik ve coğrafi yapı açısından 40°-41° kuzey paralelleri ile 29-31° doğu meridyenleri arasında bulunmaktadır. İzmit'in yüzölçümü; belediye sınırı olarak 18,71 km², mücavir alan olarak 39,33 km² olmak üzere toplam 58,04 km²;´dir.

İzmit'in dağları ormanlarla örtülüdür. Bitki örtüsü hem Akdeniz hem de Karadeniz bölgesi özelliği taşır.

Deniz ulaşımı açısından ülkenin en yoğun merkezlerinden biridir.

İzmit 1. dereceden deprem bölgesinde yer almaktadır.

Kentin Osmanlılara geçişi Orhan Bey döneminde oldu. 1327 yılında Akça Koca; Kandıra, Karamürsel ile birlikte İzmit Körfezi'nin güneyini aldı. Osmanlı Devleti'nin egemenliği altında bulunan bölgelerde yaşayan halka iyi davranmaları, İzmit çevresindeki kalelerin önemli bir bölümünün 1333'te teslim olmasını sağladı. 1337'de kentte açlık baş gösterince İzmit'in tümü ele geçirilebildi. Bu tarihten sonra İzmit, Osmanlı sancağı oldu. İlk sancak beyi Süleyman Paşa oldu.

1413-1421 arasında kent bayındır edildi. 14 Eylül 1509'da İstanbul ile İzmit'te büyük bir deprem oldu. İzmit'te bu depremle birlikte Süleyman Paşa Medresesi başta olmak üzere 5 cami, 300 ev ile kentin deniz kıyısındaki surlar onarılamayacak biçimde yıkıldı.

1843'te İzmit-İstanbul arası düzenli vapur seferleri başladı. 1873'te Anadolu-Bağdat demiryolunun ilk aşaması Haydarpaşa-İzmit Demiryolu açıldı. 1880'li yıllarda kentte ticaret yaşamı dirildi. İzmit'te Feshane ile Çulhane yapıldı. Bu yıllarda kentin nüfusunu çoğunluk olarak Müslüman Türkler oluşturuyordu. Ancak Ermenilerle Rumların yanında Yahudi azınlıkta vardı. 1855-1864 arasında Çerkesler Müslüman nüfusuna girdi. 1877-1878 arası olan Osmanlı- Rus Savaşı sırasında Rumeli ile

Doğu Karadeniz'den Müslüman toplulukları yöreye göç etti. 1888'de İzmit Mutasarrıflığı adı altında İzmit bağımsız bir sancak oldu. İzmit'in ilk Mutasarrıf Selim Sırrı Paşa oldu. Selim Sırrı Paşa halkla birlikte kentti bayındır etti. Yollar açıldı, sıtmaya neden olan bataklıklar kurutuldu, dönemin mimarı biçemlerini gösteren yapılar yapıldı.

19. yüzyıl sonlarına doğru yörede Batılı devletlerin misyoner etkinliklerinin yoğunlaştırdı. Bu yüzden kente çok sayıda azınlık okulu yapıldı. 10 Temmuz 1894'te olan depremle kentte yeniden hasarlar oluştu

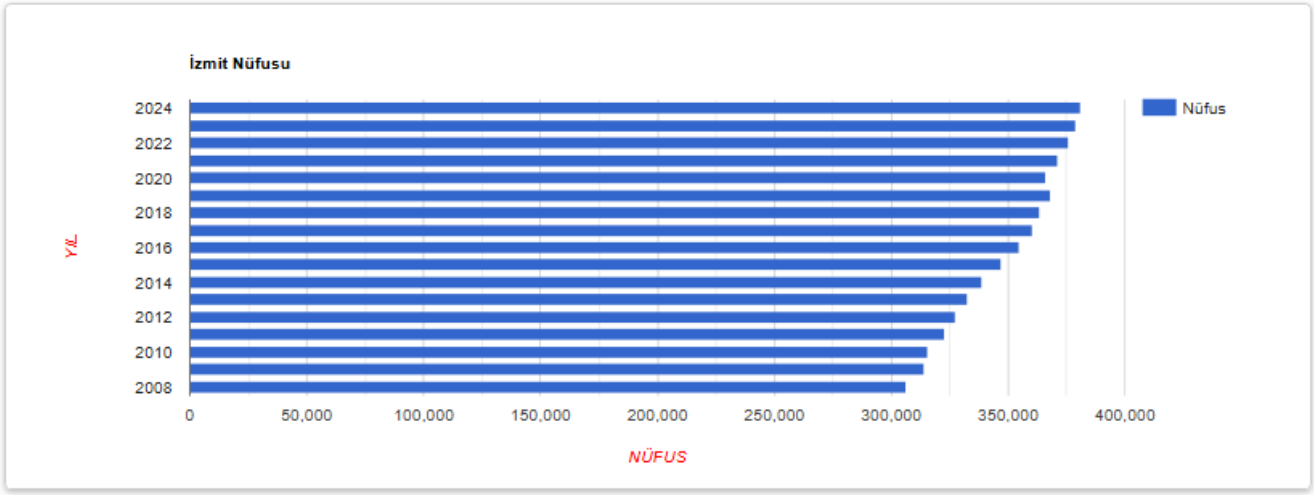
İzmit, Kocaeli ili Büyükşehir olmadan önce Kocaeli Belediyesi altında hizmet görüyordu. Ancak Kocaeli'nin büyükşehir olmasıyla İzmit önce 4 sonra Akmeşe'nin de belediye olmasıyla 5 ilk kademe belediyesine ayrıldı. 2009 yılından sonra bu belediyelerin Saraybahçe Belediyesi'ne katılmasıyla İzmit Belediyesi adı altında hizmet görmeye başladı.

TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre İlçenin 2024 nüfusu 380.831'dir. Bu nüfus, 187.469 erkek ve 193.362 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,23 erkek, %50,77 kadındır. İlçenin Yıllara göre nüfus artış grafiği, Nüfus Grafiği ve Nüfus Artış Hızı ise aşağıdaki gibidir.

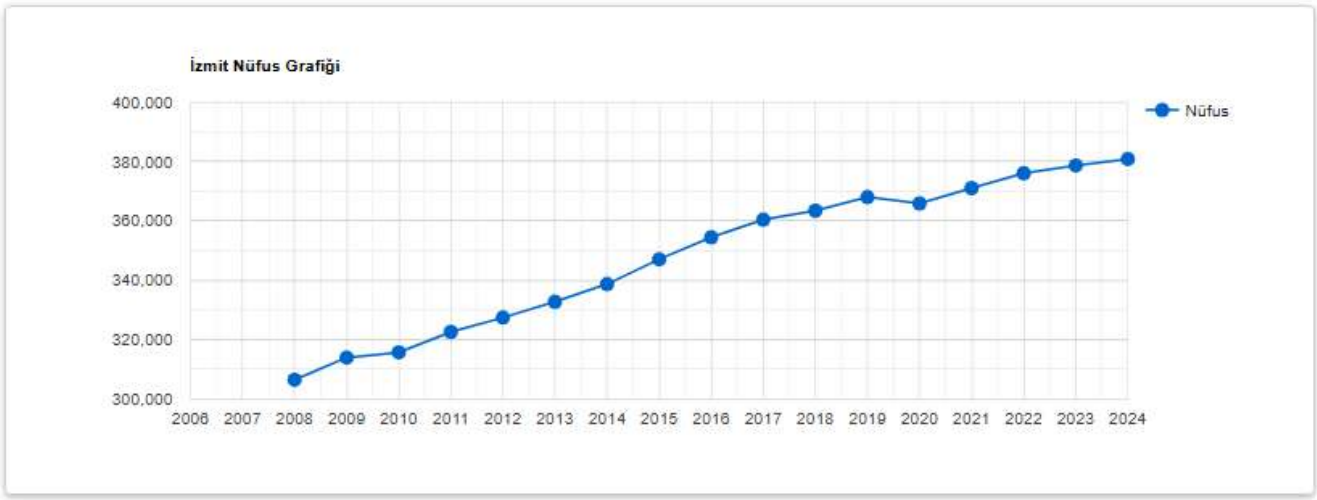
Yıllara Göre İzmit Nüfusu

Yıl	İzmit Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	**380.831**	187.469	193.362
2023	**378.656**	186.770	191.886
2022	**376.056**	185.436	190.620
2021	**371.002**	183.229	187.773
2020	**365.893**	181.601	184.292
2019	**367.990**	182.376	185.614
2018	**363.416**	180.087	183.329
2017	**360.409**	178.947	181.462
2016	**354.464**	176.157	178.307
2015	**347.074**	172.383	174.691
2014	**338.710**	168.117	170.593
2013	**332.754**	165.791	166.963
2012	**327.435**	163.556	163.879
2011	**322.588**	161.918	160.670
2010	**315.734**	157.420	158.314
2009	**313.964**	159.070	154.894
2008	**306.515**	154.490	152.025

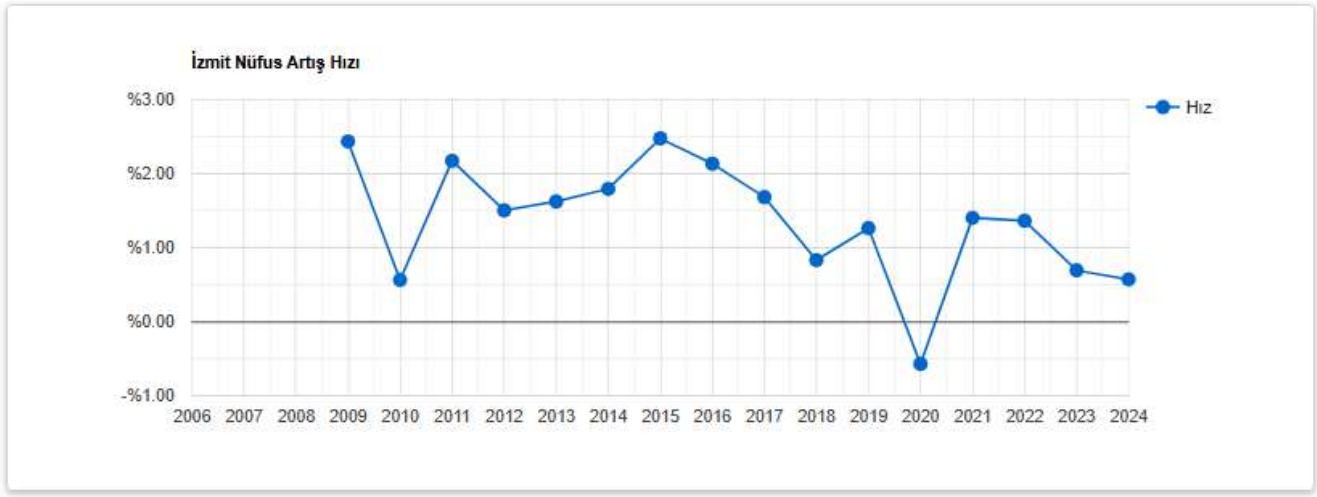
İzmit Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İzmit Nüfus Grafiği



İzmit Nüfus Artış Hızı



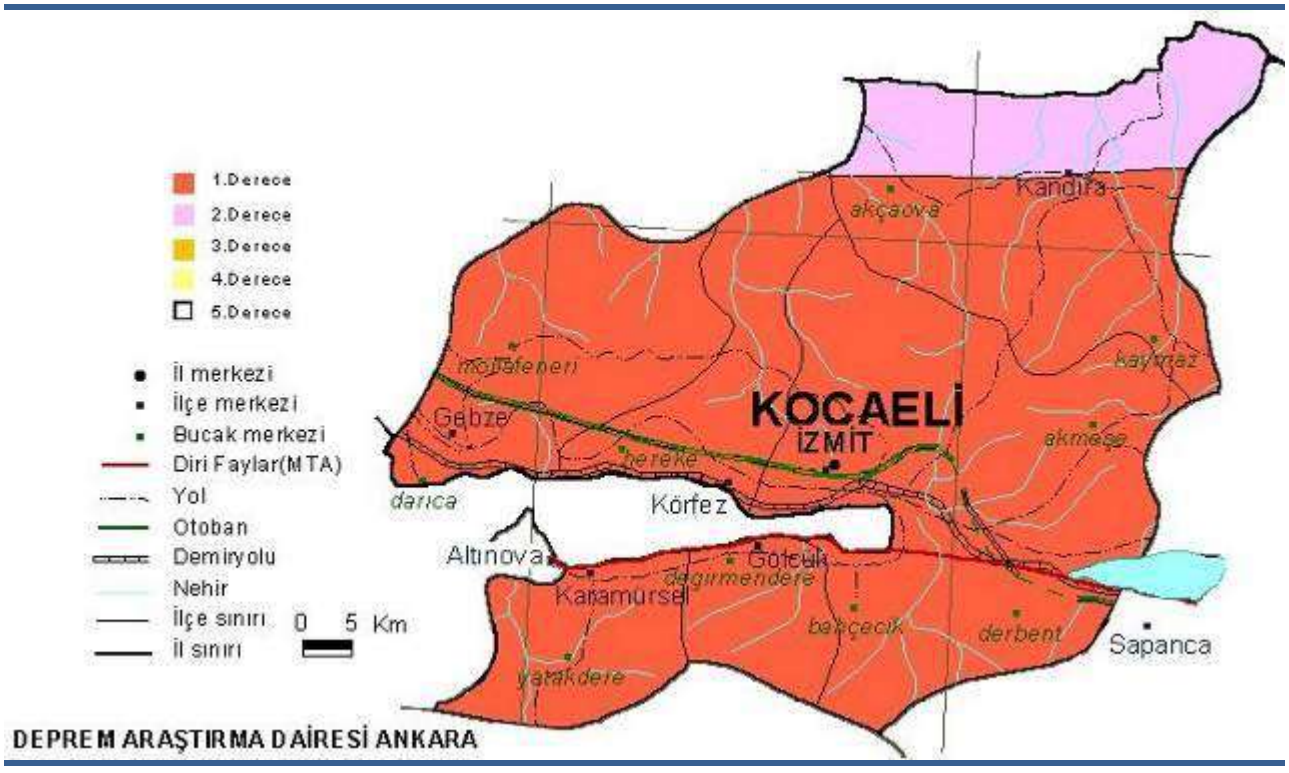
6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

Kocaeli Yarımadası 'nda yeralan İzmit bölgesinde temel Palezoyik yaşlı kalın bir çökel istifle temsil edilmektedir. Bu istif Alt Ordovisiyen yaşlı kırıntılılarla başlayıp Silüriyen yaşlı plaj kumtaşlarına geçer ve Devoniyen yaşlı platform karbonatlarıyla devam eder. Bu Paleozoyik istifin üst kısımlarım doğuda sığ su ve karasal kırıntılılarla temsil edilen, batıda ise derin denizel fliş tipi çökeller ve radyolaryalı çörtlerle tanımlanan Karbonifer kırıntılıları oluşturmaktadır. Bu Paleozoyik birimlerini, Alpin tipi Triyas sedimanter istifi diskordan olarak örtmektedir. Bu istif karasal kırmızı renkli tabakalarla başlamakta, üste doğru sığ su çökellerine geçmekte ve derin denizel Ammonitli kırıntılılar ve karbonatlarla devam etmektedir. En üst kısımlar ise regresif çökellerle temsil edilmektedir. İnceleme alanı Jura ve Erken Kretase'de erozyonal bir dönem geçirmiştir. Bu periyodu takiben yeni bir transgresyon Geç Kretase'den itibaren bölgeye hakim olmuş ve Orta Eosen'e kadar sürmüştür. Bu transgresif periyodun ürünleri giderek derinleşen ortamı yansıtan kırıntılılar ve karbonatlar olmuştur. Bölgenin en genç birimlerini Üst Pleyistosen yaşlı kırıntılılar oluşturur. Bölgede üç farklı deformasyon evresi tanımlanmıştır. Bunlardan ilki Karbonifer ve daha yaşlı birimleri, ikinci evre ise Orta Eosen ve daha yaşlı kayaçlan etkilemiştir. Üçüncü deformasyon evresi ise Kuzey Anadolu Fayı ve onun kollan 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.

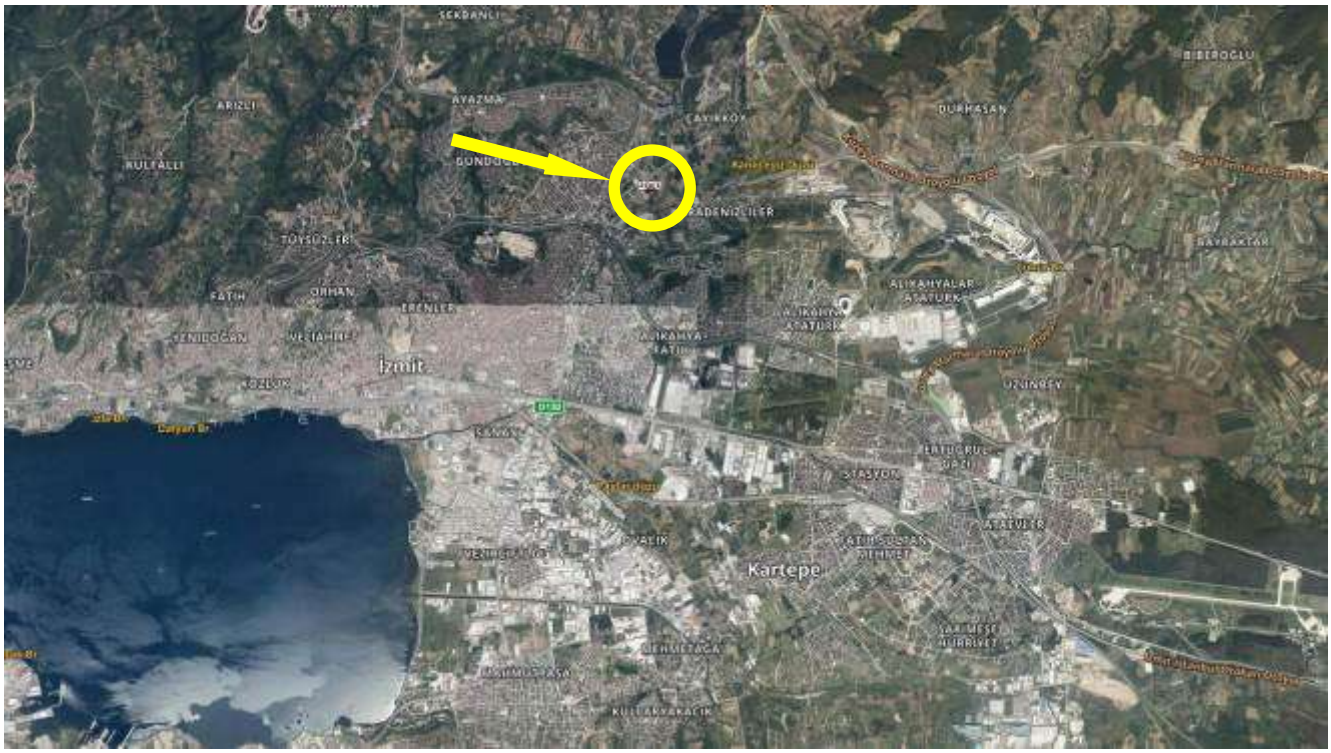
Taşınmazların yer aldığı İzmit İlçesinin tamamı 1'inci derece deprem bölgesinde yer almakta olduğundan, rapora konu taşınmaz 1'inci derece deprem kuşağında konumludur.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

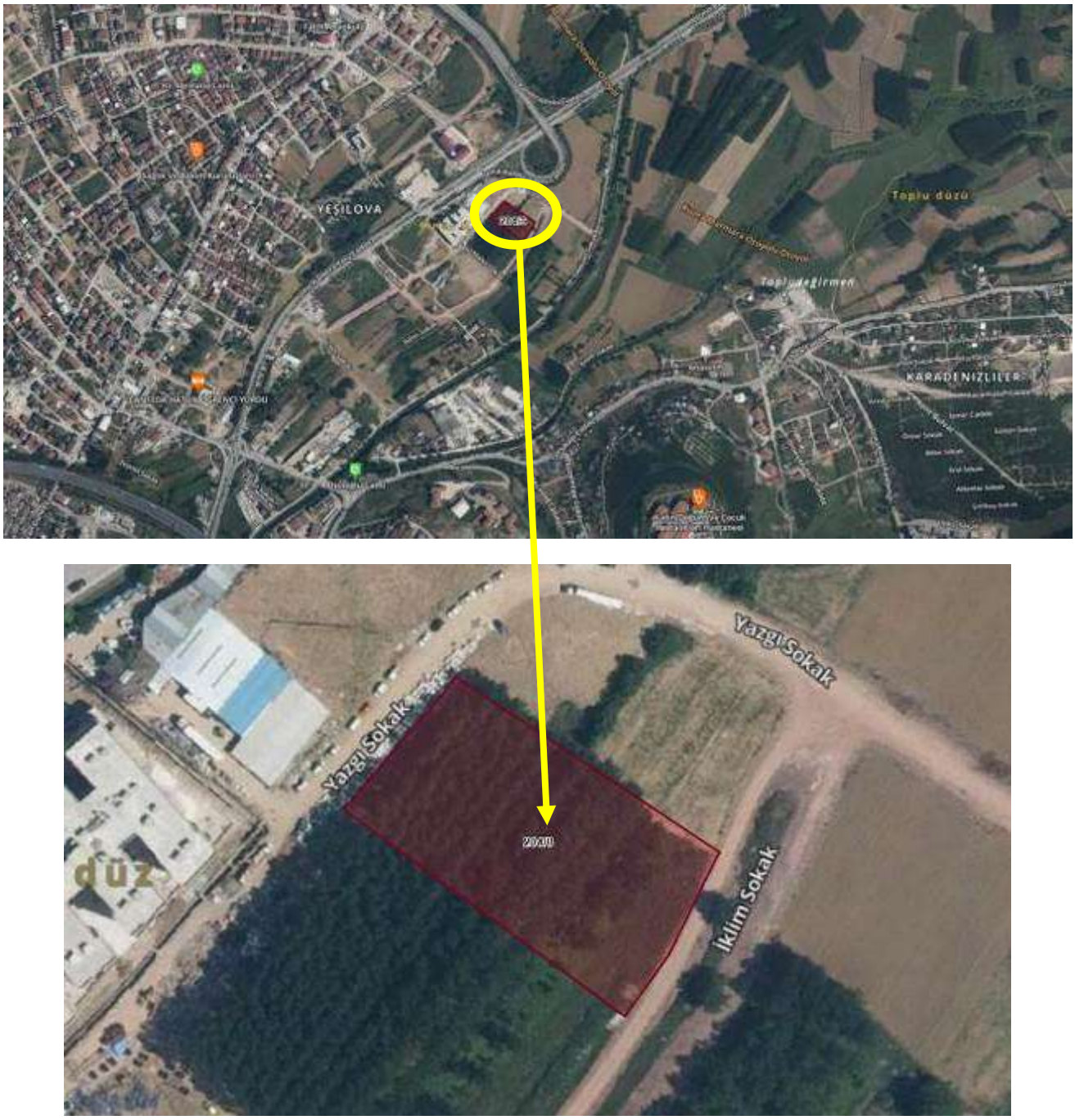
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ş.Çayırköy mahallesi, 204 Ada, 3 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde tek blok 118 Bağımsız Bölümden oluşan "Residence" projesidir. Taşınmaz Yeşilova Mahallesi, İklim Sokak No:27 İzmit/Kocaeli posta adreslidir.

Taşınmazın yakın çevresinde genellikle müstakil parseller üzerinde 5-8 katlı olarak inşa edilmiş çok bloklu site tipi konut kullanımlı yapılaşma söz konusudur. Bölge orta-üst düzey gelir grubundan vatandaşların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımaktadır. Yakın çevresinde Bıçkıdere Göleti, Bilnet Okulları Kocaeli Kampüsü, Kocaeli Şehir Hastanesi, İZAYDAŞ - Atık Yönetimi Hizmeti, Kocaeli Stadyumu, Alikahya Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır. Ulaşım taşınmaza yakın konumdaki İzmit-Kandıra Yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan "Residence" projesi İzmit ilçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi 4.903,20 m^2 yüzölçüme sahip 204 ada 3 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 204 ada 3 parsel nolu ana taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak düzgün olmayan dikdörtgen formdadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan "Residence" projesi 17.219,00 m^2 inşaat alanına ve 12.590,40 m^2 ofis alanına sahip, bodrum kat, zemin kat, 5 adet normal kat ve çatı katı olmak üzere, 118 adet ofis nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje açık ve kapalı otopark alanları, fitness salonuna sahiptir. Projede ofisler 1+1, 2+1 ve 3+1 olarak projelendirilmiş olup kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Daire Tipi	Net Kulanım Alanı (m²)
1+1	42-57
2+1	60-92
3+1	82-134
4+1	115-160

Yerinde yapılan tespitlerde söz konusu parsel üzerinde inşai faaliyetler başlangıç aşamasındadır.

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Kapalı Alan (m²)	:	17.219,00
Yapı Sınıfı ve Grubu	:	3-B
Yaşı	:	~ 0 (Yapım aşamasında)
Elektrik	:	Şebeke
Su deposu	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma-Soğutma Sistemi	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Yangın Alarmı	:	Mevcut
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

Proje yapım aşamasında olup iç mekân özelliklerine yönelik tespit yapılamamıştır. Müşteriden temin edilen bilgilere, satışa ofisinde yapılan gözlemler ve proje tanıtım dokümanlarında yer alan bilgilere göre iç mekân özellikleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kullanım Amacı	Ofis
Kapı	Dış Kapı Çelik, İç Kaplılar Lake
Doğramalar	PVC
Zemin	Antrede ve ıslak hacimlerde seramik, salon ve oda hacimlerinde parke
Duvar	Sıva üzeri saten boya, Islak hacimlerde fayans
Tavan	Alçıpan asma tavan
Aydınlatma	Led ve spot aydınlatma
Isıtma	Yerden Isıtmalı Merkezi Sistem

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN	
İLİ	KOCAELİ
İLÇESİ	İZMİT
MAHALLESİ	Ş.ÇAYIRKÖY
KÖYÜ	-
MEVKİİ	ALTINCI OĞLU
PAFTA NO	G23b25b1c
ADA/PARSEL NO	204 / 3
VASFI	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	4.903,20 m²
CİLT/ SAHİFE NO	8 / 781

MALİK VE HİSSELERİ	ARSA PAYI			TAPU TARİHİ/ YEVMİYE	
KADİRE KOÇ	3	/	128	30.12.2013	26526
HASAN KOÇ	3	/	128	30.12.2013	26526
HATİCE DUMAN	1	/	8	30.12.2013	26526
AYŞEN BİRER	1	/	8	30.12.2013	26526
HATİCE DUMAN	1	/	24	1.06.2015	13497
AYŞEN BİRER	1	/	24	1.06.2015	13497
MUKADDRES KUŞKU	1	/	12	9.06.2017	16666
AHMET KOÇ	1	/	12	9.06.2017	16666
ADNAN KOÇ	1	/	12	9.06.2017	16666
MEHMET KOÇ	1	/	12	9.06.2017	16666
ÖMRİYE KOÇ	3	/	512	29.03.2021	12686
SERTAN KOÇ	3	/	512	29.03.2021	12686
ERTAN KOÇ	3	/	512	29.03.2021	12686
ZERRİN ASLAN	3	/	512	29.03.2021	12686
TARCAN ŞEN	3	/	512	24.07.2024	36128
TEZCAN ŞEN	3	/	512	24.07.2024	36128
NAZAN CESSUR	3	/	512	24.07.2024	36128
TUFAN ŞEN	3	/	512	24.07.2024	36128
TARCAN ŞEN	1	/	512	24.07.2024	36128
TEZCAN ŞEN	1	/	512	24.07.2024	36128
NAZAN CESSUR	1	/	512	24.07.2024	36128
TUFAN ŞEN	1	/	512	24.07.2024	36128
TARCAN ŞEN	5	/	384	24.07.2024	36128
TEZCAN ŞEN	5	/	384	24.07.2024	36128
NAZAN CESSUR	5	/	384	24.07.2024	36128
TUFAN ŞEN	5	/	384	24.07.2024	36128
ÖMRİYE KOÇ	1	/	512	24.07.2024	36128
SERTAN KOÇ	1	/	512	24.07.2024	36128
ERTAN KOÇ	1	/	512	24.07.2024	36128
ZERRİN ASLAN	1	/	512	24.07.2024	36128
KADİRE KOÇ	1	/	128	24.07.2024	36128
HASAN KOÇ	1	/	128	24.07.2024	36128
SERTAN KOÇ	5	/	384	24.07.2024	36128
HASAN KOÇ	5	/	96	24.07.2024	36128
KADİRE KOÇ	5	/	96	24.07.2024	36128
ERTAN KOÇ	5	/	384	24.07.2024	36128
ÖMRİYE KOÇ	5	/	384	24.07.2024	36128
ZERRİN ASLAN	5	/	384	24.07.2024	36128

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Web Tapu portaldan elektronik ortamda 26.04.2025 tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Sadiye Koç'un vergi ilişiği kesilmiştir. (17.09.2024; 45784)
- Zeliha Şen'in vergi ilişiği kesilmiştir. (05.08.2024; 38128)
- Nevzat Koç'un vergi ilişiği kesilmiştir. (07.12.2022; 60822)

Şerhler Hanesinde:

- Kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Zeray GYO A.Ş. lehine) (26.11.2024 – 60262)
- İcrai Haciz: Kandıra İcra Dairesi'nin 31.01.2024 tarih 2023/436 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17.445,37 TL bedel ile alacaklı: Neslihan Bilgen lehine haciz işlemiştir. (31.01.2024 – 5649) (Taşınmaz malikleri olan Seyfettin Şen varisleri için)
- İcrai Haciz: Kandıra İcra Dairesi'nin 31.01.2024 tarih 2023/436 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17.445,37 TL bedel ile alacaklı: Neslihan Bilgen lehine haciz işlemiştir. (31.01.2024 – 5650) (Taşınmaz malikleri olan Seyfettin Şen varisleri için)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde değerleme konusu ana taşınmaz 30.12.2013 tarih ve 26526 yevmiye İmar işlemi, 01.06.2015 tarih 13497 yevmiye, 09.06.2017 tarih ve 16666 yevmiye, 29.03.2021 tarih 12686 ve 24.07.2024 tarih ve 36128 yevmiye İntikal işlemi ile tescil görmüştür.

7.2.4. Taşınmazın Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Değerleme konusu "Residence" projesinin konumlu olduğu parsel değerleme tarihi itibariyle "Arsa" nitelikli ana taşınmaz olup, kat irtifakı kurulmamış ve inşai faaliyetler devam etmektedir. Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde değerleme konusu ana taşınmaz 30.12.2013 tarih ve 26526 yevmiye İmar işlemi, 01.06.2015 tarih 13497 yevmiye, 09.06.2017 tarih ve 16666 yevmiye, 29.03.2021 tarih 12686 ve 24.07.2024 tarih ve 36128 yevmiye İntikal işlemi ile tescil görmüştür. Taşınmazın takyidat kayıtlarında herhangi bir olumsuz takyidat yer almamaktadır.

7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar "Çevre Düzeni Planı" 1/5000 ölçekli planlar "Nazım İmar Planı" ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak "Uygulama İmar Planı" olarak kullanılırlar.

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağının, nasıl yapılacağının, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağının belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış 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 ilgilisine 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 ilgilisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

Uygulama İma Planları tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüd raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal

alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 02.05.2025 tarih ve E-94507687 – 115.02.01 - 3708640 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesini 15.01.2015 onay tarihli 53 sayılı 1/1000 ölçekli İzmit Belediyesi Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam E:1,80, Hmax: 18,50 m.(6 Kat) yapılaşma şartlarında "Kentsel Çalışma Alanı" alanında kalmaktadır.



Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki "Residence" projesine ait;

- 15.11.2024 tarihli onaylı mimari projesi bulunmaktadır.
- Yapı Ruhsatlarına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

NO	KULLANIM AMACI	BB SAYISI	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)
			YENİ YAPI RUHSATI				
1	OFİS-İŞYERİ	118	7	22.11.2024	525	4C	17.210,00
2	BİNA DIŞI YAPI	-	1	22.11.2024	525	1A	9,00
		118					17.219,00

7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu 204 ada 3 parsel 30.12.2013 tarih ve 26526 yevmiye İmar işlemi, 01.06.2015 tarih 13497 yevmiye, 09.06.2017 tarih ve 16666 yevmiye, 29.03.2021 tarih 12686 ve 24.07.2024 tarih ve 36128 yevmiye İntikal işlemi ile tescil olup hukuki durumunda herhangi bir olumsuz durum tespit edilmemiştir.

7.2.5.5 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu ana taşınmaza ait imar planı 15.01.2015 tarihli olup taşınmazın son üç yıl içinde imar durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemesi yapılan Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ş.Çayırköy mahallesi, 204 Ada, 3 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde tek bloklu 118 Bağımsız Bölümden oluşan "Residence" projesidir. Taşınmaz Yeşilova Mahallesi, İklim Sokak No:27 İzmit/Kocaeli posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan "Residence" projesi İzmit ilçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi 4.903,20 m^2 yüzölçüme sahip 204 ada 3 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 204 ada 3 parsel nolu ana taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak düzgün olmayan dikdörtgen formdadır.

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 02.05.2025 tarih ve E-94507687 – 115.02.01 - 3708640 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesini 15.01.2015 onay tarihli 53 sayılı 1/1000 ölçekli İzmit Belediyesi Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam E:1,80, Hmax: 18,50 m.(6 Kat) yapılaşma şartlarında "Kentsel Çalışma Alanı" alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan projede yer alan bağımsız bölümler Ofis nitelikli olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan "Residence" projesi 17.219,00 m^2 inşaat alanına ve 12.590,40 m^2 ofis alanına sahip, bodrum kat, zemin kat, 5 adet normal kat ve çatı katı olmak üzere, 118 adet ofis nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje açık ve kapalı otopark alanları, fitness salonuna sahiptir. Projede ofisler 1+1, 2+1 ve 3+1 olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu 204 ada 3 parsel 30.12.2013 tarih ve 26526 yevmiye İmar işlemi, 01.06.2015 tarih 13497 yevmiye, 09.06.2017 tarih ve 16666 yevmiye, 29.03.2021 tarih 12686 ve 24.07.2024 tarih ve 36128 yevmiye İntikal işlemi ile tescil görmüştür.

Değerleme tarihi itibarı ile "Residence" projesine ait 22.11.2024 525 sayılı 17.210 m^2 ve 9 m^2 için verilmiş yapı ruhsatları bulunmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde söz konusu parsel üzerinde inşai faaliyetler başlangıç aşamasındadır.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 06.12.2022 tarih 023976 yevmiye nolu kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmenin ilgili maddesine göre 'Taşınmaz üzerinde yapılacak projedeki bağımsız bölümler %33 arsa sahibine, %67 yükleniciye olacak şekilde' pay edilmiştir. Söz konusu sözleşme değerleme tarihi itibarı ile tapuya şerh edilmiştir. İlgili sözleşmeler ekler kısmında verilmiştir.

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 fizibıl harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge itibariyle konu taşınmaz ve çevresi incelendiğinde, bölgede İzmit'in yeni yerleşim yerlerinden biri olduğu, konut yapılanmalarının her geçen gün yoğunlaştığı ve talep gördüğü bir lokasyonda yer almaktadır.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazın konum ve ulaşımı, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut durumu bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir." 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Parsel üzerinde yapının yapı denetimini Karabaş Mahallesi, Leyla Atakan Caddesi No:2/7 İzmit/Kocaeli adresinde faaliyet gösteren Loft Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için Değerleme tarihi itibarı ile "Residence" projesine ait 22.11.2024 525 sayılı 17.210 m² ve 9 m² için verilmiş yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup 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 yasal olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki projeye ait inşaat yapı kullanma izin belgelerinin projenin bitimi itibariyle alınması ve kat mülkiyetine geçirilmesi önerilmekte olup süreç itibariyle eksik ya da alınması gerekli bir belge bulunmamaktadır.

- **Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Konu 118 bağımsız bölümün yer aldığı tek bloklu "Residence" projesi için rapor içeriğinde detayları verilen yapı ruhsatları alınmış olup, çalışma kapsamında onaylı mimari proje incelenmiştir.

- **Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Konu "Residence" projesi için değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup enerji kimlik belgesi de bulunmamaktadır.

- **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Ana taşınmaz üzerinde yer alan bloklara ilişkin yapı ruhsatları alınmış olup dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır. Bu kapsamda inşai faaliyetlerin devam ettiği projede 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
- Bölgedeki benzer proje sayısının az olması

OLUMSUZ ETKENLER

- İnşai faaliyetlerin devam ediyor olması,
- Piyasa verilerinden kaynaklı sektörel daralma,

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor'un 7'inci bölümü "7.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığı altında "7.1.1 Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı" ile "7.1.3 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "7.2.2.2 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerleme 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 değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

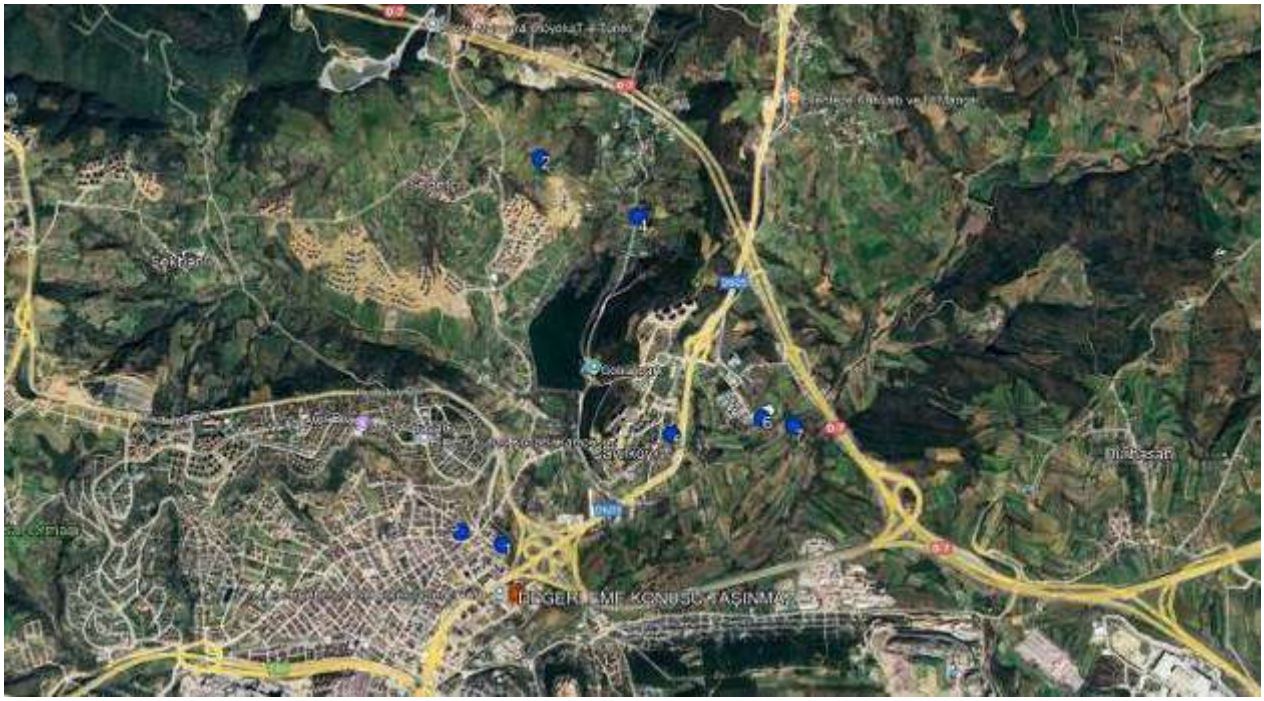
- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Arsa)
- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı (Bina)
- Gelir Yaklaşımı (Proje)

kullanılmak suretiyle değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Kocaeli İli, İzmit İçesi, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

NO	AÇIKLAMA	PARSEL ALANI (m²)	SATIŞA KONU ARSA ALANI (m²)	LEJANT	YAPILAŞMA ŞARTLARI	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın 191 ada 1 parsel nolu 2353,22 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmazın 1.798 m²'lik hissesi 51.500.000 TL bedelle satılıktır.	2353,22	1.798	KONUT	E:1,8 6 KAT	51.500.000	28.643	50.000.000	27.809
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın 6669 ada 5 parsel nolu 971 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmaz 14.500.000 TL bedelle satılıktır.	971,11	971	KONUT	E:1,0 5 KAT	14.500.000	14.931	14.000.000	14.416
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın 117 ada 5 parsel nolu 830 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmazın 397 m²'lik hissesi 51.500.000 TL bedelle satılıktır.	830	397	KONUT	E:1,5 3 KAT	4.850.000	12.217	4.700.000	11.839
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın 6610 ada 217 parsel nolu 1.371,9 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmaz 16.900.000 TL bedelle satılıktır.	1371,9	1.371,9	TURİZM	E:0,05 2 KAT	16.900.000	12.319	15.000.000	10.934
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın 153 ada 38 parsel nolu 677,47 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmaz 11.400.000 TL bedelle satılıktır.	677,47	677,47	KONUT	E:0,25 4 KAT	11.400.000	16.827	11.000.000	16.237
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın 138 ada 4 parsel nolu 15.758,45 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmazın 410 m²'lik hissesi 5.288.000 TL bedelle satılıktır.	15.758,45	410	KONUT	E:0,90 3 KAT	5.288.000	12.898	5.000.000	12.195
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın 6617 ada 60 parsel nolu 1508,71 m² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmazın 830 m²'lik hissesi 6.300.000 TL bedelle satılıktır.	1508,71	830	KONUT	E:1,5 3 KAT	6.300.000	7.590	6.000.000	7.229
									14.380



Satışa konu taşınmazların tamamı konut imarlıdır. Satışa konu 3, 6 ve 7 taşınmazlar yüz ölçümü bakımından küçük olup proje geliştirme elverişlilik bakımından da oldukça dezavantajlı durumdadır. Konum ve ana yola yakınlık itibariyle değerleme konusu taşınmaz en yüksek şerefiyeye, 7 nolu

taşınmaz ise en düşük şerefiyeye sahiptir. Konum, site tarzı çok bloklu proje geliştirmeye elverişlilik bakımından değerleme konu taşınmaz en yüksek şerefiyeye sahiptir. 1 nolu emsal yapılaşma şartları bakımından en şerefiyeli taşınmaz olup, ardından sırasıyla 3,2,7 ve konu taşınmaz gelmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu, bölgede arsaların imar lejantları, yapılaşma şartları, yüzölçümü, konum ve ana yola cephe olup olmamalarına göre talep edilen m² birim satış değerlerinin konut imarlı arsalar için yaklaşık 7.500-28.650 TL/m² gibi oldukça geniş bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Yaşam alanlarından uzaklaşıldığında ise bu değerlerin 7.500 TL/m² bandına kadar gerilediği tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden yüksek 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 itibariyle satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunması, bölgede projenin bilinirliği yüksek olması, arsasının ulaşım imkanları, yola olan cephesi, ana aksa olan uzaklığı, ana taşınmazın geometrisi, yüzölçümü, topoğrafyası, ana yoldan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti vb. olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

	KONU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Konum (lokasyon Özellikleri), Görünürlük, Reklam Kabiliyeti	100%	85%	40%	40%	30%	40%	40%	20%
Büyüklük, İmar Durumu, Yapılaşma Hakkı, Proje geliştirmeye elverişlilik, Tercih edilebilirlik vb.	100%	85%	40%	40%	40%	40%	40%	20%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe,Toplu taşımaya Ulaşım vb.	100%	85%	40%	40%	30%	40%	40%	20%
Ortalama	100%	85%	40%	40%	33%	40%	40%	20%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Arsa Alanı (m²)	1.798	971	397	1.372	677,47	410	830
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)	51.500.000	14.500.000	4.850.000	16.900.000	11.400.000	5.288.000	6.300.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)	28.643	14.931	12.217	12.319	16.827	12.898	7.590
İskontolu Satış Değeri (TL)	48.000.000	14.000.000	4.700.000	15.000.000	10.000.000	5.000.000	6.000.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)	**26.696**	**14.416**	**11.839**	**10.934**	**14.761**	**12.195**	**7.229**
Kıyaslama Oranı (%) 100%							
Ayarlama Oranı (%)	85%	40%	40%	33%	40%	40%	20%
Ayarlama Katsayısı	1,18	2,50	2,50	3,00	2,50	2,50	5,00
	31.407	**36.041**	**29.597**	**32.801**	**36.902**	**30.488**	**36.145**
Ortalama Birim Değer (TL/m2) **33.340**							
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2) **33.340**							

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri;

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER (TL/m²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
204/3	4.903,20	33.340	163.472.688
		Piyasa Değeri (TL)	**163.475.000**

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 NET (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan loft daire satılıktır.	0	Zemin	1+1	86	6.650.000	77.326	6.500.000	75.581
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan rezidans satılıktır.	0	1	2+1	74	6.000.000	81.081	5.900.000	79.730
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan rezidans satılıktır.	0	6	2+1	122	5.950.000	48.770	5.900.000	48.361
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan rezidans satılıktır.	0	6	1+1	55	3.860.000	70.182	3.800.000	69.091
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan rezidans satılıktır.	0	1	1+1	55	3.590.000	65.273	3.500.000	63.636
6	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan rezidans satılıktır.	0	3	1+1	50	3.500.000	70.000	3.400.000	68.000
7	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan rezidans satılıktır.	0	4	1+1	56	3.380.000	60.357	3.300.000	58.929
8	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan rezidans satılıktır.	0	3	1+1	56	3.300.000	58.929	3.250.000	58.036
9	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan rezidans satılıktır.	0	5	1+1	65	3.050.000	46.923	3.000.000	46.154
10	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan rezidans satılıktır.	0	1	1+1	70	2.950.000	42.143	2.900.000	41.429
11	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan rezidans satılıktır.	0	Zemin	1+1	50	2.907.000	58.140	2.900.000	58.000
12	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan rezidans satılıktır.	0	3	1+1	52	2.850.000	54.808	2.800.000	53.846
13	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan loft rezidans satılıktır.	0	5	1+1	70	6.650.000	77.326	6.500.000	75.581
							61.161		60.066



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13
Büyüklük	95%	95%	95%	100%	95%	100%	95%	95%	90%	90%	85%	90%	85%	95%
Niteliği (İnşa Kalitesi, Yaşı, Site Özellikleri vb.)	100%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	100%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe ve reklam kabiliyeti	95%	100%	100%	100%	100%	100%	90%	90%	90%	95%	90%	90%	90%	95%
Ortalama	97%	92%	92%	93%	92%	93%	88%	88%	87%	88%	85%	87%	85%	97%

**Kategorilere göre en iyi olana %100 puan verilip diğerleri ona göre oranlanmaktadır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12
Kapalı Alan (m²)		86,00	74,00	122,00	55,00	55,00	50,00	56,00	56,00	65,00	70,00	50,00	52,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		6.650.000	6.000.000	5.950.000	3.860.000	3.590.000	3.500.000	3.380.000	3.300.000	3.050.000	2.950.000	2.907.000	2.850.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		77.326	81.081	48.770	70.182	65.273	70.000	60.357	58.929	46.923	42.143	58.140	54.808
İskontolu Satış Değeri (TL)		6.500.000	5.900.000	5.900.000	3.800.000	3.500.000	3.400.000	3.300.000	3.250.000	3.000.000	2.900.000	2.900.000	2.800.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**75.581**	**79.730**	**48.361**	**69.091**	**63.636**	**68.000**	**58.929**	**58.036**	**46.154**	**41.429**	**58.000**	**53.846**
Kıyaslama Oranı (%)	97%												
Ayarlama Oranı (%)		92%	92%	93%	92%	93%	88%	88%	87%	88%	85%	87%	85%
Ayarlama Katsayısı		1,05	1,05	1,04	1,05	1,04	1,09	1,09	1,12	1,09	1,14	1,12	1,14
		79.704	**84.079**	**50.088**	**72.860**	**65.909**	**74.415**	**64.488**	**64.732**	**50.508**	**47.115**	**64.692**	**61.237**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**64.986**												
Yaklaşık Birim Değer (TL/m2)	**64.990**												

**Ayarlama katsayısı konu taşınmaz göre satışa konu gayrimenkulün artış/azalış oranını ifade etmektedir.*

Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve analizler neticesinde gelir yaklaşımına göre proje değeri hesaplamalarda kullanılacak 31.03.2025 tarihli konut satış değeri 64.990 TL/m² olarak belirlenmiş 2025 yılı ortalama olarak bu değerin %25 artış göstereceği varsayılarak 81.238 TL/m² olarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Mahallen yapılan çalışmalarda rapora konu taşınmaz parsel üzerinde mevcut binalar nitelik açısından gerek yapı malzemesi gerek uygulaması gerekse fiziki performansı göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazların Yapı ruhsatlarında mevcut Yapı Sınıfı ve Grubuna göre değerlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Buna göre parsel üzerinde mevcut **yapı değeri;**

	KAPALI KULLANIM ALANI (m²)	YAPI GRUBU VE SINIFI	BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	TOPLAM İNŞAİ MALİYET (TL)	AMORTİSMAN (%)	YAPI İNŞA DEĞERİ (TL)
OFİS-İŞYERİ	17.210	4C	32.600	561.046.000	0%	561.046.000
BİNA DIŞI YAPI	9	1A	2.100	18.900	0%	18.900
ARA TOPLAM	17.219					561.064.900
PROJE TAMAMLANMA ORANI						1,00%
HARCANAN MALİYET						5.610649
Harici Müteferrik İşler (Maktuen)						389.351
					TOPLAM	**6.000.000**

olarak ve yapının arsası ile birlikte toplam değeri ise;

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri (%67)	109.530.000
BİNA DEĞERİ - ~ %1 (Tamamlanma Oranı)	6.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**115.530.000**

**Projenin yer aldığı parselde kat karşılığı inşaat sözleşmesince belirlenmiş şekilde Şirket payına düşen bağımsız bölümler inşa edilecek tüm bağımsız bölümlerin %67'ine tekabül etmektedir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.*

~115.530.000.-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 ofis projesi bulunmaktadır. Bu amaçla müşteriden temin edilen geçmiş yıllara ait performans verileri göz önüne alınarak Satış Gelirleri ve maliyet vb. giderleri, tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Müşteriden temin edilen tablolar raporun ekler bölümünde verilmiştir.

İndirgeme Oranı

- Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %33,57, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %38,97, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %45,88 bandındadır.
- Mevduat Faiz Oranı, Aralık 2024'te %44,50'den Ocak 2025'te %43,50'ye düştü. Türkiye'de Mevduat Faiz Oranı, 1990'dan 2025'e kadar ortalama yüzde 37,38 olup, Nisan 1994'te %398,10 ile tüm zamanların en yüksek seviyesine ulaşmış ve Aralık 2010'da %1,50 ile rekor düşük seviyesine gerilemiştir. 2018 yılından itibaren bakıldığında ise 2018 Ocak ayında % 7,25, 2019 Ocak %22,5, Ocak 2020 % 9,75, Ocak 2021 % 15,5, 2022 Ocak % 12,5, 2023 Ocak %7,5, 2024 Ocak %43,5, 2025 Ocak %43,5 ve 2025 Mart % 41 oranlarındadır.
- 2021 yılı yıllık enflasyon % 36,08, 2022 yılı % 64,27, 2023 yılı % 64,77 ve 2024 yılı % 44,38 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Orta Vadeli Programda (2025-2027) enflasyon tahminleri 2025 yılı için yıllık % 17,5, 2026 yılı için % 9,7 ve 2027 yılı için % 7 olarak verilmektedir.
- Bu konuda yapılan son açıklamalarda enfalsyon tahminleri "2025 yılsonunda enflasyonun % 24, 2026 yılsonu için % 12, 2027 yılında % 8'e geriledikten sonra orta vadede % 5 seviyesinde istikrar kazanmasını hedefliyoruz." olarak belirtilmektedir.
- Devlet tahvillerinin ve mevduat faiz oranlarının geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Bu veriler ve eflasyon tahminleri doğrultusunda risksiz getiri oranı olarak %27 alınması uygun görülmüştür.
- Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası riski ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projenin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur. CDS primi direkt risk unsuru olarak belirlenmemiştir. Türkiye CDS 10 Yıllık USD bir yıllık CDS primi 2,10-3,24 aralığında olup hesaplamalarda % 3 alınması uygun görülmüştür.
- İndirgeme oranı ilk yıl için;

Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%

olarak hesaplamaya dahil edilmiştir. Ülke ekonomisinde gelecek dönemler için beklenen olumlu gelişmeler doğrultusunda bu oran kademeli olarak düşürülmüştür.

Kaynak : https://tr.tradingeconomics.com/turkey/deposit-interest-rate
Kaynak : https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-cds-5-year-usd
Kaynak : OVP (Orta Vadeli Program) 2025-2027

Varsayımlar

- Projedeki toplam konut sayısı: 118
- Satışı gerçekleşen konut sayısı: 4 (%3,26)
- 2025 Yılı için ortalama rezidans birim satış fiyatı: 64.990 TL/m²
- rezidans fiyat artışının 2025 yıl sonuna kadar %25, 2026 yılı içerisinde %40, ve satışların 2027 yılı içerisinde %50 artış göstererek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projede, oturumun başlaması, kat mülkiyeti aşamasına gelinmiş olması, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları, gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem enflasyon beklentileri vb. etkenler göz önünde bulundurularak konut satış birim değerlerinin artış oranları belirlenmiştir.
- Gelir kısmında ise tabloda gerçekleşen tahsilat olarak belirtilen tutarın avans olarak alındığı ve faturaya konu edilmemiş bir bedel olduğu bilgisi müşteriden temin edilmiştir. Kalan tahsilatın 1. Dönemde gerçekleştirileceği kabulü ile bu tutar nakit akış tablosunda 1. dönem gelirlerine dahil edilmiştir.
- Projenin toplam inşaat maliyeti: 629.834.750 TL
- Tamamlanma Yüzdesi (%1): 5.611.000 TL
- Hem mahalde yapılan fiziki gözlemler hem de müşteriden temin veriler incelendiğinde yapısal olarak tüm inşa faaliyetleri tamamlandığı gözlemlenmiş ve projenin genel inşaat seviyesi %1 olarak belirlenmiş ve kalan kısım inşaatın ve yasal prosedürlerin (iskan-kat mülkiyeti) tamamlanması için ayrılan maliyet olarak değerlendirilmiştir.
- Gelir yaklaşımda kullanılan tamamlanma oranı müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda mali tamamlanma oranını ifade etmektedir.

İnşaat Alanı Hesabı	
Toplam Net Parsel Alanı (m^2)	4.903,20
İnşaat Emsali (KAKS)	1,80
Emsale Dahil İnşaat Alanı(m^2)	8.825,76
Emsal Harici Alan Oranı (%)	43%
Emsal Harici Alan(m^2)	3.764,64
Toplam Ticari İnşaat Alanı (m^2)	0,00
Toplam Rezidans İnşaat Alanı (m^2)	12.590,40
Toplam Otopark/Teknik Hacim/Sığınak Alanı	4.628,60
Toplam İnşaat Alanı (m^2)	**17.219,00**

İNŞAAT MALİYETİ / FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m^2)	Birim Maliyet Değerleri (TL/m^2)	Maliyet (TL)	Maliyet Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL)	Giydirilmiş Paçal Birim Maliyet (TL/m^2)
REZİDANS	12.590	32.600	410.447.040	93%	111.784.315	522.231.355	41.479
Sosyal Alan/Kapalı Otopark Alanı / Teknik Hacim/ Sığınak (m^2)	4.629	6.600	30.548.760	7%	8.319.885	38.868.645	8.397
TOPLAM	**17.219,00**	**25.611**	**440.995.800**	**100,00%**	**120.104.200**	**561.100.000**	**32.586,1**

**Giydirilmiş maliyet içerisinde, alt yapı maliyetleri, Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti, proje genel giderleri vb. kalemler yer almaktadır.*

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	HARCANAN MALİYET	2025	2026	2027	TOPLAM
ORAN (%)	**1%**	**50%**	**49%**	**0%**	**100%**
İNŞAAT MALİYETİ ARTIŞ ORANI(%)	**0%**	**0%**	**25%**		
BİRİM İNŞAAT MALİYETİ	**32.586**	**32.586**	**40.733**		
MALİYET	**5.611.000**	**280.550.000**	**343.673.750**		**629.834.750**
GENEL TOPLAM	**5.611.000**	**280.550.000**	**343.673.750**	**0**	**629.834.750**

SATIŞ PROJEKSİYONU	
ARSA SAHİBİ PAYI	31,23%
Satılabilir Alan Toplamı (m^2)	12.590
ARSA SAHİBİ PAYI	3.932
ZERAY İNŞAAT SATILABİLİR TOPLAM ALAN	8.658

TARİHLER	GEÇMİŞ DÖNEM VERİLERİ	31.03.2025	2025	2026	2027	TOPLAM
Rezidans (satış) %	3,26%		35,00%	50,00%	11,74%	100%
Satılan Rezidans Alanı (m^2)	282		3.030	4.329	1.017	8.658
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			25%	40%	50%	
SATIŞ FİYATI (TL/m^2)		64.990	81.238	113.733	170.599	
GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)	25.745.789					
KALAN TAHSİLAT (TL)			88.587.436			
SATIŞ GELİRLERİ	25.745.789		334.773.320	492.371.767	173.458.448	1.026.349.324

	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
REZİDANS SATIŞ GELİRİ	25.745.789	334.773.320	492.371.767	173.458.448	0
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)		280.550.000	343.673.750	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	25.745.789	54.223.320	148.698.017	173.458.448	0
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		54.223.320	202.921.337	376.379.784	376.379.784

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	248.339.701

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 248.339.701 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **248.340.000 TL** hesaplanmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ş.Çayırköy mahallesi, 204 Ada, 3 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde tek blok 118 Bağımsız Bölümden oluşan "Residence" projesidir. Taşınmaz Yeşilova Mahallesi, İklim Sokak No:27 İzmit/Kocaeli posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan "Residence" projesi İzmit ilçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi 4.903,20 m2 yüzölçüme sahip 204 ada 3 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 215 ada 10 parsel nolu ana taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Değerlemeye konu ana taşınmaz Kandıra yolundan yaklaşık 100m. içeride kalmaktadır.

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 02.05.2025 tarih ve E-94507687 – 115.02.01 - 3708640 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesini 15.01.2015 onay tarihli 53 sayılı 1/1000 ölçekli İzmit Belediyesi Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam E:1,80, Hmax: 18,50 m.(6 Kat) yapılaşma şartlarında "Kentsel Çalışma Alanı" alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan yapı Ofis olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan "Residence" projesi 17.219,00 m^2 inşaat alanına ve 12.590,40 m^2 ofis alanına sahip, bodrum kat, zemin kat, 5 adet normal kat ve çatı katı olmak üzere, 118 adet ofis nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje açık ve kapalı otopark alanları, fitness salonuna sahiptir. Projede ofisler 1+1, 2+1 ve 3+1 olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu 204 ada 3 parsel 30.12.2013 tarih ve 26526 yevmiye İmar işlemi, 01.06.2015 tarih 13497 yevmiye, 09.06.2017 tarih ve 16666 yevmiye, 29.03.2021 tarih 12686 ve 24.07.2024 tarih ve 36128 yevmiye İntikal işlemi ile tescil görmüştür. Taşınmazın hukuki durumu ile ilgili bir değişiklik bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 21.12.2022 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre "Taşınmaz üzerinde yapılacak projedeki bağımsız bölümler %33 arsa sahibine, %67 yükleniciye olacak şekilde" pay edilmiştir. Söz konusu sözleşme tapuya şerh edilmiştir. İlgili sözleşmeler ekler kısmında verilmiştir.

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki yapı için 22.11.2024 tarihli 16956 sayılı onaylı mimari projesi, 22.11.2024 tarih ve 525 sayılı, 17.210 m² Ofis ve İşyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı, 22.11.2024 tarih ve 525 sayılı 9,0 m² kapalı alanlı bina dışı yapı için alınmış yapı ruhsatı bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle 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.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''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 Tebliğ''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 Tebliğ''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 Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendine göre;

> *"Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.''*

maddeleri gereği mimari projeleri ve yapı ruhsatları onay süreci tamamlandıktan sonra GYO portföyüne **''Gayrimenkul Projesi''** olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

Taşınmazın niteliği, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınarak değerleme aşamasında 'Pazar Yaklaşımı', 'Maliyet Yaklaşımı' ve 'Gelir Yaklaşımı' yöntemleri kullanılmak suretiyle hesaplamalar yapılmıştır.

"Residence" projesinin yer aldığı parselin arsa değerine 'Pazar Yaklaşımı' ile ulaşılmıştır.

"Residence"projesinin 'Maliyet Yaklaşımı'na göre değerinin tespitinde değerleme tarihi itibari ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlar göz önünde bulundurularak parsel üzerindeki yapı değeri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri (%67)	109.530.000
BİNA DEĞERİ - ~ %1 (Tamamlanma Oranı)	6.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	**115.530.000**

**Projenin yer aldığı parselde kat karşılığı inşaat sözleşmesince belirlenmiş şekilde Şirket payına düşen bağımsız bölümler inşa edilecek tüm bağımsız bölümlerin %67'ine tekabül etmektedir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.*

Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin toplam mevcut durum değeri **115.530.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Bu hususlar göz önünde bulundurularak değer takdirinin gelir indirgemesi yaklaşımı ile yapılmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Projenin halihazır durum değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı altında varsayımlara dayanarak indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde; inşa edilen "Residence" projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışından elde edeceği gelir hesaplanmış, elde edilen bu değerden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek net nakit akışı bulunmuştur.

Rapora konu projede gerçekleşen satışların bulunması, satış vaadi sözleşmelerinin bulunması nedeni ile proje halihazır durum değerinin tespitinde gelir yaklaşımı başlığı altında tespit edilen değer esas alınmıştır.

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	**248.339.701**

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 248.339.701 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **248.340.000 TL** hesaplanmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içeriğinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanış amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak; Yeşilova Mahallesi, İklim Sokak No:27 İzmit/Kocaeli posta adresli, tapu kayıtlarına göre; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 204 ada 3 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 118 bağımsız bölümden oluşan Residence projesinin arsasının **31.03.2025 tarihli PAZAR DEĞERİ:**

Gelir Yaklaşımına Göre projenin halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri)

248.340.000.-TL

(İki Yüz Kırk Sekiz Milyon Üç Yüz Kırk Bin Türk Lirası)
(KDV HARİÇ)

298.008.000.-TL

(İki Yüz Doksan Sekiz Milyon Sekiz Bin Türk Lirası)
(KDV DAHİL %20)

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Takdir ve tahmin edilen bu değer taşınmaz üzerinde herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

HAZIRLAYAN	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963	**Şefik Ercan KESKİNER** Jeofizik Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115	**Aydın KATKAK** Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
TUĞBA AYDIN YILDIZ Dijital olarak imzalayan TUĞBA AYDIN YILDIZ Tarih: 2025.06.13 11:44:51 +03'00'	ŞEFİK ERCAN KESKİNER Dijital olarak imzalayan ŞEFİK ERCAN KESKİNER Tarih: 2025.06.13 10:58:45 +03'00'	AYDIN KATKAK Dijital olarak imzalayan AYDIN KATKAK Tarih: 2025.06.13 12:05:52 +03'00'

10. EKLER













BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2025-16:57

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ADNAN KOÇ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	204/3
Taşınmaz Kimlik No:	83274474	AT Yüzölçüm(m2):	4903.20
İl/İlçe:	KOCAELİ/İZMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İzmit	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	Ş.ÇAYIRKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	ALTINCI OĞLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/781	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)	(SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	İzmit - 26-11-2024 15:00 - 60262	

		VKN:9971870045		
Beyan	Diğer (Konusu: SADİYE KOÇ un VİV ilişiği kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	İzmit - 17-09-2024 14:18 - 45784	
Beyan	Diğer (Konusu: ZELİHA ŞEN in VİV ilişiği kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	İzmit - 05-08-2024 17:25 - 38128	
Beyan	Diğer (Konusu: Nevzat KOÇ un veraset ilişiği kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962	İzmit - 07-12-2022 11:48 - 60822	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
256458326	(SN:107179884) KADİRE KOÇ : SALİH Kızı	-	3/128	114.92	4903.20	İmar (TSM) 30-12-2013 26526	-
256458328	(SN:85563423) HASAN KOÇ : SALİH Oğlu	-	3/128	114.92	4903.20	İmar (TSM) 30-12-2013 26526	-
256458331	(SN:92855246) HATİCE DUMAN : MEHMET Kızı	-	1/8	612.90	4903.20	İmar (TSM) 30-12-2013 26526	-
256458332	(SN:92855249) AYŞEN BİRER :	-	1/8	612.90	4903.20	İmar (TSM)	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

	MEHMET Kızı					30-12-2013 26526	
303610726	(SN:92855246) HATİCE DUMAN : MEHMET Kızı	40316072	1/24	204.30	4903.20	İntikal 01-06-2015 13497	-
303610728	(SN:92855249) AYŞEN BİRER : MEHMET Kızı	40316072	1/24	204.30	4903.20	İntikal 01-06-2015 13497	-
385405516	(SN:80940248) MUKADDER KUŞKU : AHMET Kızı	59343782	1/12	408.60	4903.20	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 09-06-2017 16666	-
385405520	(SN:172995711) AHMET KOÇ : AHMET Oğlu	59343782	1/12	408.60	4903.20	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 09-06-2017 16666	-
385405523	(SN:176509824) ADNAN KOÇ : AHMET Oğlu	59343782	1/12	408.60	4903.20	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 09-06-2017 16666	-
385405524	(SN:172995742) MEHMET KOÇ : AHMET Oğlu	59343782	1/12	408.60	4903.20	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 09-06-2017 16666	-
576672447	(SN:170602842) ÖMRİYE KOÇ : İBRAHİM Kızı	96066678	3/512	28.73	4903.20	İntikal 29-03-2021 12686	-
576672449	(SN:112548296) SERTAN KOÇ : NEVZAT Oğlu	96066678	3/512	28.73	4903.20	İntikal 29-03-2021	-

						12686	
576672451	(SN:112587363) ERTAN KOÇ : NEVZAT Oğlu	96066678	3/512	28.73	4903.20	İntikal 29-03-2021 12686	-
576672453	(SN:183631659) ZERRİN ASLAN : NEVZAT Kızı	96066678	3/512	28.73	4903.20	İntikal 29-03-2021 12686	-
830140843	(SN:193533000) TARCAN ŞEN : SEYFETTİN Oğlu	136672933	3/512	28.73	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140844	(SN:81082849) TEZCAN ŞEN : SEYFETTİN Oğlu	136672933	3/512	28.73	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140845	(SN:193533133) NAZAN CESSUR : SEYFETTİN Kızı	136672933	3/512	28.73	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140846	(SN:193533147) TUFAN ŞEN : SEYFETTİN Oğlu	136672933	3/512	28.73	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140847	(SN:193533000) TARCAN ŞEN : SEYFETTİN Oğlu	136672932	1/512	9.58	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140848	(SN:81082849) TEZCAN ŞEN : SEYFETTİN Oğlu	136672932	1/512	9.58	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140849	(SN:193533133) NAZAN CESSUR : SEYFETTİN Kızı	136672932	1/512	9.58	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140850	(SN:193533147) TUFAN ŞEN : SEYFETTİN Oğlu	136672932	1/512	9.58	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140851	(SN:193533000) TARCAN ŞEN :	13667293	5/384	63.84	4903.20	İntikal	-

RM RİTİM GAYRIMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137, 34000 Pendik / İstanbul
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30
www.rmdegerleme.com

	SEYFETTİN Oğlu	4				24-07-2024 36128	
830140852	(SN:81082849) TEZCAN ŞEN : SEYFETTİN Oğlu	136672934	5/384	63.84	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140853	(SN:193533133) NAZAN CESSUR : SEYFETTİN Kızı	136672934	5/384	63.84	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140854	(SN:193533147) TUFAN ŞEN : SEYFETTİN Oğlu	136672934	5/384	63.84	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140949	(SN:170602842) ÖMRİYE KOÇ : İBRAHİM Kızı	136672932	1/512	9.58	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140950	(SN:112548296) SERTAN KOÇ : NEVZAT Oğlu	136672932	1/512	9.58	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140951	(SN:112587363) ERTAN KOÇ : NEVZAT Oğlu	136672932	1/512	9.58	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140952	(SN:183631659) ZERRİN ASLAN : NEVZAT Kızı	136672932	1/512	9.58	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140953	(SN:107179884) KADİRE KOÇ : SALİH Kızı	136672932	1/128	38.31	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140954	(SN:80940342) HASAN KOÇ : SALİH Oğlu	136672932	1/128	38.31	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140956	(SN:112548296) SERTAN KOÇ : NEVZAT Oğlu	136672934	5/384	63.84	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-

830140957	(SN:80940342) HASAN KOÇ : SALİH Oğlu	136672934	5/96	255.38	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140958	(SN:107179884) KADİRE KOÇ : SALİH Kızı	136672934	5/96	255.38	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140959	(SN:112587363) ERTAN KOÇ : NEVZAT Oğlu	136672934	5/384	63.84	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140960	(SN:170602842) ÖMRİYE KOÇ : İBRAHİM Kızı	136672934	5/384	63.84	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-
830140961	(SN:183631659) ZERRİN ASLAN : NEVZAT Kızı	136672934	5/384	63.84	4903.20	İntikal 24-07-2024 36128	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : Kandıra İcra Dairesi nin 31/01/2024 tarih 2023/436 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17445.37 TL bedel ile Alacaklı : Neslihan Bilgen lehine haciz işlenmiştir.	TARCAN ŞEN		İzmit - 31-01-2024 16:38 - 5649	
Serh	İcrai Haciz : Kandıra İcra Dairesi nin 31/01/2024 tarih 2023/436 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17445.37 TL bedel ile Alacaklı : Neslihan Bilgen lehine haciz işlenmiştir.	TEZCAN ŞEN		İzmit - 31-01-2024 16:38 - 5649	

Serh	İcrai Haciz : Kandıra İcra Dairesi nin 31/01/2024 tarih 2023/436 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17445.37 TL bedel ile Alacaklı : Neslihan Bilgen lehine haciz işlenmiştir.	NAZAN CESSUR		İzmit - 31-01-2024 16:38 - 5649	
Serh	İcrai Haciz : Kandıra İcra Dairesi nin 31/01/2024 tarih 2023/436 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17445.37 TL bedel ile Alacaklı : Neslihan Bilgen lehine haciz işlenmiştir.	TUFAN ŞEN		İzmit - 31-01-2024 16:38 - 5649	
Serh	İcrai Haciz : Kandıra İcra Dairesi nin 31/01/2024 tarih 2023/436 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17445.37 TL bedel ile Alacaklı : Neslihan Bilgen lehine haciz işlenmiştir.	TARCAN ŞEN		İzmit - 31-01-2024 16:38 - 5649	
Serh	İcrai Haciz : Kandıra İcra Dairesi nin 31/01/2024 tarih 2023/436 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17445.37 TL bedel ile Alacaklı : Neslihan Bilgen lehine haciz işlenmiştir.	TEZCAN ŞEN		İzmit - 31-01-2024 16:38 - 5649	
Serh	İcrai Haciz : Kandıra İcra Dairesi nin 31/01/2024 tarih 2023/436 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17445.37 TL bedel ile Alacaklı : Neslihan Bilgen lehine haciz işlenmiştir.	NAZAN CESSUR		İzmit - 31-01-2024 16:38 - 5649	
Serh	İcrai Haciz : Kandıra İcra Dairesi nin 31/01/2024 tarih 2023/436 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17445.37 TL bedel ile Alacaklı : Neslihan Bilgen lehine haciz işlenmiştir.	TUFAN ŞEN		İzmit - 31-01-2024 16:38 - 5649	
Serh	İcrai Haciz : Kandıra İcra Dairesi nin 31/01/2024 tarih 2023/436 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17445.37 TL bedel ile Alacaklı : Neslihan Bilgen lehine	TARCAN ŞEN		İzmit - 31-01-2024 16:38 - 5650	

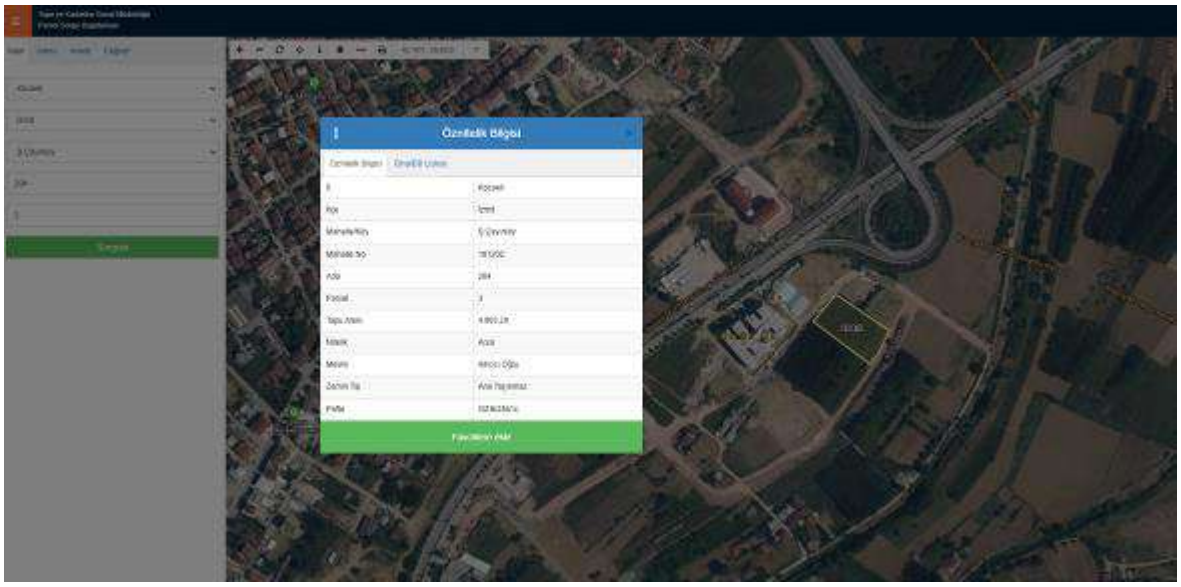
	haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Kandıra İcra Dairesi nin 31/01/2024 tarih 2023/436 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17445.37 TL bedel ile Alacaklı : Neslihan Bilgen lehine haciz işlenmiştir.	TEZCAN ŞEN		İzmit - 31-01-2024 16:38 - 5650	
Serh	İcrai Haciz : Kandıra İcra Dairesi nin 31/01/2024 tarih 2023/436 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17445.37 TL bedel ile Alacaklı : Neslihan Bilgen lehine haciz işlenmiştir.	NAZAN CESSUR		İzmit - 31-01-2024 16:38 - 5650	
Serh	İcrai Haciz : Kandıra İcra Dairesi nin 31/01/2024 tarih 2023/436 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17445.37 TL bedel ile Alacaklı : Neslihan Bilgen lehine haciz işlenmiştir.	TUFAN ŞEN		İzmit - 31-01-2024 16:38 - 5650	

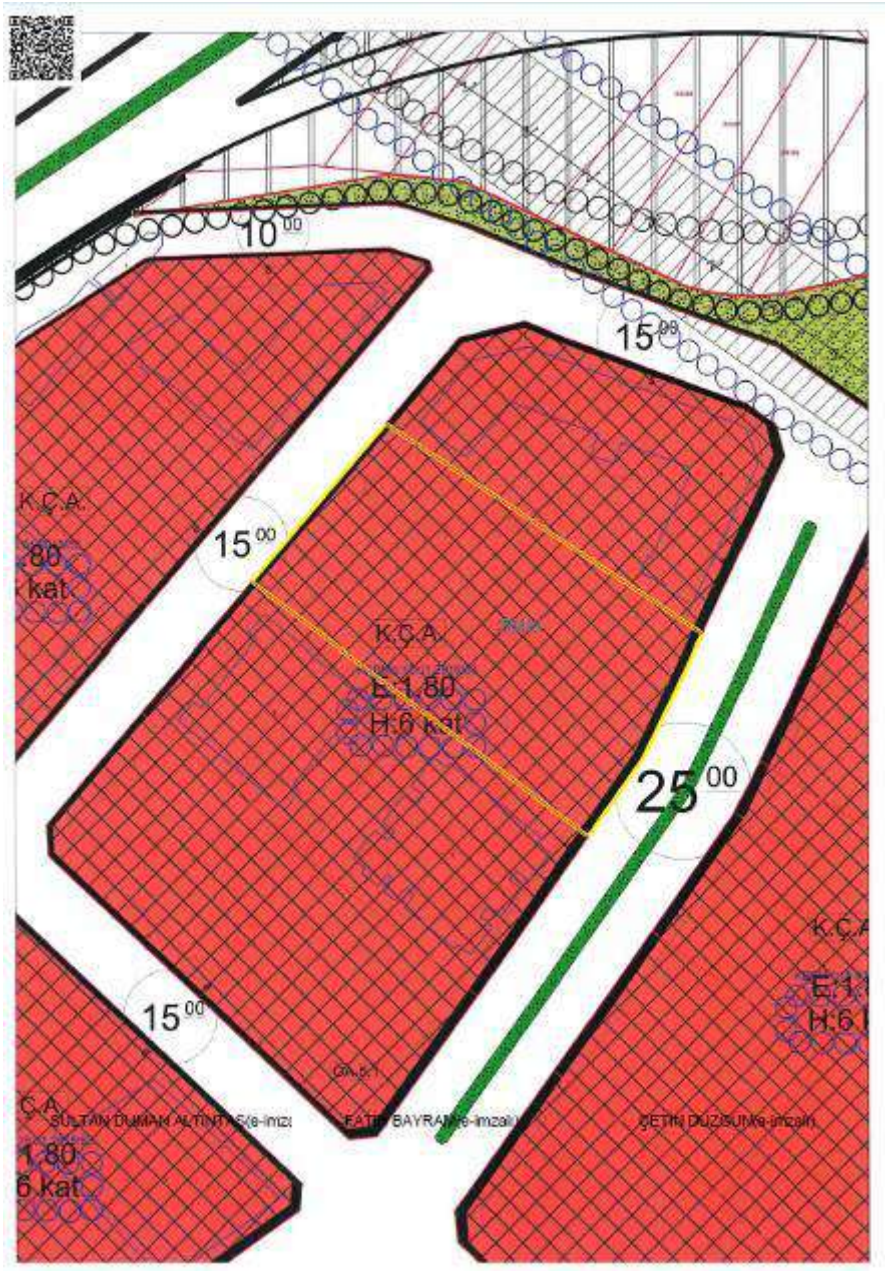
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Mcd5wmWFhtFL** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

RM RİTİM GAYRIMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137, 34000 Pendik / İstanbul
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30
www.rmdegerleme.com


Özellik Bilgisi


10.00
15.00
K.Ç.A.
.80
kat
15.00
K.Ç.A.
E:1.80
H:6 kat
25.00
15.00
Ç.A.
1.80
6 kat

T.C.
İZMİT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-94507687 - 115.02.01 - 3708640 02.05.2025
Konu : İmar Bilgisi

Sayın: RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Kaynarca, Aydınlı Yolu Cad.,Mavi Kule Residence No:137 D:24 34880
Pendik/KOCAELİ

İlgi : 25.04.2025 tarih ve 2901-1193 sayılı dilekçe

İlgi dilekçeniz ile imar bilgisi talep etmiş olduğunuz; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi 204 ada 3 nolu parsel; Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.01.2015 tarih ve 53 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kapsamında kalmaktadır.

Plan kapsamında parsel; Emsal:1,80, Hmax:6 kat, yapılaşma koşullu, "Kentsel Çalışma Alanında" kalmaktadır. Parselde 22.11.2024 tarih ve 525 sayılı ruhsat kaydı bulunmaktadır. Parsele ait Müdürlüğümüz yetki ve sorumluluğunda olan plan örneği yazımız ekinde sunulmuştur. Bilgilerinize rica ederim.

Cem GÜLER
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

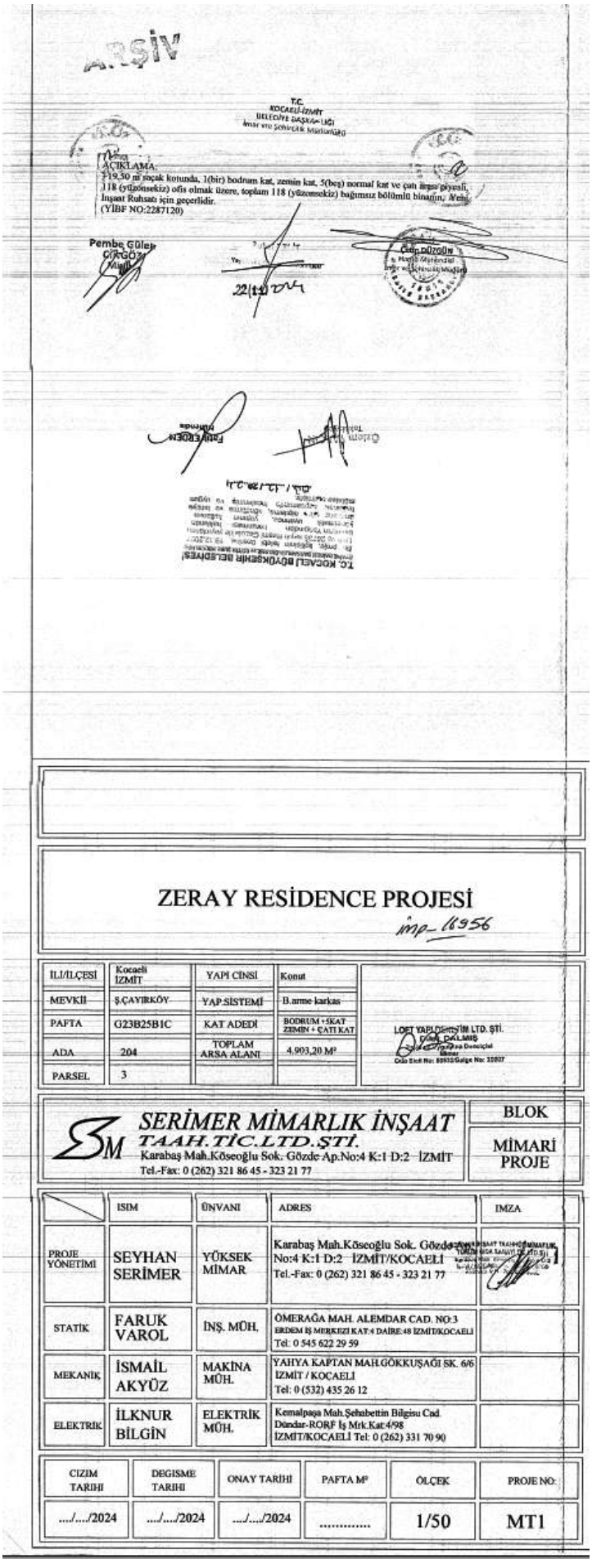
Ek : Plan Örneği

Bu belge,güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:3706868-MjkzOTAzODk3NQ== Belge Doğrulama Adresi: http://ebelediye.izmit.bel.tr/webportal/index.php?wwsayfa=48

İZMİT BELEDİYESİ
Tel.No: ..... Faks No: .....
e-Posta: İnternet Adresi:www.izmit.bel.tr
Kep Adresi:izmitbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için : SULTAN DUMAN ALTINTAŞ
Harita ve Kadastro Teknikeri
Tel.No:
EBYS NO:3706868



ARŞİV

T.C.
KOCAELİ İZMİT
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

AÇIKLAMA:
719,30 m² sokak kotunda, 1(bir) bodrum kat, zemin kat, 5(beş) normal kat ve çatı arası peyzajlı, 118 (yüzonsekiz) ofis olmak üzere, toplam 118 (yüzonsekiz) bağımsız bölümlü binanın, Ayni İnşaat Ruhsatı için geçerlidir.
(YİBF NO:2287120)

Pembe Güleç GÖKGÖZ
Müdür

Çetin DÜZGÜN
İmar ve Şehircilik Müdürü

22/12/2014

ZERAY RESİDENCE PROJESİ

imp-11956

İLİ/İLÇESİ	Kocaeli İZMİT	YAPI CİNSİ	Konut
MEVKİİ	Ş.ÇAYIRKÖY	YAP.SİSTEMİ	B.arme karkas
PAFTA	G23B25B1C	KAT ADEDİ	BODRUM +5KAT ZEMİN + ÇATI KAT
ADA	204	TOPLAM ARSA ALANI	4.903,20 M²
PARSEL	3		

LOFT YAPI SİSTEM LTD. ŞTİ.
ÖMER DALMIŞ
Müdür

SERİMER MİMARLIK İNŞAAT TAAH.TİC.LTD.ŞTİ.
Karabaş Mah.Köseoğlu Sok. Gözde Ap.No:4 K:1 D:2 İZMİT
Tel.-Fax: 0 (262) 321 86 45 - 323 21 77

BLOK
MİMARİ PROJE

	ISIM	ÜNVANI	ADRES	IMZA
PROJE YÖNETİMİ	SEYHAN SERİMER	YÜKSEK MİMAR	Karabaş Mah.Köseoğlu Sok. Gözde Ap. No:4 K:1 D:2 İZMİT/KOCAELİ Tel.-Fax: 0 (262) 321 86 45 - 323 21 77	
STATİK	FARUK VAROL	İNŞ. MÜH.	ÖMERAĞA MAH. ALEMDAR CAD. NO:3 ERDEM İŞ MERKEZİ KAT:4 DAİRE:48 İZMİT/KOCAELİ Tel: 0 545 622 29 59	
MEKANİK	İSMAİL AKYÜZ	MAKİNA MÜH.	YAHYA KAPTAN MAH.GÖKKUŞAĞI SK. 6/6 İZMİT / KOCAELİ Tel: 0 (532) 435 26 12	
ELEKTRİK	İLKNUR BİLGİN	ELEKTRİK MÜH.	Kemalpaşa Mah.Şehabettin Bilgisu Cad. Dündar-RORF İş Mrk.Kat:4/98 İZMİT/KOCAELİ Tel: 0 (262) 331 70 90	

ÇİZİM TARİHİ	DEĞİŞME TARİHİ	ONAY TARİHİ	PAFTA M²	ÖLÇEK	PROJE NO:
..../..../2024	..../..../2024	..../..../2024	.....	1/50	MT1

YAPI RUHSATI

Building Licence

101168052

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ	9.Ruhsatın verildiği arsacı: 1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat İlavesi, 6.İlave, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Onarım, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişikliği, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İsim değişikliği, 17.İstinat duvarı, 18.Bahçe duvarı	10.Ruhsatın onay tarihi: 22 Kasım 2024	11.Ruhsat no: 525	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
2.Ruhsat verilen yapının adresi İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT Köy: Mahalle/Mevki: YEŞİLOVA MAH. Mahalle tanıtım kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümse adı: İKLİM Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 89,3 Dış kapı no: 2/VI Site adı:		14.İmar planı onay tarihi: 13.03.2014	15.İmar durum bst. tarihi: 29.11.2023	16.İmar durum bst. no: 9105-4814	17.Zemin etüdü onay tarihi: 17.09.2024
		18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KENTSEL ÇALIŞMA ALANI		20.Parselin alanı(m2): 4903,2
		21.Tapu tescil belgesi veren kurum: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 9.06.2017		23.Tapu tescil belgesi no: 10666
3.Pafta No: 0 / 4.Ada No: 204 / 5.Parsel No: 3 / 6.Blok No: GÜVENLİK / 7.Bağımsız bölüm no: / 8.Yapı Kimlik No: 535834709		24. ÇED raporu onay tarihi:	25.Planlanan inşaata başlama tarihi: /20	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: /20	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: /20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: HATİCE DUMAN, VE HİSS., 60556034462 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

30.Vergi kimlik no:

31.Adres: 28 HAZİRAN MAH. DUMANLIK SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031507732

34.Oda sicil no

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı

36.Vergi kimlik no: 6070679720

37.Sigorta sicil no / 38.Sözleşme tarihi: 7.08.2024 / 39.Sözleşme no: 16229

40.Yapı müteahhitliği yetki belgesi no: 664121188328134B

41.Şirket esas adresi: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜNİTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: BİLGEHAN AKGÖLLÜ, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 56056308080

45.Oda sicil no: 103912

46.Sigorta sicil no / 47.Sözleşme tarihi / 48.Sözleşme no

49.Adres: DUMLUPINAR MAH. ANKA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 KARTEPE / KOCAELİ

50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			9
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			9

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			9	9

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			3	9

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	1	1	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	2,95	2,95	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
I	A	1	1450	13050		13050	13050

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler, 2.Bina içi kaloriferler, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştarek, 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşınır suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Antena, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Soğutucu, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas): 1.1.Betonarme, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Kerme, 6.

90.Dıvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 15.11.2024	SEYHAN SERİMER	58381110282	8479	KARABAŞ MAH. CUMHURİYET BUL. NO: 168 İÇ KAPI NO: 8 İZMİT / KOCAELİ	
	Statik 15.11.2024	FARUK VAROL	46384136522	162911	YAVUZ SULTAN SELİM MAH. PROF. DR. AZİZ SANCAR CAD. EMLAK KONUT KÖRFEZ KENT 4. ETAP SİTESİ B9 BLOK NO: 38 İÇ KAPI NO: 9 KÖRFEZ / KOCAELİ	
	Elektrik 15.11.2024	İLKNUR BİLGİN	29057293066	26951	KEMALPAŞA MAH. CUMHURİYET BUL. DÜNDAR RORF İŞ MERK SİTESİ NO: 26 İÇ KAPI NO: 93 İZMİT / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat /20	İSMAİL AKYÜZ	52291652260	27756	YAHYAKAPTAN MAH. GÖKKUŞAĞI SK. A5 SİTESİ NO: 6 İÇ KAPI NO: 6 İZMİT / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜDÜ 15.11.2024	SALİH ŞAHİN	43380960104	26383	KARADENİZLİLER MAH. HACI İDRİS SK. NO: 9 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
	HARİTA MÜH. 15.11.2024	ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5581	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
	/20					
	/20					

YAPI RUHSATI

Building Licence

147081665

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ	9.Ruhsatın verildiği amacı: 1.Yeni yapı	10.Ruhsatın onay tarihi: 22 Kasım 2024	11.Ruhsat no: 525	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
2.Ruhsat verilen yapının adresi İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT Köy: Mahalle/Mevkii: YEŞİLOVA MAH. Mahalle tanıtım kodu: Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümo adı: İKLİM Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 99,3 Dış kapı no: 37 Site adı:	2.Yenileme 3.Yeniden 4.Ek bina 5.Kat ilavesi 6.İlave 7. Geçici 8.Tadilat 9.Dolgu	14.İmar planı onay tarihi: 13.03.2014	15.İmar durum bel. tarihi: 29.11.2023	16.İmar durum bel. no: 9105-4014	17.Zemin etüdü onay tarihi: 17.09.2024
	10.Restorasyon 11.Güçlendirme 12.Kullanım değişimi 13.Fosseptik 14.Mekanik tesisat 15.Elektrik tesisatı 16.İsim değişikliği 17.İstinat duvarı 18.Bahçe duvarı	18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	20.Parselin alanı(m2): 4903,2	
		21.Tapu tescil belgesi veren kurum: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 9.06.2017	23.Tapu tescil belgesi no: 16666	
3.Pafta No:	4.Ada No: 284	5.Parsel No: 3	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kütük No: 466576496
24. ÇED raporu onay tarihi:	25.Planlanan inşaata başlama tarihi:	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi:	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi:		

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: HATİCE DUMAN, VE HİSS., 60558034402 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

30.Vergi kimlik no:

31.Adres: 28 HAZİRAN MAH. DUMANLIK SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.), 3031620732

34.Oda sicil no:

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

36.Vergi kimlik no: 9970679720

37.Sigorta sicil no:

38.Sözleşme tarihi: 7.08.2024

39.Sözleşme no: 16229

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041211883281348

41. Sicil esas adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: BİLGEHAN AKGÖLLÜ, (İNŞAAT MÜH.)

44.TC kimlik no: 66658308050

45.Oda sicil no: 163612

46.Sigorta sicil no:

47.Sözleşme tarihi:

48.Sözleşme no:

49.Adres: DUMLUPINAR MAH. ANKA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 KARTEPE / KOCAELİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam YDalığı(m2) (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	118		9770
3 – Ortak Alan (Ortak Alan)			7440
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	118		17210

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	118		4300	17210

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	118		4300	17210

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1	6	7	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
2,9	19,5	22,4	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	C	10	18700	321827000		321827000	321827000

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer, 2.Bina içi kalorifer, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştemlk, 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Parafoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1. Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem), 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var, 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 15.11.2024	MÜELLİFİNİN PROJE	SEYHAN SERİMER	58031110262	8879	KARABAŞ MAH. CUMHURİYET BUL. NO: 168 İÇ KAPI NO: 8 İZMİT / KOCAELİ	
Statik 15.11.2024		FARUK VARDL	46384136522	102911	YAVUZ SULTAN SELİM MAH. PROF. DR. AZİZ SANCAR CAD. EMLAK KONUT KÖRFEZ KENT 4. ETAP SİTESİ B9 BLOK NO: 38 İÇ KAPI NO: 9 KÖRFEZ / KOCAELİ	
Elektrik 15.11.2024		İLKNUR BİLGİN	29057293506	20961	KEMALPAŞA MAH. CUMHURİYET BUL. DÜNDAR RORF İŞ MERK SİTESİ NO: 76 İÇ KAPI NO: 93 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat ...../...../20.....		İSMAİL AKYÜZ	52291652260	27756	YAHYAKAPTAN MAH. GÖKKUŞAĞI SK. AS SİTESİ NO: 6 İÇ KAPI NO: 6 İZMİT / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 15.11.2024		SALİH ŞAHİN	43390950104	20043	KARADENİZLİLER MAH. HACI İDRİS SK. NO: 9 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
HARİTA MÜH. 15.11.2024		ALİ ERDEM GÜLAÇAR	17432932618	5681	MERKEZ MAH. ALSAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLCÜK / KOCAELİ	
...../...../20.....						
...../...../20.....						

EK-23

FORM - 21

YIL SONU SEVİYE TESPİT TUTANAĞI

YİBF No:2287120

İlgili idare	:İZMİT
Yapı Sahibi	:HATİCE DUMAN
Yapı Ruhsat Tarihi ve No'su	:22.11.2024/525/2024
Yapının Adresi	:Ş.ÇAYIRKÖY -İZMİT /KOCAELİ A BLOK
Pafta/Ada/Parsel	:G23B25B1C/204/3
Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi	:17210 - 1
Yapı Denetim Kuruluşu Unvanı/İzin Belge No	:LOFT YAPI DENETİM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ/3593

İşin Tanımı (Yapı Bölümü)	**Taksit Oranı %**	**Gerçekleşme Oranı %**
a) Ruhsat alınması aşamasında ödenecek olan proje inceleme bedeli	10	10
b) Kazı ve temel üst kotuna kadar olan kısım	10	
c) Taşıyıcı sistem bölümü	40	
d) Çatı örtüsü, dolgu duvarları , kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dahil yapının sıvaya hazır duruma getirilmiş bölümü	20	
e) Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümü	15	
f) İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması	5	
Toplam :	100	10

31 /12 /2024 tarihi itibariyle ile yukarıda özellikleri belirtilen yapının gerçekleşme oranı yüzde ....10.....(.....on.....) 'dır. İş bu tutanak üç nüsha olarak düzenlenmiştir.

DÜZENLEYENLER

Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi	Yapı Müteahhidi veya adına Şantiye Şefi	Yapı Sahibi
MUHAMMED VEYSEL EKMEN	ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.	HATİCE DUMAN
LOFT YAPI DENETİM TİC. LTD. ŞTİ. Karabaş Mh. Leyla Atakan Cd. No.2/7 İZMİT / KOCAELİ Alemdar VD. 609 103 0621		

ONAYLAYANLAR

İlgili İdare Yetkilisi

Gizem BÜYÜKAŞIK İnşaat Mühendisi	Ayşe SATIROĞLU İnşaat Mühendisi İskan Denetim Birim Sorumlusu	Ethem CAN Yapı Kontrol Müdür V.

EK-23 FORM - 21

YIL SONU SEVİYE TESPİT TUTANAĞI

YİBF No:2288285

İlgili idare	:İZMİT
Yapı Sahibi	:HATİCE DUMAN
Yapı Ruhsat Tarihi ve No'su	:22.11.2024/525/2024
Yapının Adresi	:Ş.ÇAYIRKÖY-İZMİT/KOCAELİ -GÜVENLİK KULÜBESİ
Pafta/Ada/Parsel	:G23B25B1C/204/3
Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi	:9 - 1
Yapı Denetim Kuruluşu Unvanı/İzin Belge No	:LOFT YAPI DENETİM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ/3593

İşin Tanımı (Yapı Bölümü)	Taksit Oranı %	Gerçekleşme Oranı %
a) Ruhsat alınması aşamasında ödenecek olan proje inceleme bedeli	10	10
b) Kazı ve temel üst kotuna kadar olan kısım	10	
c) Taşıyıcı sistem bölümü	40	
d) Çatı örtüsü, dolgu duvarları , kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dahil yapının sıvaya hazır duruma getirilmiş bölümü	20	
e) Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümü	15	
f) İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması	5	
Toplam :	100	10

31../.12../2024 tarihi itibariyle ile yukarıda özellikleri belirtilen yapının gerçekleşme oranı yüzde .....10..... (.....on.....) 'dır. İş bu tutanak üç nüsha olarak düzenlenmiştir.

DÜZENLEYENLER

Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi	Yapı Müteahhidi veya adına Şantiye Şefi	Yapı Sahibi
MUHAMMED VEYSEL EKMEN	ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	HATİCE DUMAN
LOFT YAPI DENETİM TİC. LTD. ŞTİ. Karabaş Mh. Leyla Atakan Cd. No:2/7 İZMİT/KOCAELİ Alemdar V.D. 809 103 0627		

ONAYLAYANLAR

İlgili İdare Yetkilisi

Gizem BÜYÜKAŞIK İnşaat Mühendisi	Ayşe SATIROĞLU İnşaat Mühendisi İskan Denetim Birim Sorumlusu	Ethem CAN Yapı Kontrol Müdür V



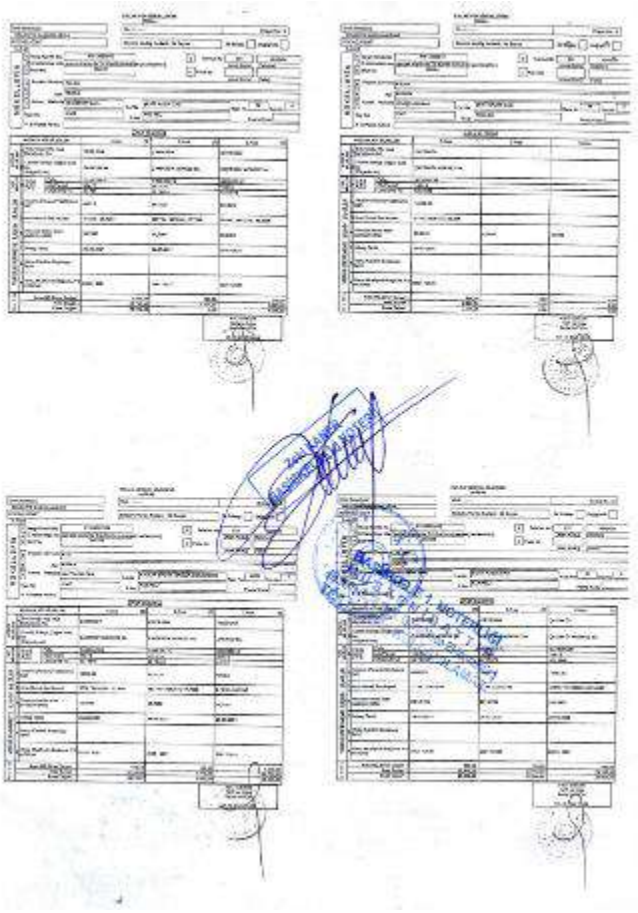
Türkiye Cumhuriyeti

ÖRNEKTİR
DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ 023976

(Altı Aralık İkibinyirmiiki) Sah günü 06/12/2022

Aşağıda isimler ve imzası bulunan ben BAŞİSKELE 1. NOTERİ **ZEKİ KANER** BAŞKAROS MAHALLESİ ENCÜMEN SOK. NO:5 KARŞIYAKA BAŞİSKELE / KOCAELİ adresindeki daireride görevi yaptırken yanıma gelen ve gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **30/07/2027** geçerlilik tarihli, **A04H98777** seri numaralı fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **AHMET** , ana adı **MAHMURE** , doğum tarihi **19/05/1963** olan, **61537001250** T.C. kimlik numaralı, halen **Yenişehir Mah. Berkcan Sk. No: 7 / 5 İzmit / KOCAELİ** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **ADNAN KOÇ** , gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **13/01/2029** geçerlilik tarihli, **A16U96312** seri numaralı , fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **AHMET** , ana adı **MAHMURE** , doğum tarihi **18/01/1962** olan, **61540001186** T.C. kimlik numaralı, halen **Çayırköy Mah. Çayırköy Merkez Mevkii Küme Evleri No: 38 / 2 İzmit / KOCAELİ** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **AHMET KOÇ** , gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **07/11/2027** geçerlilik tarihli, **A06K75819** seri numaralı , fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **AHMET** , ana adı **MAHMURE** , doğum tarihi **10/01/1965** olan, **61534001314** T.C. kimlik numaralı, halen **Çayırköy Mah. Çayırköy Merkez Mevkii Küme Evleri No: 38 / 3 İzmit / KOCAELİ** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **MEHMET KOÇ** , gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **17/04/2027** geçerlilik tarihli, **A01U34228** seri numaralı , fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **AHMET** , ana adı **MAHMURE** , doğum tarihi **25/11/1971** olan, **45463538110** T.C. kimlik numaralı, halen **Acısu Mah. Site Sk. No: 1 / 1 Kartepe / KOCAELİ** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **MUKADDER KUŞKU** , gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **03/02/2029** geçerlilik tarihli, **A17J98293** seri numaralı , fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **MEHMET** , ana adı **BAHRİYE** , doğum tarihi **01/03/1957** olan, **60556034402** T.C. kimlik numaralı, halen **28 Haziran Mah. Dumanlık Sk. No: 11 / 3 İzmit / KOCAELİ** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **HATİCE DUMAN** , gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **29/03/2027** geçerlilik tarihli, **A01O74300** seri numaralı , fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **MEHMET** , ana adı **BAHRİYE** , doğum tarihi **05/01/1959** olan, **34534897058** T.C. kimlik numaralı, halen **Çayırköy Mah. Çayırköy Merkez Mevkii Küme Evleri No: 39 / 2 İzmit / KOCAELİ** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **AYŞEN BİRER** , gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **31/07/2028** geçerlilik tarihli, **A18U39073** seri numaralı , fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **TAHSİN** , ana adı **HATİCE** , doğum tarihi **17/01/1956** olan, **30626030808** T.C. kimlik numaralı, halen **Sirintepe Mah. Ender Sk. No: 6 / 2 İzmit / KOCAELİ** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **KAMİL ÖZPİR** , gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **25/03/2029** geçerlilik tarihli, **A18N20964** seri numaralı , fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **TAHSİN** , ana adı **HATİCE** , doğum tarihi **27/01/1963** olan, **30611031308** T.C. kimlik numaralı, halen **Fevzi Çakmak Mah. Sefa Sirmen Cad. No: 27 / 6 İzmit / KOCAELİ** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **ÜNAL ÖZPİR** , gösterdiği **Kocaeli Merkez Nüfus Müdürlüğü'nden** verilmiş **08/06/2007** tarih, **16381** kayıt, **Z08** seri ve **972731** numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre **Kocaeli** ili, **İzmit** ilçesi, **ÇAYIRKÖY** mahallesi/köyü, **42** cilt, **76** aile sıra, **29** sıra numarasında nüfusa kayıtlı olup , baba adı **İBRAHİM** , ana adı **ÖMRİYE** , doğum tarihi **01/01/1957** , doğum yeri **ÇAYIRKÖY** olan, **61522001760** T.C. kimlik numaralı, halen **Yeşilova Mah. Turan Güneş Cad. No: 532 / 1 İzmit / KOCAELİ** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **ÖMRİYE KOÇ** , gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **21/06/2027** geçerlilik tarihli, **A03M25186** seri numaralı , fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **NEVZAT** , ana adı **ÖMRİYE** , doğum tarihi **13/11/1967** olan, **59023237** T.C. kimlik numaralı, halen **Yahyakaptan Mah. Bayır Sk. No: 35 / 13 İzmit / KOCAELİ** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **SERTAN KOÇ** , gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **04/11/2032** geçerlilik tarihli, **A38V78657** seri

06 Aralık 2022



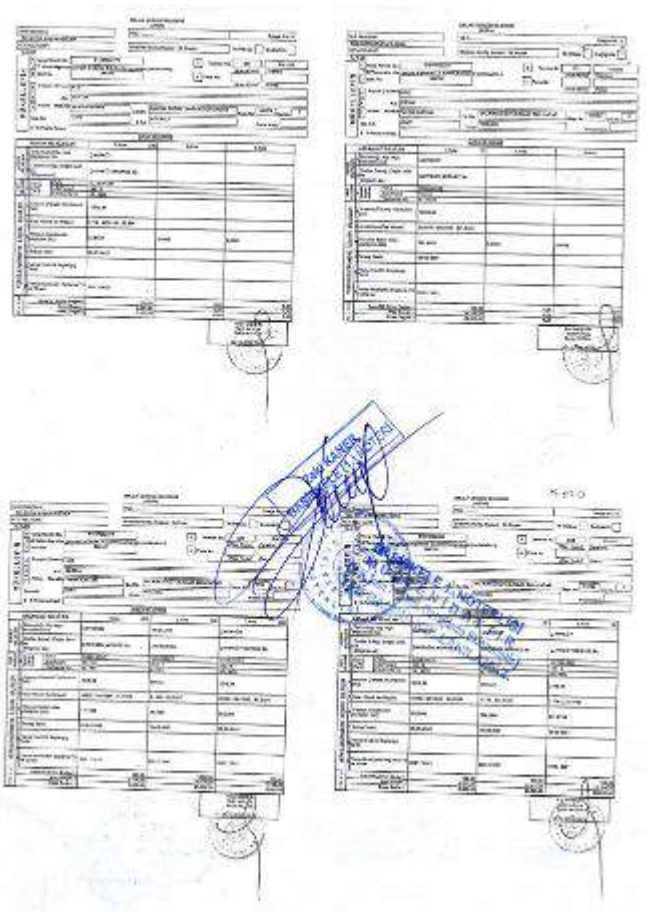


Türkiye Cumhuriyeti

numaralı , fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **NEVZAT** , ana adı **ÖMRİYE** , doğum tarihi **14/05/1984** olan, **61504002334** T.C. kimlik numaralı, halen **Yahyakaptan Mah. Salkım Söğüt Cad. No: 53e2 / 2 İzmit / KOCAELİ** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **ERTAN KOÇ** , gösterdiği **Kocaeli Merkez Nüfus Müdürlüğü'nden** verilmiş **27/11/2001** tarih, **18591** kayıt, **V06** seri ve **408791** numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre **Kocaeli** ili, **İzmit** ilçesi, **EMİRHAN** mahallesi/köyü, **52** cilt, **21** aile sıra, **130** sıra numarasında nüfusa kayıtlı olup , baba adı **NEVZAT** , ana adı **ÖMRİYE** , doğum tarihi **14/11/1979** , doğum yeri **İZMİT** olan, **61513002042** T.C. kimlik numaralı, halen **Yenişehir Mah. Şehit Kazım Cad. No: 58 / 4 İzmit / KOCAELİ** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **ZERRİN ASLAN** , baba adı **SALİH** , ana adı **SADİYE** , doğum yeri **ÇAYIRKÖY** , doğum tarihi **05/04/1946** olan **61555000686** T.C. kimlik numaralı **KADİRE KOÇ** adına **VEKİLİ** olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **12/05/2029** geçerlilik tarihli, **A19K15582** seri numaralı , fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **CEVDET'TİN** , ana adı **KADİRE** , doğum tarihi **01/03/1978** olan, **56524168658** T.C. kimlik numaralı, halen **Kadıköy Mah. Ziya Gökalp Cad. No: 47 / 2 İzmit / KOCAELİ** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **MESUT KARAALAN** , **9970079720** vergi numaralı Gülçepe Mah. Muslay Müntaz Cad. No: 1 İzmit / KOCAELİ adresinde faaliyette bulunan **ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **31/12/2027** geçerlilik tarihli, **A07R47050** seri numaralı , fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **BİNALİ** , ana adı **TÜRKAN** , doğum tarihi **01/08/1981** olan, **30316207732** T.C. kimlik numaralı, halen **Şehitcebrem Mah. Pazarbaşı Sk. No: 4 Başiskele / KOCAELİ** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **ZEKERİYA ZERAY** , bizzat başvurarak **TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ** düzenlenmesini istediler. İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yetkilerinin bulunduğunu ve ilgililerden **ADNAN KOÇ, ZEKERİYA ZERAY, AHMET KOÇ, MEHMET KOÇ, MUKADDER KUŞKU, HATİCE DUMAN, AYŞEN BİRER, MESUT KARAALAN, KAMİL ÖZPİR, ÜNAL ÖZPİR, ÖMRİYE KOÇ, SERTAN KOÇ, ERTAN KOÇ, ZERRİN ASLAN** adlı kişilerin okuryazar olduklarını anladım. **KOCAELİ 1.** Noterliğinin **11/10/2022** tarih ve **30042** yevmiye numaralı, **KADİRE KOÇ** tarafından **MESUT KARAALAN** adlı kişiye verilen vekaletnamenin incelenmesinden bu işlemi yapmaya yetkin olduğu görüldü. **KOCAELİ 5.** Noterliği'nden **20/05/2021** tarih ve **10411** yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden **ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** tüzelkişiliğinin **20/05/2021** tarihinden itibaren **müteakiben 20.05.2024 tarihine kadar** süre ile temsile **ZEKERİYA ZERAY** isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. İlgililer; **ADNAN KOÇ, ZEKERİYA ZERAY, AHMET KOÇ, MEHMET KOÇ, MUKADDER KUŞKU, HATİCE DUMAN, AYŞEN BİRER, MESUT KARAALAN, KAMİL ÖZPİR, ÜNAL ÖZPİR, ÖMRİYE KOÇ, SERTAN KOÇ, ERTAN KOÇ, ZERRİN ASLAN** ya sureile söze başladılar.

"Biz **ADNAN KOÇ , AHMET KOÇ , MEHMET KOÇ , MUKADDER KUŞKU , HATİCE DUMAN , AYŞEN BİRER , KADİRE KOÇ , KAMİL ÖZPİR , ÜNAL ÖZPİR , ÖMRİYE KOÇ , SERTAN KOÇ , ERTAN KOÇ , ZERRİN ASLAN** arsa sahibi/sahipleri olarak **Son emlak vergi beyan değeri 6.750.000,00 (Altımilyonyediyüzellibin) TL olan KOCAELİ İLİ, İZMİT İLÇESİ, S.ÇAYIRKÖY MAHALLE VEYA KÖYÜ, 146 ADA, 6 NOLU PARSEL, KOCAELİ İLİ, İZMİT İLÇESİ, S.ÇAYIRKÖY MAHALLE VEYA KÖYÜ, 150 ADA, 6-7-8 NOLU PARSELLER, KOCAELİ İLİ, İZMİT İLÇESİ, S.ÇAYIRKÖY MAHALLE VEYA KÖYÜ, 151 ADA, 7-8-9 NOLU PARSELLER, KOCAELİ İLİ, İZMİT İLÇESİ, S.ÇAYIRKÖY MAHALLE VEYA KÖYÜ, 152 ADA, 9 NOLU PARSEL, KOCAELİ İLİ, İZMİT İLÇESİ, S.ÇAYIRKÖY MAHALLE VEYA KÖYÜ, 204 ADA, 3 NOLU PARSEL ile, KOCAELİ İLİ, İZMİT İLÇESİ, S.ÇAYIRKÖY MAHALLE VEYA KÖYÜ, 153 ADA, 20 PARSEL NUMARALI gayrimenkullerdeki hak ve hisselerimizi iş bu sözleşme uyarınca , ZEKERİYA ZERAY tarafından temsil ve ilzam olunan, münhasıran ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ismli tüzel kişiye satmayı vaad ediyoruz. İş bu sözleşme ileride yapılacak TEVHİD işlemi sonucunda Tapu Sicillerinde değişiklik yapılmak üzere geçerli olacaktır. Taraflar bu konuda mutabıktır."

06 Aralık 2022





Türkiye Cumhuriyeti

Yevmiye No: 8239 76

0041211883281348 belge numaralı mütekabil [illegible] MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ temsil ve ilzam yetkilisi ben ZEKERİYA ZERAY **Yukarıda tapu kayıtları yazılı bulunan gayrimenkulleri iş bu sözleşme uyarınca temsil ve ilzama yetkili bulunduğum ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** adına satın almayı ve vaad edenlerin vaadini ve beyanlarını kabul ediyoruz. İş bu sözleşme ileride yapılacak TEVHİD işlemi sonucunda Tapu kayıtlarında değişiklik olsa dahi geçerli olacaktır. Taraflar bu konuda mutabıktır." diyerek sözlerini bitirdiler.

Arsa sahipleri tekrar söz alarak: **(Yukarıda tapu kayıtları yazılı bulunan gayrimenkulün satış bedeli müteahhitçe alınmamış olup, buna karşılık iş bu gayrimenkul üzerinde MADDE 4'de yer alan şekilde binalar inşaa edecek ve yine madde 4'de yer aldığı şekilde paylaşılacaktır.)** diye sözlerini bitirdiler.

Bunun üzerine müteahhit ve satın alma vaadinde bulunan ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ şu suretle söze başladı: **"(Yukarıda tapu kayıtları yazılı bulunan gayrimenkulün satış bedeli arsa sahiplerine ödenmemiş olup, buna karşılık iş bu gayrimenkul üzerinde MADDE 4'de yer alan şekilde binalar inşaa edilecek ve yine madde 4'de yer aldığı şekilde paylaşılacaktır.)"** diye sözünü bitirdi.

"Taraflar tekrar söz alarak "

İş bu sözleşmeye konu taşınmazın/taşınmazların mevcut hukuki, fiili durumu taraflarca bilinerek iş bu sözleşme taraflar arasında tanzim ve imza altında akdedilmiştir.

MADDE 1 – TARAFLAR İşbu sözleşme, yukarıda kimlik bilgileri yazılı bulunan arsa sahipleri ile, Diğer tarafta aşağıda bilgileri bulunan Yüklenici arasında her bir madde karşılıklı müzakere edilerek imza altına alınmıştır. Yüklenici Zeray Makine Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Vergi Dairesi : Tepecik Vergi Dairesi Vergi No : 9170679720 Adres : Gültepe Mahallesi Mirahor Münür Caddesi No:1 İZMİT/KOCAELİ 1.1-) Yukarıda Tarafların beyan ettiği adresler ve yazılı olarak aksini beyan etmedikleri müddetçe resmi tebligat adresleri olarak kabul edilecek ve işbu sözleşme ile buna bağlı iş ve işlemler için yapılacak olan tebligatlar bu adreslere yapılacaktır.

MADDE 2 – TANIMLAR Bu sözleşmede kullanılan aşağıda tanımları/açıklamaları verilen sözcükler, deyimler ve metin aksine gerekmedikçe aşağıda belirtilen anlamları ile kullanılacaktır. TARAFLAR: Sözleşmenin her iki tarafını birlikte.

ARSA SAHİBİ:
1- Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş.Çayırköy Mahallesi 146 Ada 6 Nolu Parsel,
2- Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş.Çayırköy Mahallesi 150 Ada 6,7,8 Nolu Parseller,
3- Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş.Çayırköy Mahallesi 151 Ada 7,8,9 Nolu Parseller
4- Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş.Çayırköy Mahallesi 152 Ada 9 Nolu Parsel,
5- Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş.Çayırköy Mahallesi 204 Ada 3 Nolu Parsel
6- Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş.Çayırköy Mahallesi 153 Ada 20 Nolu Parsellerde bulunan taşınmazlardaki tapuda tescilli tüm hissedarlar

YÜKLENİCİ: Zeray Makine Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

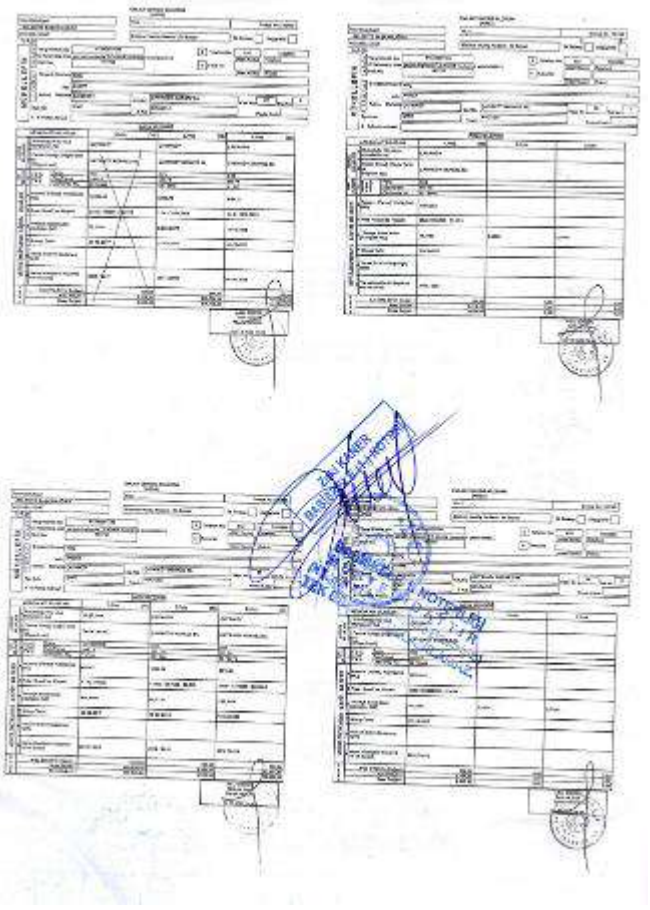
ARSA: 1- Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş.Çayırköy Mahallesi 146 Ada 6 Nolu Parsel,
2- Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş.Çayırköy Mahallesi 150 Ada 6,7,8 Nolu Parseller,
3- Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş.Çayırköy Mahallesi 151 Ada 7,8,9 Nolu Parseller
4- Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş.Çayırköy Mahallesi 152 Ada 9 Nolu Parsel,
5- Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş.Çayırköy Mahallesi 204 Ada 3 Nolu Parsel
6- Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş.Çayırköy Mahallesi 153 Ada 20 Nolu Parsel Yukarıda bilgileri verilen parsellerde bulunan taşınmazların tüm hissedarları

TAŞERON: Sözleşme konusu işin bir kısmını YÜKLENİCİ ile yaptığı sözleşmeye dayalı olarak gerçekleştiren gerçek veya tüzel kişiyi

SÖZLEŞME: İş bu sözleşme ve bütün ekleriniz,

PROJE: Yüklenici tarafından hazırlatılarak belediyece onaylanmış mimari, statik, elektrik, mekanik, peyzaj ve bunun gibi tasklat ve tatbikat projelerini,

BİNA: Yukarıda tanımlanan arsa üzerinde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yüklenici tarafından inşa edilecek olan ticari, ve konut nitelğindeki bloklar ve onun eklentilerinin meydana getirdiği yapıları,





Türkiye Cumhuriyeti

Yevmiye No: 8239 76

İŞ-İŞLER: Yüklenici tarafından hazırlatılan Projenin [illegible] ve bu Sözleşme'nin şart ve hükümleri çerçevesinde sağlanacak [illegible] hükümleri ve yükümlülükleri,

İŞ SAHASI – SANTİYE: Sözleşme konusu işin, imalatı için gerekli her türlü yapı, araç ve gereçlerinin yığıldığı, inşaat süresi için gerekli tesislerin kurulduğu ve inşaat sürecini yürüten ve her türlü personel, teknik ve yönetici kadrosunun bulunduğu alanı ve teknik bürolarının bulunduğu ve /veya işin yapılacağı yerleri,

TEKNİK ŞARTNAME: Yapım işine ait genel, özel, teknik idari ve esas ve usulleri gösteren belgeleri,

EKİP – EKİPMAN: Yüklenici tarafından işin ifası için gerekli her türlü makine, alet, edevat, sarf malzemelerini ancak bunlarla sınırlı kalmamak üzere uygulamanın ve montajının eksiksiz yapılabilmesi için ihtiyaç duyulacak özel malzemeleri, (ekip/ekipmanın temini, kullanımı, bakımı ve tüm hususlar yüklenici yükümlülüğündedir.)

İŞİN SÜRESİ: Arsa Sahiplerinin veya Arsa Sahiplerinin Temsilcileri ile Yüklenici arasında işbu sözleşmenin imzalanmasından itibaren geçecek toplam süreyi, GÜN: Takvim günü,

ORTAK ALAN: Mimari projedeki m² listelerinde bağımsız bölümler için hesaplanan EMSAL alana dahil edilmeyen Bağımsız bölüm numarası almayacak eklenti, kat holü, merdiven, asansör, depo vb. gibi ortak kullanım alanlarıdır.

LİSTE BEYANI: Bağımsız bölümlerin her birinin arsa alanına oranını gösterir hisse miktarını gösteriş liste (ruhsat eki olup, kat irtifakı kurulmasında esas alınan listedir.)

BAĞIMSIZ BÖLÜM: İşbu sözleşme ile Arsa Sahipleri ve Yüklenici ortaklarında kalacak bağımsız bölümlerdir. (bloklardaki tekil edilebilecek her bir bağımsız birim)

İŞYERİ: İş bu sözleşme ile Arsa Sahipleri ve yüklenici ortaklarında kalacak işyeri/büroları ve ticari alanları,

İNŞAAT SÜRESİ: Sözleşmede belirtilen Yapı ruhsat alım süresi sonu ile bağımsız bölümlerin teslimi arasında geçecek süreyi ifade eder.

3-SÖZLEŞMENİN KONUSU VE TÜRÜ İşbu Sözleşmenin konusu Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş.Çayırköy Mahallesi 146 Ada 6 Nolu Parsel, Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş.Çayırköy Mahallesi 150 Ada 6,7,8 Nolu Parseller, Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş.Çayırköy Mahallesi 151 Ada 7,8,9 Nolu Parseller, Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş.Çayırköy Mahallesi 152 Ada 9 Nolu Parsel, Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş.Çayırköy Mahallesi 204 Ada 3 Nolu Parsel, Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş.Çayırköy Mahallesi 153 Ada 20 Nolu Parsellerde bulunan taşınmazlarda mülkiyeti arsa sahiplerine ait ve Tarafların imar durumu ve plan notları çerçevesi içinde Yüklenici tarafından düzenlenecek mimari, statik, elektrik, mekanik, peyzaj ait yapı vb. projelere uygun olarak gayrimenkuller üzerinde yapılacak konut, işyeri, sosyal donatı alanları, çevre istinat ve bahçe duvarları, site giriş ve çıkışları otoparkı, açık ve kapalı otopark alanları ile tüm ortak alanların Yüklenici tarafından inşa edilmesi ve Arsa Sahipleri ile yüklenici arasında taşınmazın paylaşılmasını içeren arsalar teslimi taşınmaz satış vaadi ve arsa payı kat karşılığı inşaat sözleşmesidir. Yüklenici tarafından hazırlanan ve belediyece onaylatılacak, onaylanmış proje ekleri ile teknik şartnameye ve mahal listesine göre imalat yapılacaktır. İlgili belediyenin, mevzuatın kanunların izin verdiği inşaat sahası haklarının azami ölçüde kullanılacaktır. İnşaat alanı, hesaplanacak alan, imar bloklarından çekecek alanların toplamıdır.

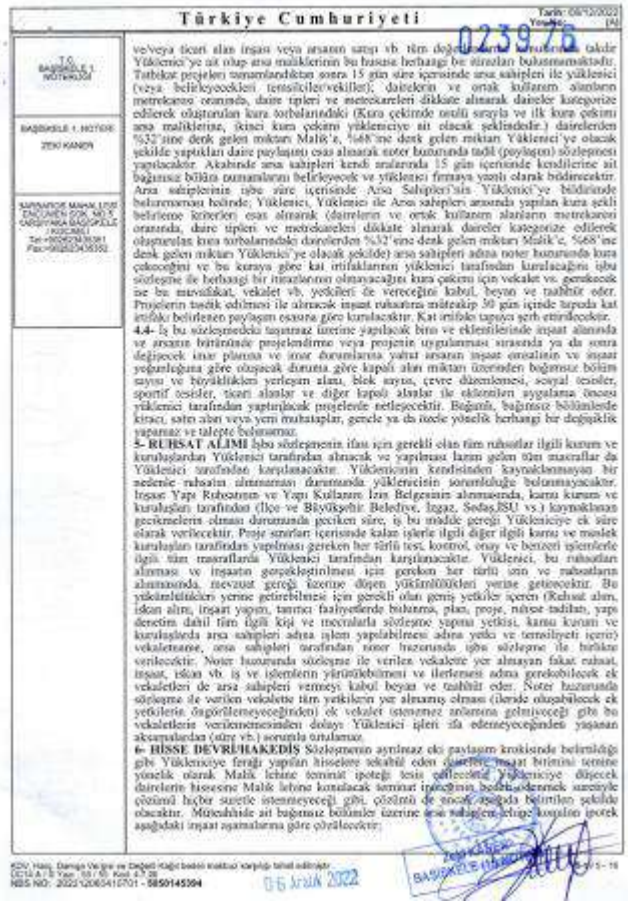
4-BAĞIMSIZ BÖLÜM PAYLAŞIMI

4.1- Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş. Çayırköy Mah; 146 Ada 6 Nolu Parsel, 150 Ada 6,7,8 Nolu Parseller, 151 Ada 7,8,9 Nolu Parseller ve 152 Ada 9 Nolu Parselde bulunan taşınmazlar üzerinde yapılacak olan işyeri ve/veya dairelerin ve ortak kullanım alanların metrekaresi oranında, işyeri ve/veya daire tipleri ve metrekareleri dikkate alınarak %32'sine denk gelen miktarı Malik'e, %68'ine denk gelen miktarı Yüklenici'ye olacak şekilde paylaştırılacaktır.

4.2- Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş. Çayırköy Mah, 204 Ada 3 Nolu Parselde bulunan taşınmazlar üzerinde yapılacak olan işyeri ve/veya dairelerin ve ortak kullanım alanların metrekaresi oranında, işyeri ve/veya daire tipleri ve metrekareleri dikkate alınarak %33'üne denk gelen miktarı Malik'e ve %67'sine denk gelen miktarı Yüklenici'ye olacak şekilde paylaştırılacaktır.

4.3- Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş.Çayırköy Mah, 153 Ada, 20 Nolu parsel'de ilgili resmi imar mevzuatı çerçevesinde inşa edilebilecek işyeri ve/veya daire sayısı(ruhsatı ve2 alanı) esasına göre işyeri ve/veya dairelerin ve ortak kullanım metrekaresi oranında, daire tipleri ve metrekareleri dikkate alınarak %32'lik payı arsa sahiplerine [illegible] arsada 150 Ada 6,7,8 Nolu ve 151 Ada 7,8,9 Nolu parsellerde inşa edilecek meydan verilecektir. İşbu taşınmaz Kocaeli ili İzmit ilçesi Ş.Çayırköy Mah, 153 Ada, 20 Nolu parselde konut





Türkiye Cumhuriyeti

T.C. BAŞİSKELE 1. NOTERLİĞİ

BAŞİSKELE 1. NOTERİ ZEKİ KANER

Tarih: 06/12/2022 Yevmiye No: 023976 (A)

ve/veya ticari alan inşaat veya arsanın satışı vb. tüm değerlendirmeler hakkında teklif Yüklenici'ye ait olup arsa maliklerinin bu hususa herhangi bir sürecin bulunmamaktadır. Tatbikat projeleri tamamlandıktan sonra 15 gün süre içerisinde arsa sahipleri ile yüklenici (veya belirleyecekleri temsilciler/vekiller); dairelerin ve ortak kullanım alanların metrekaresi oranında, daire tipleri ve metrekareleri dikkate alınarak daireler kategorize edilerek oluşturulan kura torbalarındaki (Kura çekimde noterli sarayla ve ilk kura çekimi arsa maliklerine, ikinci kura çekimi yüklenıciye ait olacak şekilde.) dairelerden %32'sine denk gelen miktarı Malik'e, %68'ine denk gelen miktarı Yüklenici'ye olacak şekilde) arsa sahipleri adına noter huzurunda kura çekeceğini ve bu kuraya göre kat irtifaklarının yüklenici tarafından kurulacağını işbu sözleşme ile beraberi bir mazlumunu olmayacağını kura çekimi için vekalet ve gerekecek ise bu mevzuatlar vekalet vb. yetkileri de vereceğini kabul, beyan ve taahhüt eder. Projelerin tasdik edilmesi ile alınacak inşaat ruhsatına müteakip 30 gün içinde taraflarda kat irtifakı belirlenen paylaşım oranına göre kurulacaktır. Kat irtifakı tapuya şerh ettirilecektir.

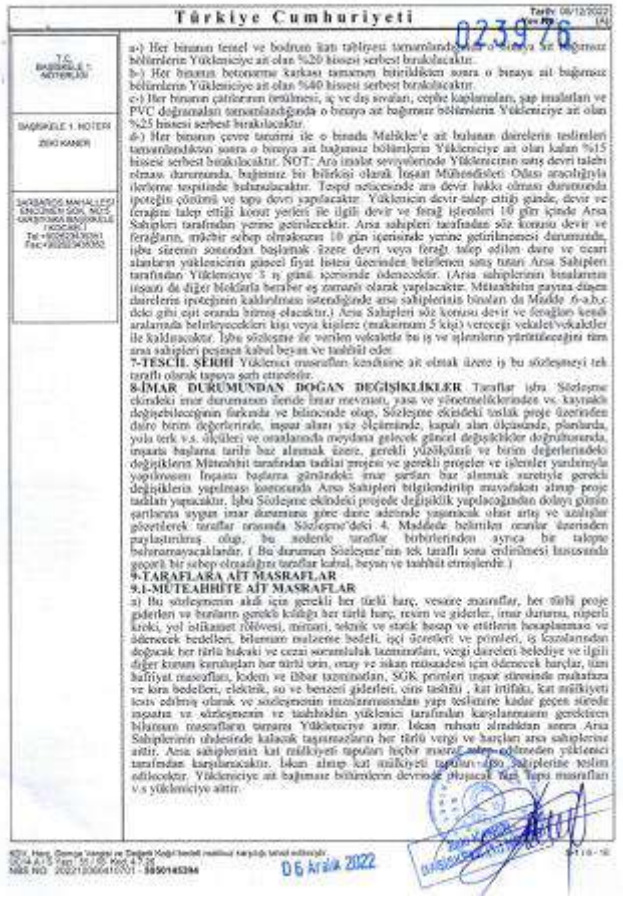
4.4- İş bu sözleşmedeki taşınmaz üzerine yapılacak bina ve eklentilerinde inşaat alanında ve arsanın bütününde projelendirme veya projenin uygulanması sırasında ya da sonra değişecek imar planına ve imar durumlarına yahut arsanın inşaat emsallerinin ve inşaat yoğunluğuna göre oluşacak duruma göre kapalı alan miktarı üzerinden bağımsız bölüm sayısı ve büyüklükleri yerleşim alanı, blok sayısı, çevre düzenlemesi, sosyal tesisler, sportif tesisler, ticari alanlar ve diğer kapalı alanlar ile eklentilerin uygulama öncesi yüklenici tarafından yaptırılacak projelerde netleşecektir. Bağımsız bölümlerde kiracı, satın alıcı veya yeni muhataplar, gerekse ya da özelde yönelik herhangi bir değişiklik yapılmaz ve talepte bulunulmaz.

5- RUHSAT ALİMİ İşbu sözleşmenin ifası için gerekli olan tüm ruhsatlar ilgili kurum ve kuruluşlardan Yüklenici tarafından alınacak ve yapılması lazım gelen tüm masraflar da Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Yüklenicinin kendisinden kaynaklanmayan bir nedenle ruhsatın alınmaması durumunda yüklenicinin sorumluluğu bulunmayacaktır. İnşaat Yapı Ruhsatının ve Yapı Kullanım İzin Belgesinin alınmasında, kamu kurum ve kuruluşları tarafından (İlçe ve Büyükşehir Belediye, İzgaz, Sedaş,İSU vs.) kaynaklanan gecikmelerin olması durumunda geciken süre, iş bu madde gereği Yüklenıciye ek süre olarak verilecektir. Proje sınırları içerisinde kalan işlerle ilgili diğer ilgili kamu ve maslek kuruluşları tarafından yapılması gereken her türlü test, kontrol, onay ve benzeri işlemlerle ilgili tüm masraflarda Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Yüklenici, bu ruhsatların alınması ve inşaatın gerçekleştirilması için gereken her türlü izin ve ruhsatların alınmasında, mevzuat gereği üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirecektir. Bu yükümlülüklerin yerine getirilebilmesi için gerekli olan geniş yetkiler içeren (Ruhsat alım, iskan alım, inşaat yapım, tanıtıcı faaliyetlerde bulunma, plan, proje, ruhsat tadilatı, yapı denetim dahil tüm ilgili kişi ve mecralarla sözleşme yapma yetkisi, kamu kurum ve kuruluşlarda arsa sahipleri adına işlem yapılabilmesi adına yetki ve temsiliyeti içeriği vekaletname, arsa sahipleri tarafından noter huzurunda işbu sözleşme ile birlikte verilecektir. Noter huzurunda sözleşme ile verilen vekalete yer almayan fakat ruhsat, inşaat, iskan vb. iş ve işlemlerin yürütülebilmesi ve ilerlemesi adına gerekebilecek ek vekaletleri de arsa sahipleri vermeyi kabul beyan ve taahhüt eder. Noter huzurunda sözleşme ile verilen vekalette tüm yetkilerin yer almamış olması (ileride oluşabilecek ek yetkilerin öngörülemeyeceğinden) ek vekalet işlemlerini zorlaşma getireceği gibi bu vekaletlerin verilmemesinden dolayı Yüklenici işleri ifa edemeyeceğinden yaşanan aksaklıklardan (süre vb.) sorumlu tutulamaz.

6- HİSSE DEVRİ/HAKEDİŞ Sözleşmenin ayrılmaz ekli paylaşım krokisinde belirtildiği gibi Yüklenıciye ferağı yapılan hisselere tekabül eden dairelere inşaat bitimini temine yönelik olarak Malik lehine teminat ipoteği tesis edilecektir. Yüklenıciye düşecek dairelerin hissesine Malik lehine konulacak teminat ipoteğinin bedelsizdemek suretiyle çözülmü hiçbir suretle istenmeyeceği gibi, çözüldü de ancak aşağıda belirtilen şekilde olacaktır. Müteahhide ait bağımsız bölümler üzerine arsa sahibi ara ipotek konulan ipotek aşağıdaki inşaat aşamalarına göre çözülecektir:

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mükellefi karşılığı tahsil edilmiştir.
DE15 A / 5 Yev.: 55 / 65 Kod: 4.5.26
MBS NO: 2022120634107O1 - 5850145394

06 Aralık 2022



Türkiye Cumhuriyeti

T.C. BAŞİSKELE 1. NOTERLİĞİ

BAŞİSKELE 1. NOTERİ ZEKİ KANER

Tarih: 06/12/2022 Yevmiye No: 023976 (A)

a-) Her binanın temel ve bodrum kat tahliyesi tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenıciye ait olan %20 hissesi serbest bırakılacaktır.
b-) Her binanın betonarme karkası tamamen bitirildiğinde o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenıciye ait olan %40 hissesi serbest bırakılacaktır.
c-) Her binanın çatılarının örtülmesi, iç ve dış sıvaları, cephe kaplamaları, yağ imalatları ve PVC doğramaları tamamlandığında o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenıciye ait olan %25 hissesi serbest bırakılacaktır.
d-) Her binanın çevre tanzimi ile o binada Malikler'e ait bulunan dairelerin teslimleri tamamlandıktan sonra o binaya ait bağımsız bölümlerin Yüklenıciye ait olan kalan %15 hissesi serbest bırakılacaktır. NOT: Ara imalat seviyelerinde Yüklenıcinin satış devri talebi olması durumunda, bağımsız bir bilirkişi olarak İnşaat Mühendisleri Odası aracılığıyla ilerleme tespitinde bulunulacaktır. Tespit neticesinde ara devir hakkı olması durumunda ipoteğin çözümü ve tapu devri yapılacaktır. Yüklenıcının devir talep ettiği günde, devir ve ferağına talep ettiği konut yerleri ile ilgili devir ve ferağ işlemleri 10 gün içinde Arsa Sahipleri tarafından yerine getirilecektir. Arsa sahipleri tarafından söz konusu devir ve ferağların, mücbir sebep olmaksızın 10 gün içerisinde yerine getirilmemesi durumunda, işbu sözeşmin sonundan başlamak üzere devri veya ferağı talep edilen daire ve ticari alanların yüklenicinin güncel fiyat listesi üzerinden belirlenen satış tutarı Arsa Sahipleri tarafından Yüklenıciye 5 iş günü içerisinde ödenecektir. (Arsa sahiplerinin binalarının inşaatı da diğer bloklarla beraber eş zamanlı olarak yapılacaktır. Müteahhitin gayrına ifaen dairelerin ipoteğinin kaldırılması istendiğinde arsa sahiplerinin binaları da Madde 6-a,b,c deki gibi eşit oranda bitmiş olacaktır.) Arsa Sahipleri söz konusu devir ve ferağları kendi aralarında belirleyecekleri kişi veya kişilere (maksimum 5 kişi) verecği vekaleti vekaletler ile kaldıracaktır. İşbu sözleşme ile verilen vekalette bu iş ve işlemlerin yürütülebeceğini tüm arsa sahipleri peşinen kabul beyan ve taahhüt eder.

7-TESCİL ŞERHİ Yüklenici masrafları kendisine ait olmak üzere iş bu sözleşmeyi tek taraflı olarak tapuya şerh ettirebilir.

8-İMAR DURUMUNDAN DOĞAN DEĞİŞİKLİKLER Taraflar işbu Sözleşme ekindeki imar durumunun ileride imar mevzuatı, yasa ve yönetmeliklerinden ve kaynaklı değişebileceğinin farkında ve bilincinde olup, Sözleşme ekindeki taslak proje üzerinden daire birim değerlerinde, inşaat alanı yüz ölçümünde, kapalı alan ölçümünde, planlarda, yola terk v.s. ölçüleri ve oranlarında meydana gelecek gürcel değişiklikler doğrultusunda, inşaata başlama tarihi baz alınmak üzere, gerekli yüzölçümü ve birim değerlerindeki değişiklerin Müteahhit tarafından tadilat projesi ve gerekli projeler ve işlemler yürütmesiyle yapılmasını İnşaatı başlama günündeki imar şartları baz alınmak suretiyle gerekli değişikliklerin yapılması konusunda Arsa Sahipleri bilgilendirilip muvafakatı alınıp proje tadilatı yapılacaktır. İşbu Sözleşme ekindeki projede değişiklik yapılacağından dolayı günün şartlarına uygun imar durumuna göre daire adetinde yaşanacak olası artış ve azalışlar gözetilerek taraflar arasında Sözleşme'nin 4. Maddede belirtilen oranlar üzerinden paylaştırılmış olup, bu sebeple taraflar birbirlerinden ayrıca bir talepte bulunmayacaklardır. (Bu durumun Sözleşme'nin tek taraflı sona erdirilmesi hususunda geçerli bir sebep oluşturduğunu taraflar kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.)

9-TARAFLARA AİT MASRAFLAR

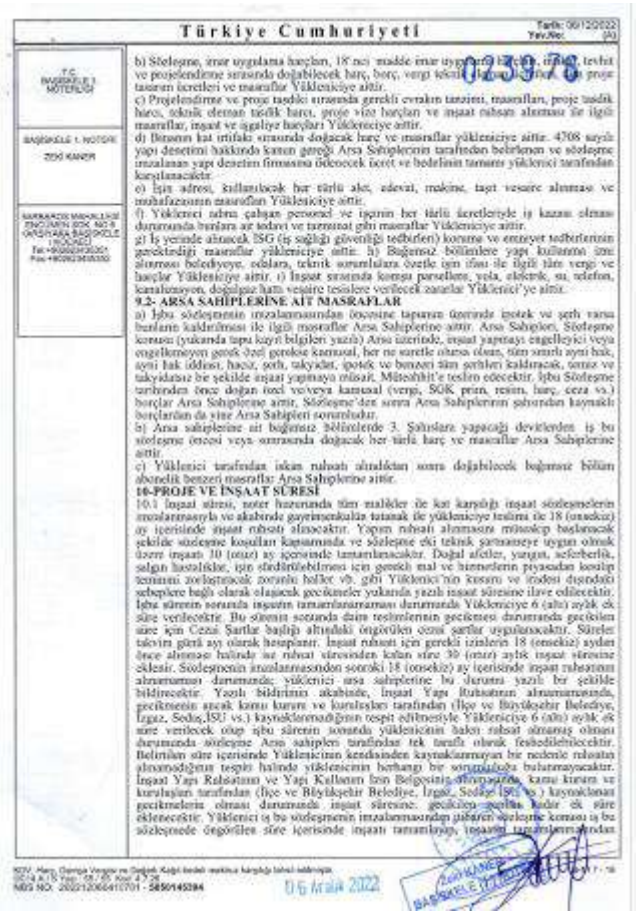
9.1-MÜTEAHHİTE AİT MASRAFLAR

a) Bu sözleşmenin akdi için gerekli her türlü harç, vesaire masraflar, her türlü proje giderleri ve bunların gerekli kılığı her türlü harç, resim ve giderler, imar durumu, röperli kroki, yol istikamet rölövesi, mevzuat, teknik ve statik hesap ve ettiklerin hesaplanması ve ödenecek bedelleri, bilumum muayene bedeli, işçi ücretleri ve primleri, iş kazalarından doğacak her türlü hukuki ve cezai sorumluluk tazminatları, vergi daireleri belediye ve ilgili diğer kurum kuruluşları her türlü izin, onay ve iskan ruhsatının için ödenecek harçlar, tüm haftiyat masrafları, lodemi ve tibbar tazminatları, SGK primleri inşaat süresinde muhafaza ve kira bedelleri, elektrik, su kullanım giderleri, sitin tesisi kat irtifakı, kat mülkiyeti kesin edilmiş olarak ve sözleşmenin müteahhitinden yapı teslimine kadar geçen sürede inşaatın ve sözleşmenin ve taahhüdün yüklenici tarafından karşılanmasını gerektiren bilumum masrafların tamamı Yüklenıciye aittir. İskan ruhsatı alındıktan sonra Arsa Sahiplerinin üzerinde kalacak taşınmazların her türlü vergi ve harçları arsa sahiplerine aittir. Arsa sahiplerinin kat mülkiyeti tapuları hiçbir masraf talep edilmeden yüklenici tarafından karşılanacaktır. İskan alınıp kat mülkiyeti tapuları da sahiplerine teslim edilecektir. Yüklenıciye ait bağımsız bölümlerin devrinde oluşacak harç, tapu masrafları v.s yüklenıciye aittir.

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mükellefi karşılığı tahsil edilmiştir.
DE15 A / 5 Yev.: 55 / 65 Kod: 4.5.26
MBS NO: 2022120634107O1 - 5850145394

06 Aralık 2022





Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 06/12/2022
Yev.No: 23976

T.C. BAŞİSKELE 1. NOTERLİĞİ

BAŞİSKELE 1. NOTERİ
ZEKİ KANER

BARBAROS MAHALLESİ ÇINÇARLI SOK. NO:6 KARŞIYAKA BAŞİSKELE / KOCAELİ
Tel:+902626126251
Fax:+902626126150

b) Sözleşme, imar uygulama harçları, 18'nci madde imar uygulaması kapsamında, tevhit ve projelendirme sırasında doğabilecek harç, borç, vergi, tescil, [illegible] proje tasarım ücretleri ve masraflar Yükleniciye aittir.
c) Projelendirme ve proje tasdiki sırasında gerekli evrakın tanzimi, masrafları, proje tasdik harcı, teknik elemanı tasdik harcı, proje vize harçları ve inşaat ruhsatı alınması ile ilgili masraflar, inşaat ve ilgiliye harçları Yükleniciye aittir.
d) Binanın kat irtifakı sırasında doğacak harç ve masraflar yükleniciye aittir. 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun gereği Arsa Sahiplerinin tarafından belirlenen ve sözleşme imzalanan yapı denetim firmasına ödenecek ücret ve bedelinin tamamı yüklenici tarafından karşılanacaktır.
e) İşin adresi, kullanılacak her türlü alet, edevat, makine, taşıt vesaire alınması ve muhafazasının masrafları Yükleniciye aittir.
f) Yüklenici adına çalışan personel ve işçinin her türlü ücretleriyle iş kazası olması durumunda bunlara ait tedavi ve tazminat gibi masraflar Yükleniciye aittir.
g) İş yerinde alınacak İSG (iş sağlığı güvenliği tedbirleri) konusu ve emniyet tedbirlerinin gerektirdiği masraflar yükleniciye aittir. h) Bağımsız bölümlere yapı kullanma izni alınması belediyeye, odalara, teknik sorumlulara özetle işin ifası ile ilgili tüm vergi ve harçlar Yükleniciye aittir. i) İnşaat sırasında komşu parsellere, yola, elektrik, su, telefon, kanalizasyon, doğalgaz hattı vesaire verilecek zararlar Yüklenici'ye aittir.
9.2- ARSA SAHİPLERİNE AİT MASRAFLAR
a) İşbu sözleşmenin imzalanmasından önceine tapunun üzerinde ipotek ve şerh varsa bunların kaldırılması ile ilgili masraflar Arsa Sahiplerine aittir. Arsa Sahipleri, Sözleşme konusu (yukarıda tapu kayıt bilgileri yazılı) Arsa üzerinde, inşaat yapmayı engelleyici veya engellemeyen gerek özel gerekse kamusal, her ne suretle olursa olsun, tüm sınırlı ayni hak, ayni hak iddiası, haciz, şerh, takyidat, ipotek ve benzeri tüm şerhleri kaldıracak, temiz ve takyidatsız bir şekilde inşaat yapmaya müsait, Müteahhit'e teslim edecektir. İşbu Sözleşme tarihinden önce doğan özel ve/veya kamusal (vergi, SGK primi, resim, harç, ceza vs.) borçlar Arsa Sahiplerine aittir, Sözleşme'den sonra Arsa Sahiplerinin şahsından kaynaklı borçlardan da yine Arsa Sahipleri sorumludur.
b) Arsa sahiplerine ait bağımsız bölümlerde 3. Şahıslara yapacağı devirlerden iş bu sözleşme öncesi veya sırasında doğacak her türlü harç ve masraflar Arsa Sahiplerine aittir.
c) Yüklenici tarafından iskan ruhsatı alındıktan sonra doğabilecek bağımsız bölüm abonelik benzeri masraflar Arsa Sahiplerine aittir.
10-PROJE VE İNŞAAT SÜRESİ
10.1 İnşaat süresi, noter huzurunda tüm malikler ile kat karşılığı inşaat sözleşmelerin imzalanmasıyla ve akabinde gayrimenkulün tapunuk ile yüklenıciye teslimi ile 18 (onsekiz) ay içerisinde inşaat ruhsatı alınacaktır. Yapım ruhsatı alınmasını müteakip başlanacak şekilde sözleşme koşulları kapsamında ve sözleşme eki teknik şartnameye uygun olmak üzere inşaatı 30 (otuz) ay içerisinde tamamlanacaktır. Doğal afetler, yangın, seferberlik, salgın hastalıklar, işin sürdürülebilmesi için gerekli mal ve hizmetlerin piyasadan kesilip temininin zorlaştırılacak zorunlu haller vb. gibi Yüklenici'nin kusuru ve iradesi dışındaki sebeplere bağlı olarak oluşacak gecikmeler yukarıda yazılı inşaat süresine ilave edilecektir. İşbu sürenin sonunda inşaatın tamamlanmaması durumunda Yükleniciye 6 (altı) aylık ek süre verilecektir. Bu sürenin sonunda daire teslimlerinin gecikmesi durumunda geciktiren süre için Cezai Şartlar başlığı altındaki öngörülen cezai şartlar uygulanacaktır. Süreler takvim günü ayı olarak hesaplanır. İnşaat ruhsatı için gerekli izinlerin 18 (onsekiz) aydan önce alınması halinde söz ruhsat süresinden kalan süre 30 (otuz) aylık inşaat süresine eklenir. Sözleşmenin imzalanmasından sonraki 18 (onsekiz) ay içerisinde inşaat ruhsatının alınamaması durumunda; yüklenici arsa sahiplerine bu sürenin yazılı bir şekilde bildirecektir. Yazılı bildirimin akabinde, İnşaat Yapı Ruhsatının alınamamasında, gecikmenin ancak kamu kurum ve kuruluşları tarafından (İlçe ve Büyükşehir Belediye, İzgaz, Sedaş,İSU vs.) kaynaklanmadığının tespit edilmesiyle Yükleniciye 6 (altı) aylık ek süre verilecek olup işbu sürenin sonunda yüklenicinin haklı ruhsat alınmış olması durumunda sözleşme Arsa sahipleri tarafından tek taraflı olarak feshedilebilecektir. Belirtilen süre içerisinde Yüklenicinin kendisinden kaynaklanmayan bir nedenle ruhsatın alınamadığının tespiti halinde yüklenicinin herhangi bir sorumluluğu bulunmayacaktır. İnşaat Yapı Ruhsatının ve Yapı Kullanım İzin Belgesinin süresinde, kamu kurum ve kuruluşları tarafından (İlçe ve Büyükşehir Belediye, İzgaz, Sedaş,ISU vs.) kaynaklanan gecikmelerin olması durumunda inşaat süresine, gecikilen sürelin kadar ek süre eklenecektir. Yüklenici iş bu sözleşmenin imzalanmasından itibaren sözleşme konusu iş bu sözleşmede öngörülen süre içerisinde inşaatı tamamlayıp, inşaatın tamamlanmasından

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mükellefi kanuni karşılığı tahsil edilmiştir.
GİB Onay: 06.12.2022 16:55:45 Kod: 4-5-26
MERSİS NO: 2622120644107001 - 5650145394

06 Aralık 2022



Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 06/12/2022
Yev.No: 23976

T.C. BAŞİSKELE 1. NOTERLİĞİ

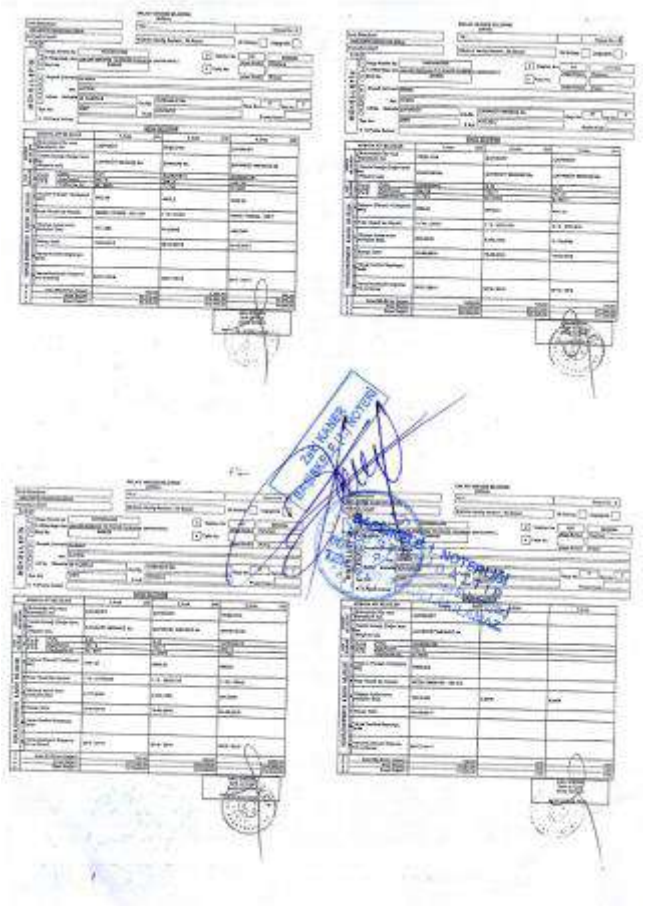
BAŞİSKELE 1. NOTERİ
ZEKİ KANER

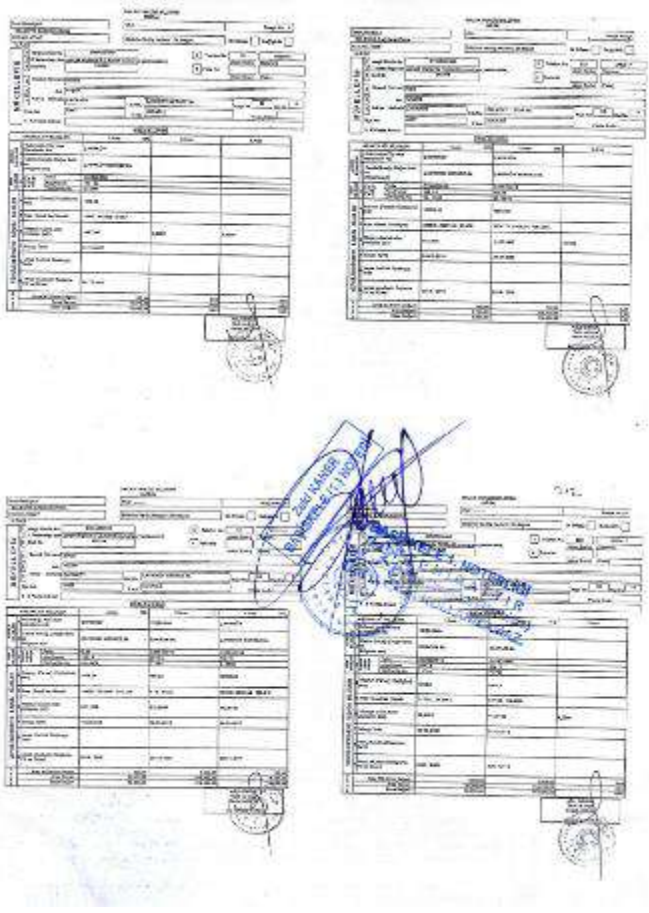
BARBAROS MAHALLESİ ÇINÇARLI SOK. NO:6 KARŞIYAKA BAŞİSKELE / KOCAELİ
Tel:+902626126251
Fax:+902626126150

itibaren 6 (altı) ay içerisinde iskan ruhsatını alacak ve [illegible] teslim edecektir. Arsa Sahipleri ile Yüklenici arasında yazılı mutabakat sağlanarak mevcut projede bir değişiklik yapılması halinde yasalara uygun seviye tespiti yapılarak, değişikliğin gerektirdiği kadar ek süre verilecektir.
11 CEZAİ MÜEYİDELER
a- Sözleşmenin 10. Maddesine görülen süre ve şartlar sonucunda Yüklenici (kendisinden kaynaklanmayan bir nedenden ve İşbu sözleşmenin 19. Maddesinde yer alan mücbir sebepler hariç olmak üzere) tarafından ruhsat alınamaz veya yüklenici tasarım çalışmalarından, şantiye mobilizasyon kurulmasından, pazarlama faaliyetlerinden, tanıtıcı satış ofisi faaliyetlerinden herhangi birine başlanmamış olması durumunda arsa sahiplerinin tamamının ortak mutabakatı halinde tek taraflı sözleşmeyi fesih etmesi durumunda yüklenici arsa sahiplerinin tamamına toplam 250.000TL nakit olarak fesih tarihinden itibaren 15 gün içerisinde **CEZAİ ŞART** olarak ödeyecektir.
b- Arsa sahiplerinden herhangi birisinin fiilinden dolayı oluşan zararı fiili işleyenden karşılamak ve diğer arsa sahipleri muaf tutulmak üzere sözleşmeyi sebepsiz yere fesh etmesi ve/veya varmış olduğu vekaletnameden sebepsiz yere azil ve yapmayı, bu ve benzeri nedenlerle inşaatın başlamasını, yürütmesini, tamamlanmasını, kat irtifakı kurulmasını ve işbu sözleşmenin 9. maddesinde yer alan tapu şerhlerinin kaldırılmasını sebepsiz yere engellemesiyle ilgili maddedeki düzenlemelere ilaveten Yüklenicinin o güne kadarki tüm masraflarını (tasarım çalışmalarına, şantiye mobilizasyon kurulmasına, pazarlama faaliyetlerine, tanıtıcı satış ofisi faaliyetine vb.), kâr kaybını, zarar ve ziyanını, *örnek şart* aramaksızın, ticari avans faizi ile birlikte fesih tarihinden itibaren 15(onbeş) gün içerisinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Bu duruma ek olarak yukarıda belirtilen fiiller ve tutumlar nedeniyle Sözleşme'nin ihlaline ve tasfiyesine yol açan Arsa Sahipleri Yüklenıciye nakit ve tek seferde 250.000 TL (ikiyüzelliBin Türk Lirası) fesih tarihinden itibaren 15 (onbeş) gün içerisinde CAYMA tazminatı olarak ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.
c- Yüklenici, inşaat yapım ruhsatını aldıktan sonra inşai betonarme imalatlarına başlamadan önce sebepsiz nedenlerle sözleşmeyi fesh etmesi halinde; sözleşme tarihinden başlayarak fesih tarihine kadar geçen aylık süre kadar, arsa sahipleri payına düşecek toplam inşa edilecek ilgili parsellerin imar mevzuatı çerçevesinde belirlenen hesaplama kriterlerine göre belirlenen toplam emsal metrekare baz alınarak) 120'ye bölünerek (Tüm daire ölçeri göz önünde bulundurularak ortalama daire metrekaresi 120m2 olarak öngörülmüştür.) çıkacak daire sayısı kadar aylık kira bedeli tutarında (kira bedel tutarı olarak Zeray'ın projelerinin aylık kira tutarının ortalama değeri alınarak) CAYMA TAZMİNATI olarak ödeneceğini kabul ve taahhüt etmiştir.
d- İnşai betonarme imalatları başlandıktan sonra inşaat tamamlanamayacak şekilde sözleşme feshine gidilmişse sözleşmedeki bütün süreler cezai şart uygulamasına dahil edilecektir.
12- DEVİR VE CİRO YASAĞI
a. Taraflardan hiçbiri diğer tarafın yazılı onayı olmadıkça bu sözleşmeyi ve bu sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerinin bir kısmını veya tamamını üçüncü şahsa devir ve temlik edemez.
b. Tarafların vefatı halinde kanuni mirasçıları bu sözleşmenin tarafı olup, sözleşme mirasçılarının da ölen sonuçları ile bağlayacak hüküm ifade eder.
c. Yüklenici sözleşme kapsamında üstlendiği işleri ifa ederken için müteşi gereğince taşeron kullanması sözleşmenin devri anlamına gelmez. Bu durum/ sözleşmenin bu maddesi taraflarca istisnasız olarak kabul edilmiştir.
13- VEKALETNAME VERİLMESİ İşbu sözleşme kapsamında Yüklenicinin yükümlülüklerini yerine getirebilmesi için gerekli olan geniş yetkiler içeren (müteahhitlik taşıdık cinsi tasfiyesi yapılmaya, tevhide, ifraza, gerekli tüm tesis işlemlerine, belediyeden imar durumu almaya, arsa ve inşaatlarla ilgili olarak belediye, valiyet ve diğer kamu kurumları nezdinde arsa sahipleri adına gerekli her türlü girişim ve talepte bulunmaya, plan değişikliği ve proje tadilatı yapmaya, inşaat plan ve projesini onaylatmaya, yapıya yönetim planı onatmaya, inşaat ve tevzi ilişki ruhsatlarını almaya, her türlü resmi işlemlerin takibi ve ihtaca, tanıtıcı faaliyetlerde bulunma, işin denetim dahil tüm ilgili kişi ve mercilerle sözleşme yapma yetkisine ve kamu kurum ve kuruluşlarda arsa sahipleri adına her türlü işlem yaptırabilmesi adına yetki ve temsiliyeti içerir) vekaletname, arsa sahipleri tarafından noter huzurunda işbu sözleşme ile birlikte verilecektir. Yüklenici tarafından ihtiyaç duyulacak ilave her türlü iş ve inşaatla ilgili vekaletnamelerin tanzimi ve feshi ile ilgili talep, Arsa Sahiplerince bildirimden itibaren 10 gün içerisinde yerine getirilecektir. Vekaletnamelerin geç verilmesi nedeniyle oluşabilecek [illegible] Arsa Sahipleri

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mükellefi kanuni karşılığı tahsil edilmiştir.
GİB Onay: 06.12.2022 16:55:45 Kod: 4-5-26
MERSİS NO: 2622120644107001 - 5650145394

06 Aralık 2022






Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 06/12/2022
Yev.No: (A)

T.C. BAŞKENT 1. NOTERLİĞİ

BAŞKENT 1. NOTERİ
ZEKİ KANER

BAHÇELİEVLER MAHALLESİ EMLİ MEH. SOK. NO:5 GAZİOSMANPAŞA/ANKARA

sorumlu olacak, bu konuda yüklenicinin herhangi bir sorumluluğu bulunmayacaktır. Söz konusu vekaletnamelerin yenilenmesine ihtiyaç duyulması halinde bu hak tekrar tanınmış olunacaktır. Türk hasedurlar, işbu sözleşme ile birlikte ayrıca imzalanacak ipotek işlemlerinin tescillerinin yapılması, daire teslimlerinin alınması, muvafakat verilmesi, Yüklenici'ye ilave vekaletlerin verilebilme yetkisi, Yüklenici bünyesinde görev alabilecek ek kişilere de vekalet verilmesi veya vekalet verilmiş kişilerden ayrılanlara azilnamelerin yapılmasıyla. Sözleşme kapsamına ve inşa faaliyetler adına tüm yetkileri içeren geniş vekaletnameyi, kendi aralarında belirleyecekleri kişi veya kişilere (maksimum 5 kişiye) verebilecektir.

14- YÜKLENİCİNİN GENEL SORUMLULUKLARI

14.1- Yol, elektrik, su, kanalizasyon, telefon, doğalgaz, iletişim ve benzeri teknik altyapı tesisleriyle çevre düzenlemesi işleri ve bunların gerektirdiği tesislerin yapımı, keza ilgili tüm kamu kurum ve kuruluşları tarafından öngörülen tüm tesislerin ve tesisatların yapımı tamamıyla yükleniciye aittir.

14.2- Yüklenici, inşaatın ifrazlı sırasında işçi sağlığı ve iş güvenliği mevzuatında belirtilen ve işin mahiyeti gereği alınacak yüklenili olduğu her türlü tedbirleri almak, gözlük kontrollerini yapmak veya yaptırmakla yükümlüdür.

14.3- İnşaat ruhsatı, temel ve temel üstü veya yıkım ruhsatları almak, her türlü plan ve projeleri tanzim etmek, resmi makamları onaylatmak, yol ve inşaat ile ilgili olarak yasalar, yönetmelikler, genelgeler veya yetkili mercilerce alınmış veya alınacak kararlar uyarınca öngörülen ve zorunlu olan her türlü işlemi masrafları kendisine ait olmak üzere yapmak yüklenicüye aittir.

14.4- Yüklenici, yapı malzemelerini sözleşmeye projeleri için fen ve sanat kaidelerine uygun TSE'ye garantili malzeme kullanmak suretiyle yapmak yükümlülüğündedir.

14.5- Kazıların güvenli yapılmasını sağlamak zorundadır.

14.6- Yapının temel sistemlerinin doğru olarak aplike edilmesini sağlamak zorundadır.

14.7-Kalıp ve demir işçiliğinin taşıyıcı sistemin gerekliliklerine ve projelerine uygunluğunu sağlamak zorundadır.

14.8-Yapı duvarlarının çatı, teras ve diğer bölmelerin teknik şartnamelere uygun yapmak zorundadır.

14.9-Yüklenici işbu sözleşmede öngörülmüş veya işin fen ve sanat kaideleri ile mevzuatın gereği yapmakla yükümlü olduğu yükümlülüklerini yerine getirmek zorundadır.

14.10-Yüklenici kendi üzerinde kalan blok ve bağımsız bölümlerde kullandığı kalite standardı ile aynı kalitede ve vasıfta malzeme kullanırak (aynı kalite ve işçilik de olmak üzere) Arsa Sahipleri üzerinde kalan blok, bağımsız bölümlerde yapmakla yükümlüdür. Yüklenici'nin kendi müşterileri ile yaptığı anlaşmalara istinaden yaptığı değişiklikler bu madde kapsamında değerlendirilmeyecek olup, Arsa Sahipleri'nin üzerinde kalan bağımsız bölümlerin imalatında Teknik Şartname veya örnek daire esas alınacaktır.

14.11-Yapılacak inşaat işinin teknik şartname ve sözleşmede iki hususa aykırı olmak yapılan kusurları tespit edilirse, yüklenicüye bir tutanakla durum bildirilir ve düzeltilmesi için en uygun süre verilir. Yüklenici bu süre içerisinde noksan veya kusurlu işlerini düzeltmek ile yükümlüdür.

15 - ARSA SAHİPLERİ'NİN SORUMLULUKLARI

15.1. Arsa Sahipleri 13. Maddede belirtilen sözleşmenin uygulanabilmesi, resmi ve özel kuruluşlarda temsilen tüm iş ve işlemlerin yapılabilmesi için gereken vekâletnameleri sözleşme imza safhasında veya ihtiyaç olması durumunda yüklenicinin talebi doğrultusunda en geç 10 takvim günü içerisinde vermeyi taahhüt eder.

15.2. Arsa Sahipleri sözleşmede 6. maddede açıklanan devir işlemleri ve sözleşme kapsamındaki tüm yükümlülüklerini süresinde yerine getirmek zorunda olup, Yüklenicinin talep ettiği tarihten itibaren 10 takvim günü içinde yapmakla yükümlü olduğunu aksi halde 6. Maddede belirtilen düzenlemeleri kabul ve taahhüt eder.

15.3. Arsa Sahipleri veya işlemleri yapabilecek noter onaylı vekalet sahibi vekilleri; yapı denetim kurumu kapsamı dahil tüm resmi mercilerde, belediyelerde, bizzat yapılması gereken başvuruları Yüklenicinin talep ettiği tarihten 7 takvim günü sonuna kadar yapmayı, işlemleri takip etmeyi kabul, beyan ve taahhüt eder. Gecikme olması durumunda Yüklenici'ye iş bu işlemler için gecikilen süre kadar süre verilecektir. Bu işlemlerin yapılmamasından dolayı oluşabilecek tüm zarar ve aksamalardan işlemi yerine getirmeyen arsa sahipleri sorumludur.

15.4.Arsa Sahipleri Yüklenicinin sözleşmedeki işi ifa ederken,"işin niteliğine göre taşınır kullanmasına muvafakat edeceğini kabul ve taahhüt eder.

15.5.Arsa Sahipleri işbu sözleşmenin imza tarihinden itibaren 10 gün içerisinde, [illegible] dönemlere ait söz konusu gayrimenkullere ilişkin tahakkuk eden gelir vergisi ve diğer

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mükellefi müteahhit karşılığı temsil edilmiştir
GÇ:74 A:13 Yön: 56 / 05 Kod:4.5.26
MBS NO: 202212060410701 - 5050145394

06 Aralık 2022




Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 06/12/2022
Yev.No: (A)

T.C. BAŞKENT 1. NOTERLİĞİ

BAŞKENT 1. NOTERİ
ZEKİ KANER

BAHÇELİEVLER MAHALLESİ EMLİ MEH. SOK. NO:5 GAZİOSMANPAŞA/ANKARA

123976

ve cezaları tapunun üzerinde ipotek veya şerh varsa bunların [illegible] ilgili masrafları ödemekle yükümlü olduğunu kabul ve taahhüt eder.

15.6.Arsa Sahipleri iskan belgesi alınana kadar Yüklenici'nin yazılı izni olmaksızın her ne sebeple olursa olsun resmi veya gayri resmi olarak daire satmazlar. Arsa Sahiplerinin iskan belgesi alınmadan ve Yüklenici'nin izniesi alınaksızın daire satışı yapmaları halinde işe Yüklenici'ye, satılan dairenin satış tarihindeki yüklenici tarafından belirlenen satış listesindeki daire bedeli kadar tazminat ödemekle yükümlü olduklarını kabul ve beyan ederler.

15.7. Sözleşme tarihine kadar arsa üzerindeki tüm ipotek, rehin, haciz ve benzeri emlak vergisi gibi tüm borçlar Arsa Sahiplerine aittir. Arsa Sahipleri tüm bu borçları ödeyeceklerdir. Arsa sahipleri bu sözleşme ile Yüklenicüye hak edişe mukabil devir edeceği (ferağını verecekleri) tapuların üzerinde hiçbir şekilde ipotek, haciz ve benzeri takyidat bulundurmayacaktır. Arsa Sahiplerinin bu yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle oluşabilecek gecikme ve aksaklıklardan bizzat kendileri mütehassım sorumlu olacaklar. Yüklenicinin bu konuda herhangi bir sorumluluğu bulunmayacaktır.

15.8. Arsa Sahipleri söz konusu arsayı boş ve temiz olarak teslim edeceklir.

15.9. Malik, payına düşen bağımsız bölümleri proje teslim edilinceye kadar satamaz. Malik, bağımsız bölümü proje teslimden sonra herhangi bir nedenle satmak durumunda kalırsa; müteahhit firmanın belirlediği satış fiyatlarının altında fiyat politikası uygulayamaz. Ayrıca; teslimden itibaren 1 yıl süreyle herhangi bir digital mecrada ve fiziken konumun ve sitenin görülebilir yerlerine sanlıktır, kiralıdır ve/veya buna benzer tabela veya afiş asamaz. Malik, bağımsız bölümün teslim edilmesinden itibaren 1 yıl süre ile üçüncü kişilere tanımanın satışı ve kiralanması için resmi hizmet bedeli karşılığında bu süreci yönetebilme yetkisini Yüklenicüye vermeyi kabul ve taahhüt eder. Bu hüsus Yüklenici'nin Arsa Sahibi'ne ait dairelerı 1 yıl içerisinde satma zorunluğu anlamına gelmeyeceği gibi dairelerin satılmaması durumunda Yüklenicinin herhangi bir sorumluluğu bulunmadığını Arsa Sahipleri peşinen kabul ve beyan eder. İş bu maddeye aykırı bir kiralamanın gerçekleşmesi halinde Arsa Sahibi Yüklenicüye, kiralanan dairenin yüklenicinin belirlemiş olduğu satış fiyat listesindeki bedel üzerinden %5'i oranında cezai şart ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder. İş bu maddeye aykırı bir satışın gerçekleşmesi halinde ise Arsa Sahibi Yüklenici'ye, satılan dairenin satış tarihindeki yüklenici tarafından belirlenen satış listesindeki daire fiyatının %5'i kadar tazminat ödemekle yükümlü olduklarını kabul ve beyan ederler. İşbu sözleşmenin 15.9 maddesinde yer alan sürelerin sonundan başlamak üzere her bir arsa sahibi, sözleşmeye konu olan kendi hisselerine düşen dairelerin tamamını, yüklenicinin belirlemiş olduğu satış fiyatını aşmamak koşulu ile dışarıdan satış kanallarında (Sahibinden vb.) satışa sunulduktan veya emlakçı/aracılar ile yapılan anlaşma aracılığı ile satışa sunulduktan sonraki iki ay içerisinde satmaması durumunda yüklenici, her bir arsa sahibi için kendi hisselerine düşen dairelerin %10'u kadarki dairesi satışa sunulan fiyattan %10 fiyat tenzilatı yapılarak satın almayı taahhüt eder.

16- İŞİN KONTROLÜ İnşaat yapı süresince, ancak işin kontrolü ve imalatı projeye uygunluğu bakımından ve sadece yüklenici tarafından anlaşma yapılan yapı denetim firması tarafından, şantiye sahasında denetlemeye yapılabilir. Hürici olarak sigortası olmayan, şantiyede görevi olmayan kişi veya kurum görevlilerinin inşaat sahasına girmesi Yüklenicinin işbu sözleşmede belirtilen İSG esaslarına uymalarını kapsamı bakımından da sorun ve tehlike arz edeceğinden yasak olduğu ve ihlal sonucunda şantiye güvenlik ekiplerince ilgili kişilerin sahadan çıkarılabileceği Arsa Sahipleri tarafından da peşinen kabul ve beyan edilmiştir. Buna rağmen Arsa Sahipleri ve/veya herhangi bir 3. kişinin izinsiz şekilde şantiye sahasına girmesi halinde oluşabilecek her türlü zararlardan Yüklenici sorumlu değildir. Yüklenici, ipotek fekkı hükümlerini yerine getirebilmesi için ilgili maddede belirtilen aşamalarda seviye tespiti yapmak amacıyla Malik'i davet edecektir. Malik davet üzerine 10 gün içerisinde tespiti yapmak fekkları yapacaktır.

17- İŞ YERİNİN MUHAFAZASI İş yerindeki her türlü alet, edevat, malzeme, makine, vasıta ve sair malzemelerin muhafazası yüklenicüye aittir.

18- İŞİN DEVAMI SIRASINDA KAZA OLMASI Yüklenici işin yapılması sırasında meydana gelecek kazalardan ve bunların sebep olacağı tazminat ve zararlardan doğrudan doğruya yüklenici sorumlu olacaktır. Yürürlükteki yapı işlerini [illegible] kanun ve yönetmeliklerin işçi sağlığı ve iş güvenliği hükümlerine ve yükümlülüklerine

19-MÜCBİR SEBEPLER

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mükellefi müteahhit karşılığı temsil edilmiştir
GÇ:74 A:13 Yön: 56 / 05 Kod:4.5.26
MBS NO: 202212060410701 - 5050145394

06 Aralık 2022





Türkiye Cumhuriyeti

T.C. BAŞİSKELE 1. NOTERLİĞİ

BAŞİSKELE 1. NOTERİ ZEKİ KAMER

SARIMAĞOS MAHALLESİ ENGİNMEN BOR. NO:8 GÜRŞAHNAZ BAŞİSKELE / KOCAELİ Tel:+902623435351 Fax:+902623435352

19.1- Mücbir sebeplerin tanımı Bu maddede sözü edilen mücbir sebepler: Taraflar ve durumlar Arsa Sahipleri ve Yüklenicinin denetimi dışında, onun faaliyetlerinden birinin faaliyetini olumsuz olarak veya kısmen veya tamamen engelleyen olaylardır.
a) Doğal afet ve doğa olayları, deprem, sel, heyelan, olumsuz hava koşulları, kara fırtınası yangın vs.
b) Savaş, savaşa benzer durumlar, işgal, dış düşmanların faaliyetleri, seferberlik, el koymalar ve ambargo uygulanması.
c) Ayaklanma, ihtilal, anlaşılan olan veya olmayan benzeri hareketler iç savaş.
d) Nükleer yakıtlardan ileri gelen radyoaktivite, tehlikeli işın yayılımı, radyoaktif kirletme, nükleer patlamadan, atılacak bu gibi sonuçlar, nükleer tesislerden bunların parçalarından doğacak zehirli patlamalar.
e) Başkaldırmalar, kargaşalar.
f) İdari ve resmi kurumlarca ve veya mahkemelerce alınan kararların işi imkânsız hale getirilmesi ve veya olumsuz etkilemesi. Nazım imar planı değişiklikleri, kentsel rezerve alanı ilan edilmesi ile ilgili iptaller, iskan ruhsat gecikmesi vb
g) Resmi meteoroloji raporu ile tespit edilen mevsim normalleri üzerinde yağış, sıcaklık, rüzgâr olarak günlük ortalamanın %50 üstünde kalan günler
h) İşin aksamasına neden olacak şekilde kısıtlamalara veya duraklamalara neden olabilecek derecede salgın hastalıklar, karantina uygulamaları, pandemi.
19-2- Yüklenicinin Sorumluluğu Yüklenici mücbir sebep olarak görüp yükümlülüklerini yerine getirmesini engelleyebileceğini düşündüğü bir olay veya durum ortaya çıktığında bunu derhal Arsa Sahiplerinin Temsilcilerine ihbar edecek bir yandan da olabildiği kadarıyla yükümlülüklerini sürdürmek için gayret edecektir. Arsa sahiplerinin de önerı ve çözüm getiremediği konular mücbir sebep olarak sayılacaktır. Ayrıca uygulamalar için maksi seçenekleri de içerecek şekilde kendi önerilerini de Arsa Sahiplerine veya Temsilcilerine dettecektir.
19.3- Arsa Sahiplerinin Sorumluluğu Arsa Sahiplerinin mücbir sebep olarak görüp yükümlülüklerini yerine getirmesini engelleyebileceğini düşündüğü bir olay veya durum ortaya çıktığında bunu derhal yüklenıciye ihbar edecek bir yandan da olabildiği kadarıyla yükümlülüklerini sürdürmek için gayret edecektir. Ayrıca uygulamalar için maksi seçenekleri de içerecek şekilde kendi önerilerini de yüklenıciye dettecektir.
19.4- Mücbir sebeplerin etkileri Sözleşme süresi içinde meydana gelecek bir mücbir sebepten dolayı yükümlülüklerini yerine getirmezler ise ve arsa sahipleri ne de yüklenici kusurlu veya sözleşme hükümlerini yerine getirmemiş sayılmazlar. Mücbir nedenler işin tamamını yapılmasını etkilemeyecek ya da etkilemeyecek nitelikte ise mücbir sebepler nedeniyle ifa edilemeyen edimleri için ilgili tarafa mücbir sebebin ortaya çıkması ile tamamı ile ortadan kalkması arasında geçen süre kadar ek süre verilir.

20-SÖZLEŞMENİN FESHİ

20.1-İşbu sözleşmenin diğer maddelerinde özel fesih neden ve maddeleri düzenlenmiş olması halinde söz konusu madde hükümleri bakı olup taraflarca uygulanabilir.
20.2-Bir Sözleşme, bir tarafın üzerine düşen edimlerini yerine getirmemesi halinde, diğer tarafça yapılacak yerine getirilecek işin durumuna göre uygun süre verilmek kaydıyla taraf ifaya davet edilecektir. Verilecek bu süre zarfında taraflarca ilgili edim tam ve eksiksiz yerine getirilmediği takdirde taraflar, hâkli nedenle tek taraflı olarak sözleşmeyi feshedebilir. Fesheden taraf uğradığı zararı talep/dava hakları saklıdır.

21- İHTİLAFLARIN HALLİ Bu sözleşmenin uygulanmasından doğacak ihtilafların halli için Kocaeli mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

22- YÖNETİM PLANI Yüklenici, kat irtifaklarının kurulması ile birlikte Yapı kullanım şartları da dahil hazırlayacakları bir yönetim planını hazırlayacaktır. Site yönetimi ilk 5 yıl boyunca yüklenici tarafından ifa edilecek olup site yönetimine arsa sahipleri arasından seçilecek bir kişi katılacaktır. Bu süre zarfında ifa etme takdiri yüklenıcı'ye aittir. 23- TEBLİGAT Taraflar işbu Sözleşme' de yazılı adreslerinin yasal tebligat adresleri olduğunu beyan etmiş olup, bu adreslerin değişmesi halinde diğer tarafa yazılı bildirimde bulunmak zorundadır. Aksi taktirde bu adreslere yapılacak tebligatlar geçerli adrese yapılmış tebligat olarak taraflarca kabul edilmiştir.

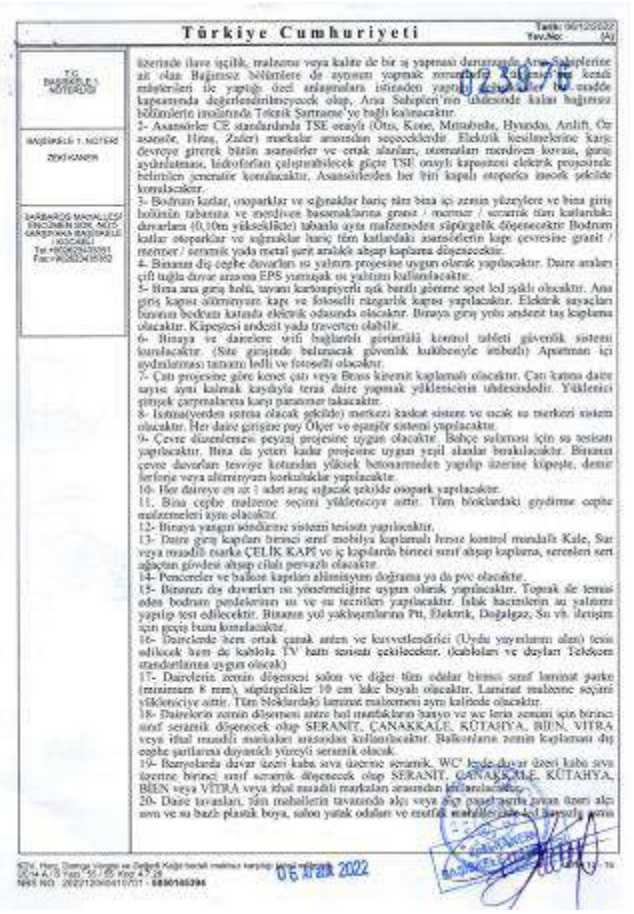
Geçici Madde – 1: İşbu Sözleşme Yüklenici ile Arsa Sahipleri tarafından imzalandığı tarihten itibaren yürürlüğe girer. 23 maddeden ibaret olan işbu Sözleşmeyi Arsa Sahipleri ve Müteahhit tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra imza altına alınmıştır.

24-TEKNİK ŞARTNAME

1- Yapılacak inşaat Büyükşehir ve İlçe Belediyesi imar ve Şehircilik Müdürlüğünce tasdik edilmiş imalat, betonarme, kalorifer, sıhhi tesisat ve şaft projelerine uygun olacak ve TSE'li birinci sınıf malzeme tesisat bölümlerine aşağıda yazılı özellikler getirilen

06 Aralık 2022





Türkiye Cumhuriyeti

T.C. BAŞİSKELE 1. NOTERLİĞİ

BAŞİSKELE 1. NOTERİ ZEKİ KAMER

SARIMAĞOS MAHALLESİ ENGİNMEN BOR. NO:8 GÜRŞAHNAZ BAŞİSKELE / KOCAELİ Tel:+902623435351 Fax:+902623435352

üzerinde ilave işçilik, malzeme veya kalite de bir iş yapması durumunda Arsa Sahiplerine ait olan Bağımsız bölümlere de aynısını yapmak zorundadır. Bu kendi müteahhitleri ile yaptığı özel anlaşmaların dışından yapılan bir maddedir. Bu maddeye tapu'sunda değerlendirilmeyecek olup, Arsa Sahipleri'nin ihtiyacında kalan bağımsız bölümlerin inşaatında Teknik Şartname'ye bağlı kalınacaktır.

2- Asansörler CE standardında TSE onaylı (Otis, Kone, Mitsubishi, Hyundai, Anlift, Or asansör, Hitra, Zaderi markalar arasından seçeceklerdir. Elektrik kesilmelerine karşı devreye girerek bütün asansörler ve ortak alanları, otomatik merdiven kovası, giriş aydınlatması, hidroforları çalıştırabilecek güçte TSE onaylı kapasitesi elektrik projesinde belirtilen jeneratör konulacaktır. Asansörlerden her 'kişi kapalı otoparkta inecek şekilde konulacaktır.

3- Bodrum katlar, otoparklar ve sığınaklar hariç tüm bina içi zemin yüzeylere ve bina giriş holünün tabanına ve merdiven basamaklarına granit / mermer / seramik tüm katlardaki duvarlara (0,10m yüksekliğe) tabanlı ayna mahrem soğuk döşenecektir Bodrum katlar otoparklar ve sığınaklar hariç tüm katlardaki asansörlerin kapı çevresine granit / mermer / seramik yada metal şerit aralıklı alınıp kaplama döşenecektir.

4- Binanın dış cephe duvarları ısı yalıtım projesine uygun olarak yapılacaktır. Duvar araları çift tuğla duvar arası ısı EPS yumuşak ısı yalıtım kullanılacaktır.

5- Bina ana giriş holü, tavanı kartonpiyerli ışık bantlı görüme spot led ışıklı olacaktır. Ana giriş kapısı sürmeyuan kapı ve fotosellı rüzgarlık kapısı yapılacaktır. Elektrik sayaçları binanın bodrum katında elektrik odasında olacaktır. Binaya giriş yolu andezit taş kaplama olacaktır. Kâpeşteci ardıdzl yada traverten olabilir.

6- Binaya ve dairelere şifti bağlantılı görüntülü kontrol tabletli güvenlik sistemi kurulacaktır. (Site girişinde bulunacak güvenlik kulübesiyle irtibatlı) Apartman içi aydınlatması tamamı ledli ve fotosellı olacaktır.

7- Çatı projesine göre kenet çatı veya Beton kinetik kaplanalı olacaktır. Çatı katının daire sayısı aynı kalmak kaydıyla teras daire yapmak yüklenicinin uhdesindedir. Yüklenici şimşek çarpmalarına karşı paratoner takacaktır.

8- Isıtma(yerden ısıtma olacak şekilde) merkezi kaskat sistem ve sıcak su merkezi sistem olacaktır. Her daire girişine pay Ölçer ve eşanjör sistemi yapılacaktır.

9- Çevre düzenlemesi peyzaj projesine uygun olacaktır. Bahçe sulaması için su tesisatı yapılacaktır. Bina da yeterli kadar projesine uygun yeşil alanlar bırakılacaktır. Binanın çevre duvarları tevriye kotundan yüksek betonarmeden yapılıp üzerine köpeşte, demir korkuluklar veya alüminyum korkuluklar yapılacaktır.

10- Her dairaye en az 1 adet araç sığacak şekilde otopark yapılacaktır.

11. Bina cephe malzeme seçimi yüklenıciye aittir. Tüm bloklardaki giydirme cephe malzemeleri aynı olacaktır.

12- Binaya yangın söndürme sistemi tesisatı yapılacaktır.

13- Daire giriş kapıları birinci sınıf mobilya kaplamalı hırsız kontrol mandallı Kale, Sur veya muadili marka ÇELİK KAPI ve iç kapılarda birinci sınıf ahşap kaplama, sarmeleri sert ağaçtan gövdesi ahşap cilalı pervazlı olacaktır.

14- Pencereler ve balkon kapıları alüminyum doğrama ya da pvc olacaktır.

15- Binanın dış duvarları ısı yönetmeliğine uygun olarak yapılacaktır. Toprak ile temas eden bodrum perdelerinin su ve su tecritleri yapılacaktır. İnşk hacimlerin su yalıtımı yapılıp test edilecektir. Binanın yol yaklaşımlarına Pti, Elektrik, Doğalgaz, Su vb. iletişim için geçiş bunu konulacaktır.

16- Dairelerde hem ortak çanak anten ve kuvvetlendirici (Uydu yayınlarını alan) tesis edilecek hem de kablolu TV hattı tesisatı çekilecektir. (kabloları ve duyları Telekom standartlarına uygun olacak)

17- Dairelerin zemin döşemesi salon ve diğer tüm odalar birinci sınıf laminat parke (minimum 8 mm), sığınaklar 10 cm lıkle boyalı olacaktır. Laminat malzeme seçimi yüklenıciye aittir. Tüm bloklardaki laminat malzemeleri aynı kalitede olacaktır.

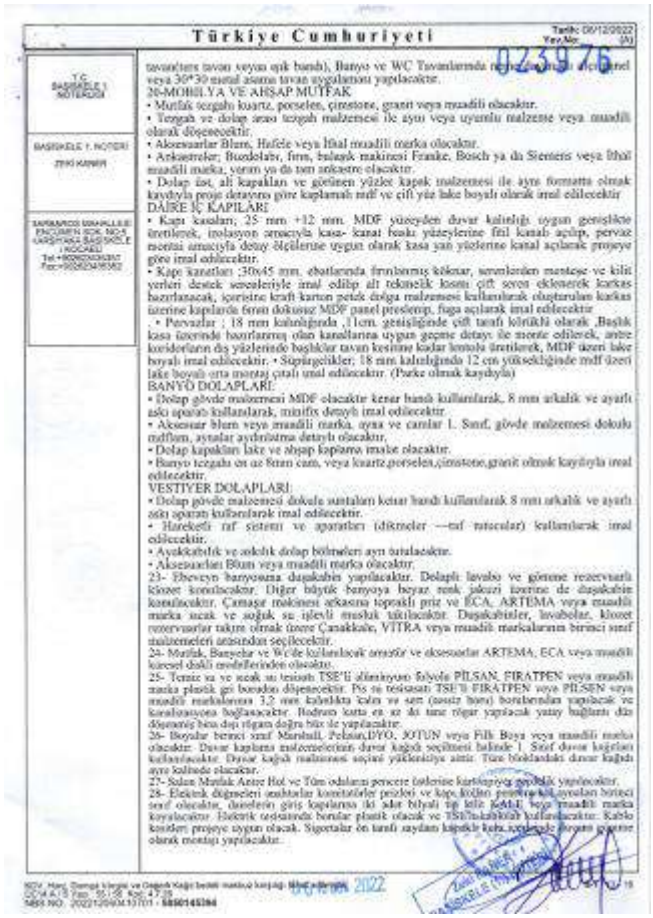
18- Dairelerin zemin döşemesi ıslak hol mutfakların banyo ve wc lerin zemini için birinci sınıf seramik döşenecek olup SERANİT, ÇANAKKALE, KÜTAHYA, BİEN, VİTRA veya ithal muadili markaları arasından kullanılacaktır. Balkonların zemin kaplaması dış cephe şartlarına dayanıklı yüzeyli seramik olacak.

19- Banyolarda duvar üzeri kaba sıva üzerine seramik, WC hariç duvar üzeri kaba sıva üzerine birinci sınıf seramik döşenecek olup SERANİT, ÇANAKKALE, KÜTAHYA, BİEN veya VİTRA veya ithal muadili markaları arasından kullanılacaktır.

20- Diğer tavanları, tüm mahallerin tavanında alçı veya çinçosperlite sıvanı üzeri alçı sıva ve su bazlı plastik boya, salon yatak odaları ve entre mahalleri dahil led lambalı asma

06 Aralık 2022





Türkiye Cumhuriyeti

Yevmiye No: 023976

tavanlarına tavan veyası açık bandı), Banyo ve WC Tavanlarında ... alçıpan veya 30*30 mutfak asma tavan uygulaması yapılacaktır.

26-MOBİLYA VE AHŞAP MUTFAK

• Mutfak tezgahı kuartz, porselen, çimstone, granit veya muadili olacaktır.
• Tezgah ve dolap arası tezgah malzemesi ile aynı veya uyumlu malzeme veya muadili olarak döşenecektir.
• Aksesuarlar Blum, Hafele veya İthal muadili marka olacaktır.
• Ankastreler; Buzdolabı, fırın, bulaşık makinesi Franke, Bosch ya da Siemens veya İthal muadili marka; verim ya da tam ankastre olacaktır.
• Dolap üst, alt kapakları ve görünen yüzler kapak malzemesi ile aynı formatta olmak kaydıyla projesi doğrultusunda göre kaplamalı mdf ve çift yüz lake boyalı olarak imal edilecektir.

DAİRE İÇ KAPILARI:

• Kapı kasaları; 25 mm. +12 mm. MDF yüzeyden duvar kalınlığı uygun genişlikte üretilerek, izolasyon amacıyla kasa- kanat fenki yüzeylerine fitil kanalı açılıp, pervaz montajı amacıyla detay ölçülerine uygun olarak kasa yan yüzlerine kanal açılarak projeye göre imal edilecektir.
• Kapı kanatları ;30x45 mm. ebatlarında fırınlanmış kökenar, seraslerden menteşe ve kilit yerleri destek seraslerıyle imal edilip alt tekmelik kısmı çift seren eklenerek karkas hazırlanacak, içerisine kraft karton petek dolgu malzemesi kullanılarak oluşturulan karkas üzerine kaplarda fırın dokuması MDF panel presleyip, fuga açılarak imal edilecektir.
• Pervazlar ; 18 mm kalınlığında ,11cm. genişliğinde çift taraflı kilitlikli olarak ,Başlık kasa üzerinde hazırlanmış olan kanallarına uygun geçme detayı ile montaj edilecek, antre koridorların dış yüzlerinde başlıklar tavan kesitine kadar kontralı üretilerek, MDF üzeri lake boyalı imal edilecektir. • Süpürgelikler; 18 mm kalınlığında 12 cm yüksekliğinde mdf üzeri lake boyalı orta montaj çıtalı imal edilecektir. (Parke olmak kaydıyla)

BANYO DOLAPLARI:

• Dolap gövde malzemesi MDF olacaktır kenar bandı kullanılarak, 8 mm arkalık ve ayarlı ağırlı aparatı kullanılarak, minifix detaylı imal edilecektir.
• Aksesuar Blum veya muadili marka, ayna ve camlar 1. Sınıf, gövde malzemesi dolabı mdflam, aynalar aydınlatma detaylı olacaktır.
• Dolap kapakları lake ve ahşap kaplama imalat olacaktır.
• Banyo tezgahı en az 8mm cam, veya kuartz,porselen,çimstone,granit olmak kaydıyla imal edilecektir.

VESTİYER DOLAPLARI:

• Dolap gövde malzemesi dekorlu sunta/lam kenar bandı kullanılarak 8 mm arkalık ve ayarlı ağırlı aparatı kullanılarak imal edilecektir.
• Hareketli raf sistemi ve aparatları (dikmeler —raf mesnetler) kullanılarak imal edilecektir.
• Ayakkabılık ve askılık dolap bölmeleri aynı üretilecektir.
• Aksesuarları Blum veya muadili marka olacaktır.

23- Ebeveyn banyosuna duşakabin yapılacaktır. Dolaplı lavabo ve görüne rezervuarlı klozet konulacaktır. Diğer büyük banyoya beyaz renk jakuzi tasarımı duşakabin konulacaktır. Çamaşır makinesi arkasına topraklı priz ve ECA, ARTEMA veya muadili marka ıcak ve soğuk su ışlevli musluk takılacaktır. Duşakabinler, lavabolar, Klozet rezervuarlar takım olmak üzere Çanakkale, VITRA veya muadili markalarının birinci sınıf malzemeleri arasından seçilecektir.

24- Mutfak, Banyolar ve Wc'de kullanılacak armatür ve aksesuarlar ARTEMA, ECA veya muadili kalıcısel dahili modellerinden olacaktır.

25- Temiz su ve sıcak su tesisatı TSE'li alüminyum folyolu PİLSAN, FIRATPEN veya muadili marka plastik gri borudan döşenecektir. Pis su tesisatı TSE'li FIRATPEN veya PİLSEN veya muadili markalarına 3,2 mm kalınlıkta izalı ve sert (sessiz hare) borularından yapılacak ve kondansasyon bağlanacaktır. Bodrum katta en az iki tane rögar yapılacak yatay bağlantı dış duşlarınız bina dışı rögarın doğru bir şe yapılacaktır.

26- Boyalar birinci sınıf Marshall, Pelsan,DYO, JOTUN veya Filli Boya veya muadili marka olacaktır. Duvar kaplama malzemelerinin duvar kağıdı seçilmesi halinde 1. Sınıf duvar kağıtları kullanılacaktır. Duvar kağıdı malzemesi seçimi yüklenıciye aittir. Türe binalardaki duvar kağıdı aynı kalitede olacaktır.

27- Salon Mutfak Antre Hol ve Tüm odalarda pencere önlerine kartonpiyer yapılacaktır.

28- Elektrik düşeneleri anahtarlar komutörler prizleri ve kapı kolları porselen veya muadili birinci sınıf olacaktır, dairelerin giriş kapılarına iki adet bilyalı tip kilit KALE veya muadili marka konulacaktır. Elektrik tesisatında borular plastik olacak ve TSE'li kablolar kullanılacaktır. Kablo kesitleri projeye uygun olacak. Sigortalar ön tarafı aydınlatılabilir kutu içerisinde pano şeklinde olarak montajı yapılacaktır.





Türkiye Cumhuriyeti

Yevmiye No: 023976

29- Dairelere dahili arkastır telefon tesisatı yapılıp telefonun yer ... yapılacaktır.

30- Türk Standartı, Binayı sularına ve acık veya kapalı yüzme havuzu ...

31- Yüklenici ana gayrimenkulün müşterek yerlerine bağlı sunulu kendine ait bölümlere ekleni yapmaz. Kat mülkü kanununa müşterek giderler dairelere eşit miktarda ve hisse oranında mülk hissesine kısa dairelere paylaştırılarak bağlanacaktır.

32- Binanın betonarme taşıyıcı sisteminde yüklenici hesaplar sonucu fore kazık imalat ihtiyacı çıkması halinde herhangi bir bedel talep edemez. Temeller radye temel ... sistemi konvansiyonel olarak tasarlanıp yapılacaktır.

33-Yüklenıciye ait daireler ve ana sahiplerine ait dairelerin tamamı aynı malzeme ve aynı işçilik kalitesinde olacaktır.

işbu sözleşmeye konu gayrimenkulün son emlak vergi beyan değerinin **6.750.000,00 (Altımilyonyediyüzelbin)TL** olduğunu, bu değerin 492 sayılı harçlar kanunu gereğince yeniden değerlendirilme ile bulunan emlak vergi rayiç değerinden ve emlak vergisi beyannamesinde beyan edilen değerden az olamayacağı hususunun Noter tarafımızca bildirilmiş olduğunu, işbu sözleşmedeki değerin sözleşmeye konu gayrimenkulün en son emlak vergisi beyannamesinde beyan edilen değerden az olması halinde, bu sözleşmenin taraflarının olarak ayrı ayrı sorumlu olacağımızı ve bu sözleşmeden doğacak ihtilaflardan dolayı noterin sorumlu tutmayacağımızın kabul ve beyan ederiz." dediler.

Yazılan bu tutanak, okuyup,yazıp ilgililere okunması için verildi. Okudular Gerçek mütalarının aynen yazıldığını okuyup,yaz ilgililerin bildirmeleri üzerine okuyup,yaz ilgililer tarafından ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. **(Altı Aralık İkibinyirmiiki) Salı günü 06/12/2022**

ADNAN KOÇ 61537801250
Yenişehir Mah. Berkcan Sk. No: 7 / 5 İzmit / KOCAELİ
İMZA

ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
9970679720
Gültepe Mah. Meralay Müntaz Cad. No: 1 İzmit / KOCAELİ
YETKİLİSİ:
ZEKERİYA ZERAY 30316207732
İMZA

AHMET KOÇ 61540601186
Çayırköy Mah. Çayırköy Merkez Mevkii Kümc Evleri No: 38 / 2 İzmit / KOCAELİ
İMZA

MEHMET KOÇ 61534601314
Çayırköy Mah. Çayırköy Merkez Mevkii Kümc Evleri No: 38 / 3 İzmit / KOCAELİ
İMZA

MUKADDER KUŞKU 45463538110
Acısu Mah. Site Sk. No: 1 / 1 Kartepe / KOCAELİ
İMZA

HATİCE DUMAN 4655641[illegible]





Türkiye Cumhuriyeti

023976

28 Haziran Mah. Durmalık Sk. No: 11 / 3 İzmit / KOCAELİ
İMZA

AYŞEN BİRER 34534897058
Çayırköy Mah. Çayırköy Merkez Mevkii Kâtme Evleri No: 39 / 2 İzmit / KOCAELİ
İMZA

KADİRE KOÇ 61555800686
Kadıköy Mah. Ziya Gökalp Cad. No: 47 / 2 İzmit / KOCAELİ
VEKİLİ:
MESUT KARAALAN 56524168658
İMZA

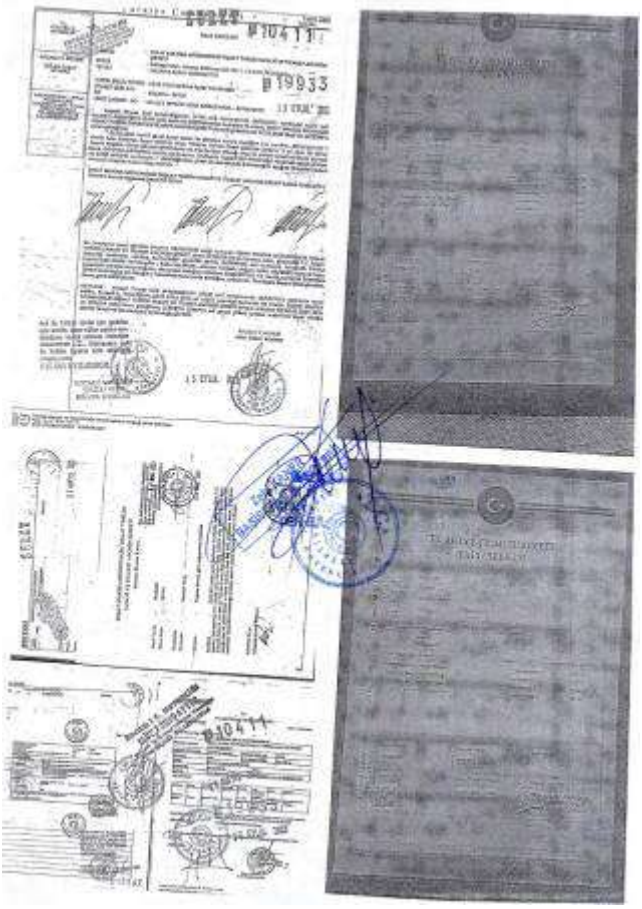
KAMİL ÖZPİR 30626030808
Sirintepe Mah. Erdek Sk. No: 6 / 2 İzmit / KOCAELİ
İMZA

ÜNAL ÖZPİR 30611031308
Fevzi Çakmak Mah. Sefa Sirmen Cad. No: 27 / 6 İzmit / KOCAELİ
İMZA

ÖMRİYE KOÇ 61522001760
Yeşilova Mah. Turan Güneş Cad. No: 532 / 1 İzmit / KOCAELİ
İMZA

SERTAN KOÇ 61507002270
Yahyakaptan Mah. Bayır Sk. No: 15 / 13 İzmit / KOCAELİ
İMZA

06 Aralık 2022





Türkiye Cumhuriyeti

023976

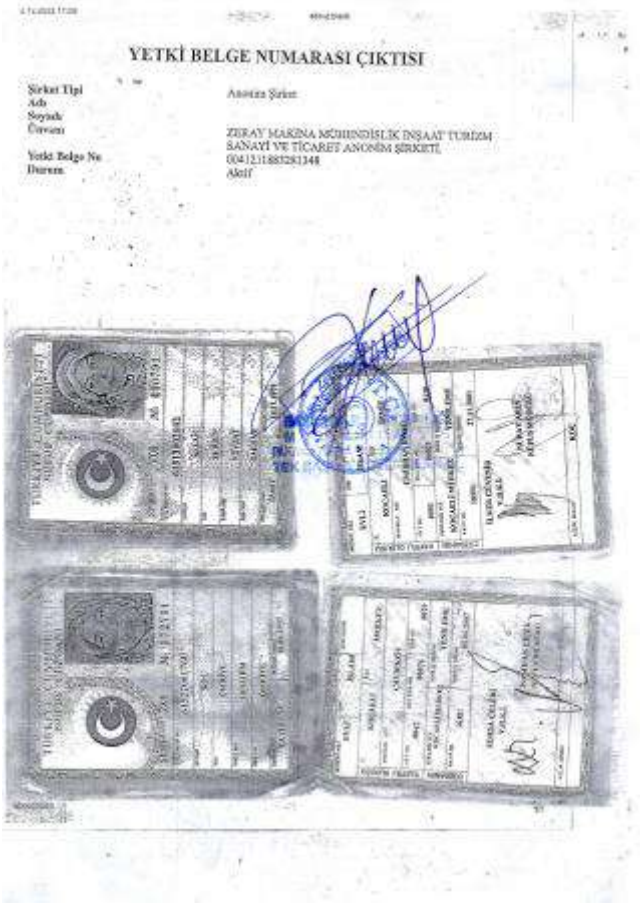
ERTAN KOÇ 61504002334
Yahyakaptan Mah. Safkem Söğüt Cad. No: 53d / 2 İzmit / KOCAELİ
İMZA

ZERRİN ASLAN 61513002042
Yenişehir Mah. Şehit Kazım Cad. No: 58 / 4 İzmit / KOCAELİ
İMZA

Bu örnek dairede sekiz aynı tıpkı ve yevmiye numarası altında verildi.
BAŞİSKELE 1. NOTERİ
ZEKİ KANER

BAŞİSKELE 1. NOTERİ
ZEKİ KANER
(RESMİ MÜHÜR İMZA)

06 Aralık 2022



YETKİ BELGE NUMARASI ÇIKTISI

Şirket Tipi	Anonim Şirket
Adı	
Soyadı	
Ünvanı	ZERAY MARINA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yetki Belge No	004121188528134 8
Durum	Aktif









MAPFRE Sigorta

İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(610-Branş)

Sistem Saati: 17-10-2024 08:27

Acente No	TOBB Levha No	Poliçe No	Ek Belge No	Yenileme No	Risk No	Tanzim	Poliçe Vadesi Başlama	Poliçe Vadesi Bitiş	Süre (Gün)
114804	G190910-LUJ6	6102400001215	0	0	1	17-10-2024	01-10-2024 12:00	30-06-2026 12:00	637

Sigortalı

Adı Soyadı/Ünvanı	:	ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
Adresi	:	KOCAELİ			
Vergi Kimlik No	:	9971870045	Tel :	Email :	

Risk Bilgileri

SİGORTA KONUSU 1	ZERAY RESIDENCE BİNA İNŞAATI A BLOK	RİZİKO İLİ	KOCAELİ
RİZİKO İLÇESİ	İZMİT	RİZİKO BELDESİ	MERKEZ
MAHALLE	YEŞİLOVA	SOKAK	SALTANAT SOKAK
RİZİKO ADRESİ 1	SALTANAT SK. NO : 28 - YEŞİLOVA / MERKEZ / İZMİT / KOCAELİ	REF NO	TRAMER-REF-NO

Sigorta Teminatı	Sigorta Bedeli(TL)	Net Prim(TL)
İNŞAAT İŞLERİ (PROJE BEDELİ)	39.250.120,00	
GLKHH, TERÖR - SABOTAJ	39.250.120,00	
DEPREM	39.250.120,00	

NET PRİM	90.785,24
Gider Vergisi	4.539,27
BRÜT PRİM	95.324,51

TEMİNATLAR

Bu poliçe ile aşağıdaki teminatlar sağlanmaktadır.

İnşaat İşleri (Proje Bedeli), , Glkhh, Terör - Sabotaj, Deprem

NOTLAR - AÇIKLAMALAR

SİGORTALI ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VE/VEYA GRUP ŞİRKETLERİ VE/VEYA HER TÜRLÜ YÜKLENİCİLER VE/VEYA ALT YÜK
LENİCİLER VE/VEYA MÜTEAHHİTLER VE/VEYA TALİ MÜTEAHHİTLER VE/VEYA TEDARİKÇİLER VE/VEYA SÖZLEŞME VE/VEYA FATURA İLE İŞ YAP
ANLAR, DANIŞMANLAR, PROJECİLER, STAJYERLER, DİĞER MENFAATDARLAR, İSİMLERİ ÖZEL OLARAK BELİRTİLMEMİŞ OLSA BİLE TÜM BU SAY
ILANLARIN ORTAK YÖNETİCİ, VEKİL, TEMSİLCİ VE ÇALIŞANLARI - VKN : 9971870045
RİSK BİLGİLERİ
RİZİKO ADRESİ SALTANAT SK. NO : 28 - YEŞİLOVA / MERKEZ / İZMİT / KOCAELİ
SİGORTA KONUSU ZERAY RESIDENCE BİNA İNŞAATI A BLOK
SİGORTA BEDELİ 39.250.120,00.-TL
SİGORTA SÜRESİ
İNŞAAT SÜRESİ 1.10.2024 - 30.06.2026 (637 GÜN)
SİĞORTA SÜRESİ 1.10.2024 - 30.06.2026 (637 GÜN)
BAKIM DEVRESİ 30.06.2026 - 30.06.2027 (365 GÜN)
SİGORTA KAPSAMI
MAPFRE SİGORTA A.Ş. SİGORTALININ YUKARIDAKİ RİZİKO ADRESİNDE İNŞAAT İŞLERİNİ KARŞILARINDA BELİRTİLEN BEDELLERLE VE HER B İR HASARDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN MUAFİYET MİKTARI UYGULANMAK KAYDI İLE İLİŞİK TÜRK İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTASI GENEL ŞARTL ARI VE MUNICH RE CAR POLICY WORDING SECTION I VE SECTION II HÜKÜMLERİ DAHİLİNDE; AŞAĞIDA YAZILI OLAN ÖZEL ŞARTLAR DAHİLİ NDE SİGORTA EDER.
KLOZ 001 GREV, LOKAVT, KARGAŞALIK, HALK HAREKETLERİ, TERÖR VE SABOTAJ ÖZEL ŞARTI
KLOZ 002 ÇAPRAZ SORUMLULUK ÖZEL ŞARTI
LİMİT; 3. ŞAHIS MALİ SORUMLULUK LİMİTLERİYLE
KLOZ 004 BAKIM DEVRESİ ÖZEL ŞARTI
LİMİT; 12 (AY)
KLOZ 006 EKSPRES NAKLİYE, FAZLA MESAİ, TATİL ÜCRET VE ZAMLARI ÖZEL ŞARTI
LİMİT; HASARIN %10'U TOPLAM : 500.000,00.-TL

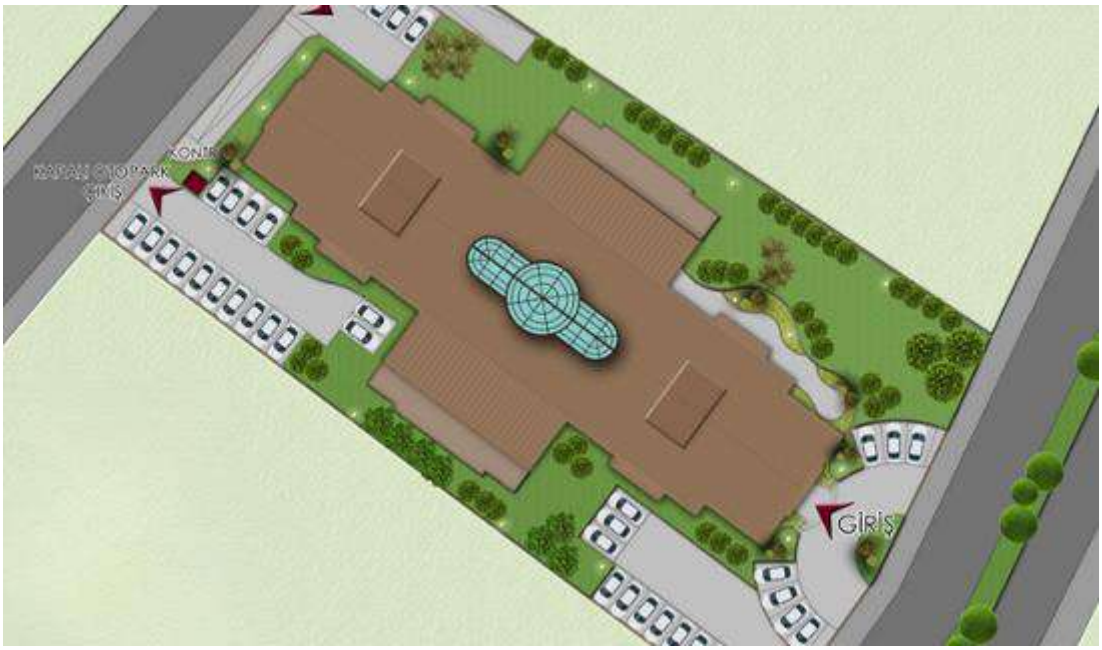
MAPFRE SİGORTA A.Ş.
TURK MAPFRE İST. ANADOLU YAKAS
SUNAY DEMİRDAŞ

Tel: 262 3113989 Fax: 262
E-mail: sigorta@sunaydemirdas.com

MAPFRE SİGORTA A.Ş. Büyükmükellefler V.D.: 8790018869 Sicil No: 38676

Sayfa: 1/25
Bu poliçe 25 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm teşkil etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755


GİRİŞ






















Lisans Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 29.03.2019 No: 902963

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

TUĞBA AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018 No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.01.2023 **Belge No: 2023-02.11189**

Sayın Tuğba AYDIN

(T.C. Kimlik No: 34903291012 - Lisans No: 902963)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 **Belge No: 2021-01.3935**

Sayın Şefik Ercan KESKİNER

(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020 **Belge No: 2019-01.3692**

Sayın Aydın KATKAK

(T.C. Kimlik No: 40405146644 - Lisans No: 401455)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

BDDK Yetkilendirme

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-105-16327

08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümante edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

SPK Listeye Alınma

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 599 11193 04/7/2008

Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
19 Mayıs Mah. Turaboğlu Sok. Sümko Sitesi A7 Bl. D:8
Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: 19.03.2008 tarih ve 2008/2 sayılı yazınız.

Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin ilgide kayıtlı talebi, Kurulumuzun 03.07.2008 tarih ve 18/747 sayılı Kurul Kararı ile olumlu karşılanmıştır. Bu çerçevede,

- Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,
- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarımızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
- Şirketiniz tarafından ekte bir örneği yer alan "Sürekli Bilgilendirme Formu" formatına uygun olarak sürekli bilgilendirme formunun hazırlanması, internet sitenizde yer alması ve Kurulumuz internet sitesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri > Sürekli Bilgilendirme sayfasına linkinin yerleştirilmesi gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

EK: Sürekli Bilgilendirme Formu Formatı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU

KURUMSAL YATIRIMCILAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NA
Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)
No:156 06530 Çankaya / ANKARA

13.11.2025

İşbu izahname ekinin bir parçası olan ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına düzenlemiş olduğumuz 17.06.2025 tarih ve GYOMK-202500001-REV001, 202500002-REV001, 202500003-REV001, 202500004-REV001, 202500005-REV001, 202500006-REV001, 202500007-REV001, 202500008-REV001, 202500009-REV001, 202500010-REV001, 202500011-REV001, 202500012-REV001, sayılı raporlarda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aydıntepe Mah. Önal Sok. Ertaş Plaza
No:26/6 Tuzla-İstanbul
Mersis No: 0734051451000011
Tuzla V.D. 7340514510

Sıra	Rapor No	Proje	Değerleme Tarihi	Rapor Tarihi
1	GYOMK-202500001-REV001	Esil Kartepe	31.03.2025	17.06.2025
2	GYOMK-202500002-REV001	Mahal Kartepe	31.03.2025	17.06.2025
3	GYOMK-202500003-REV001	Dora Hill	31.03.2025	17.06.2025
4	GYOMK-202500004-REV001	Harmony City	31.03.2025	17.06.2025
5	GYOMK-202500005-REV001	Dilasa Orman	31.03.2025	17.06.2025
6	GYOMK-202500006-REV001	Country Akmeşe	31.03.2025	17.06.2025
7	GYOMK-202500007-REV001	Miracle Garden	31.03.2025	17.06.2025
8	GYOMK-202500008-REV001	Gazania Life 1	31.03.2025	17.06.2025
9	GYOMK-202500009-REV001	Gazania Life 2	31.03.2025	17.06.2025
10	GYOMK-2025000010-REV001	Rezidance	31.03.2025	17.06.2025
11	GYOMK-2025000011-REV001	Future Deluxe City	31.03.2025	17.06.2025
12	GYOMK-2025000012-REV001	Next Capital	31.03.2025	17.06.2025