

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ / İZMİT / KARAABDULBAKİ
123 ADA, 145 PARSEL

COUNTRY AKMEŞE

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

RAPOR TARİHİ: 17.06.2025
RAPOR NO: GYOMK-202500006- **REV001**



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

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

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

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

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

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

6. ÖZEL VERİLER

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

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

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

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler	44
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	44
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	45
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	45
8.3.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	45
8.3.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	48
8.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	51

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	54
9.2.	Nihai Değer Takdiri ve Sonuç	57

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

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

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 08.04.2025 tarihinde başlanmış olup, 17.06.2025 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 17.06.2025 tarih GYOMK-202500006- REV001 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 123 ada 145 parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 35 Blok 35 villa nitelikli bağımsız bölümden oluşan Country Akmeşe projesinin ZERAY GYO Hissesine Düşen 25 bağımsız bölümün 31.03.2025 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

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

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’nin talebi üzerine hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 123 ada 145 parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 35 Blok 35 villa nitelikli bağımsız bölümden oluşan Country Akmeşe projesinin ZERAY GYO Hissesine Düşen 25 bağımsız bölümün **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

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

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

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

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

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

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

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

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

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 123 ada 145 parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 35 Blok 35 villa nitelikli bağımsız bölümden oluşan Country Akmeşe projesinde ZERAY GYO Hissesine Düşen 25 bağımsız bölüme ait daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

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

¹ Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

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

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

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

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

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

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

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

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

4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

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

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

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler⁽¹⁾

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

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



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

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

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

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

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

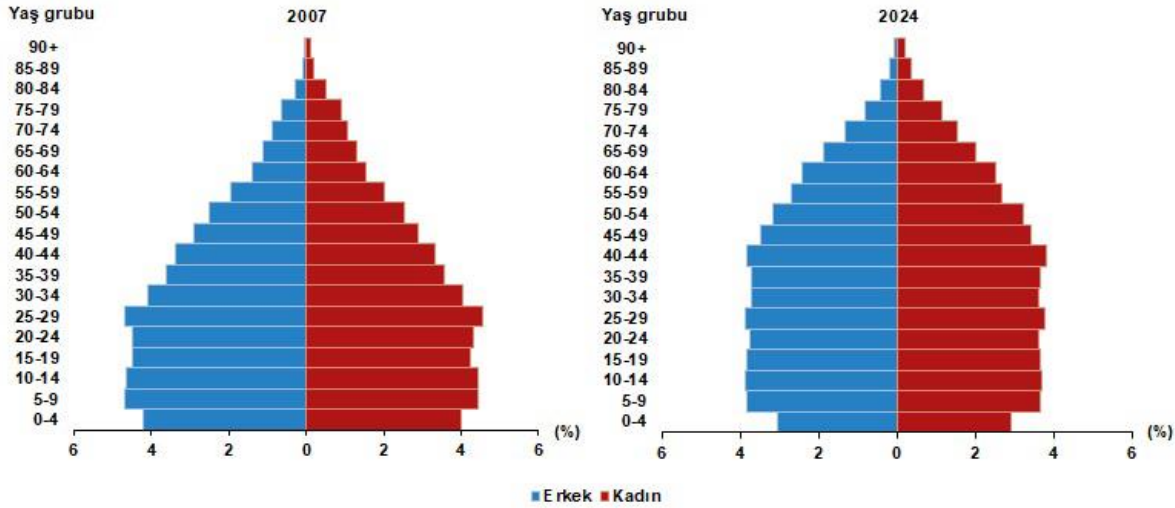
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin 49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya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

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

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

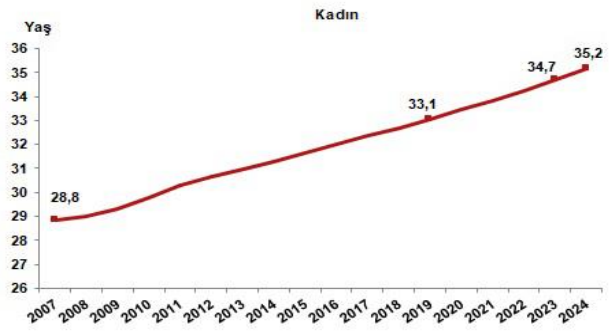
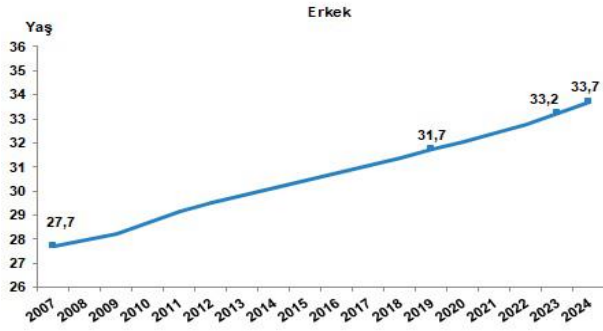
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

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



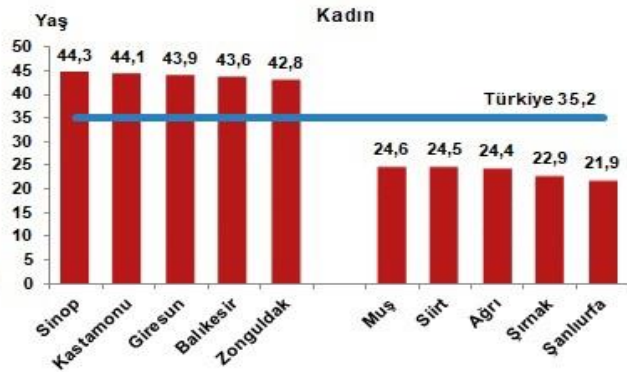
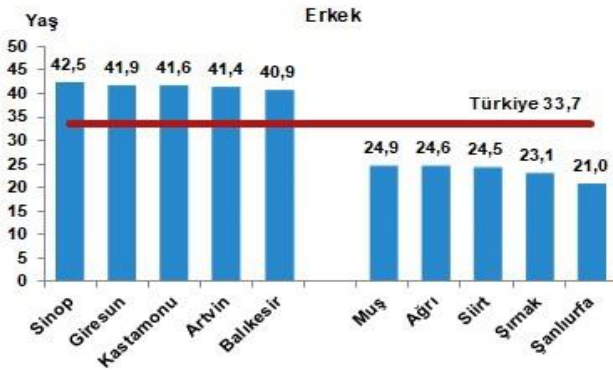
Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34,4'e yükseldi. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaşayın zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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

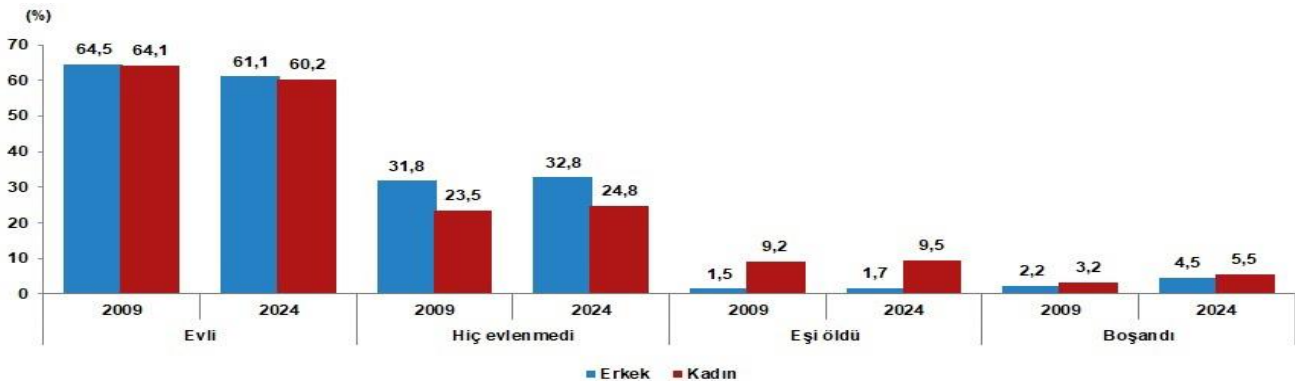


Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu. Ortanca yaşı illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 43,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip il olduğu görüldü. Sinop'u, 42,9 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip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

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

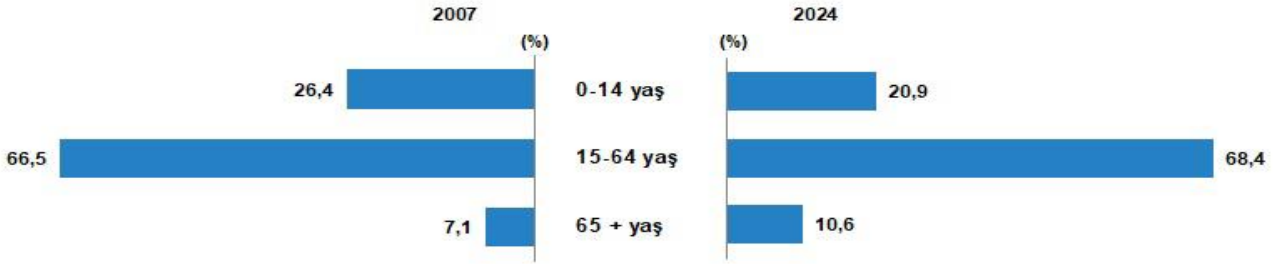


Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü. Ülkemizde 2009 ve 2024 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla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



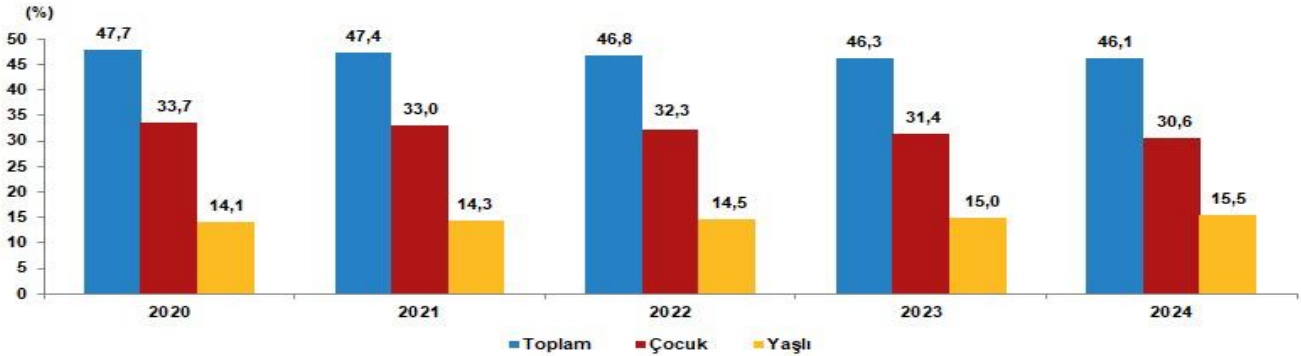
Yabancı nüfus 2009 yılında kapsama dahil değil iken 2024 yılında kapsama dahil edilmiştir.

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



Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



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

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

(1) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaynak: GYODER

Kaynak T.C. Ticaret Bakanlığı

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

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

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

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak;

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

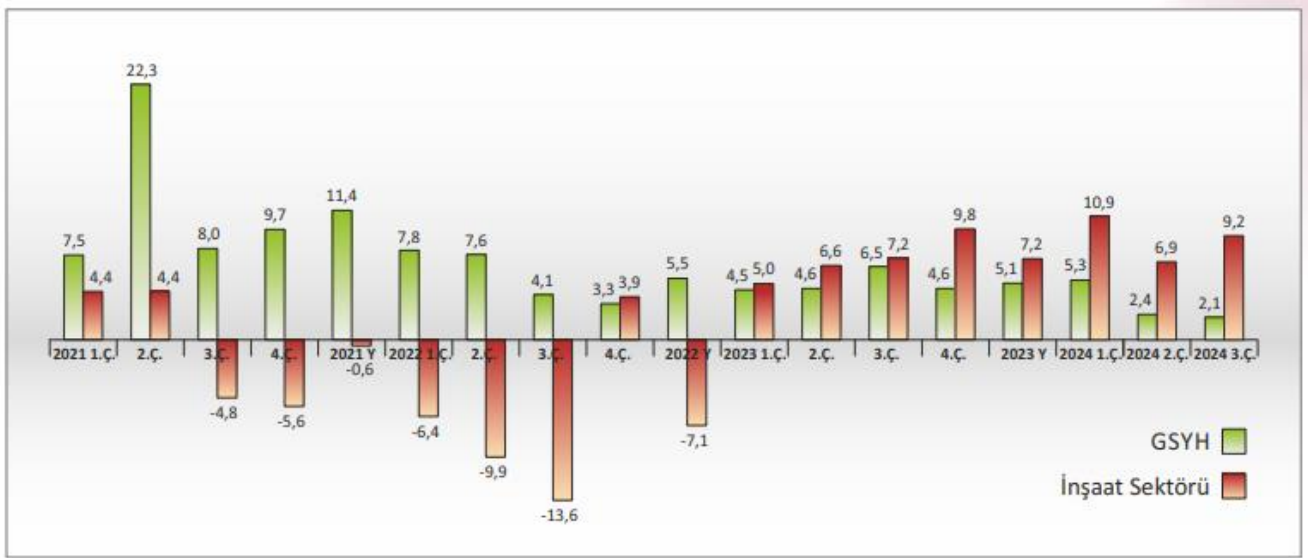
İNŞAAT SEKTÖRÜ

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

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

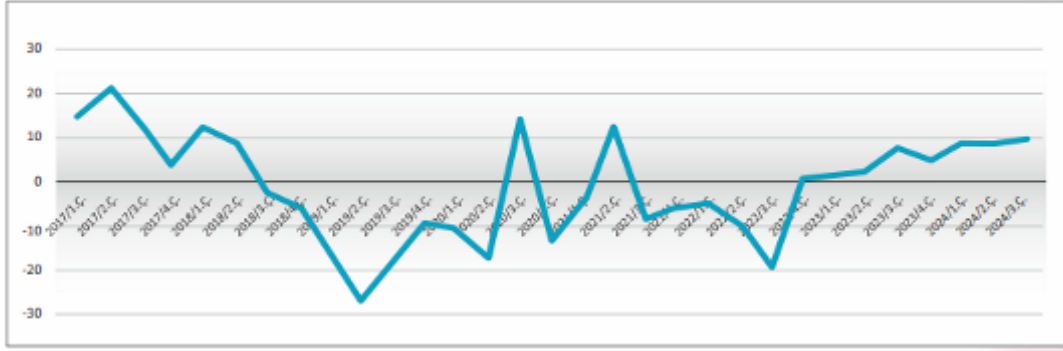
2024 yılında gayrimenkul sektörü de büyüme eğilimini sürdürmekle birlikte, konut satışlarında düşüş ve finansman zorlukları gibi sorunlar sektörün büyümesini sınırlandırmış; TÜİK verilerine göre gayrimenkul faaliyetleri 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %2,5 artmıştır.

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



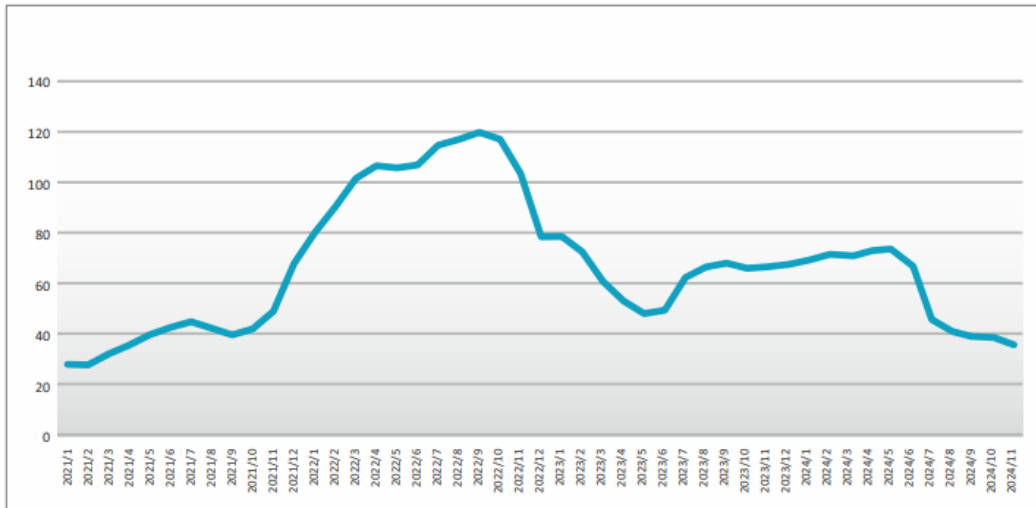
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Kasım ayında yıllık %42,4 artmıştır. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Kasım ayında yıllık bazda sanayi sektörü ciro endeksi %30,1, inşaat ciro endeksi %55,9, ticaret ciro endeksi %44,6 ve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

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

Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)

Kaynak: TÜİK

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

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konut Satışları (Adet)

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

Kaynak: Türkiye Mühendisler Birliği

Kaynak: GYODER

Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu

Kaynak: TÜİK

Yıllara göre nüfus:

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

Yıllık nüfus artış hızı:

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

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

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

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

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

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

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

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

6.2. İzmit İlçesi

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

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

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

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

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

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

Deniz ulaşımı açısından ülkenin en yoğun merkezlerinden biridir.

İzmit 1. dereceden deprem bölgesinde yer almaktadır.

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

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

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

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

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

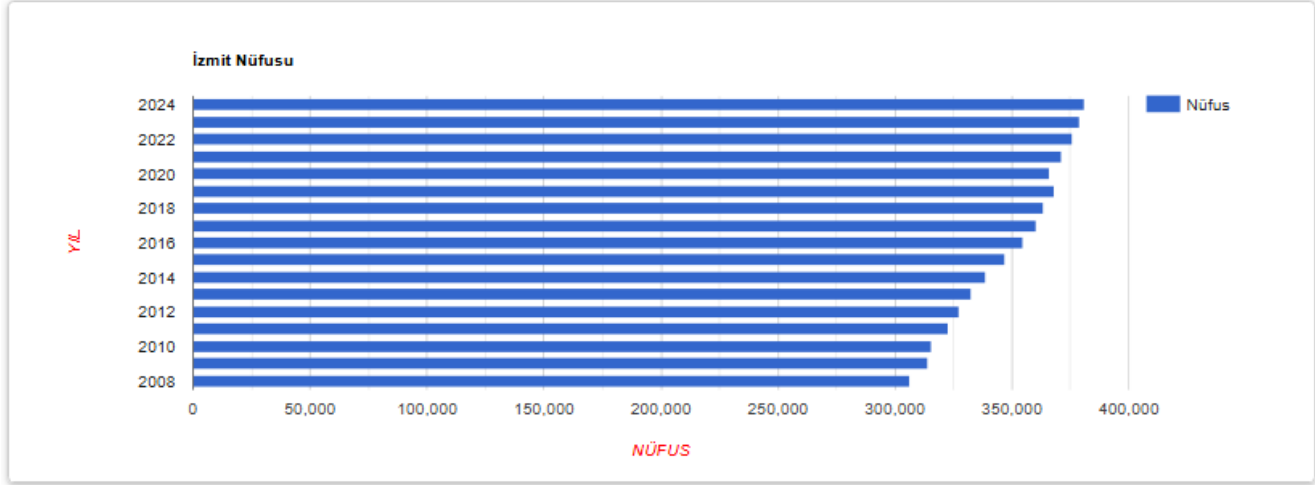
İzmit, Kocaeli ili Büyükşehir olmadan önce Kocaeli Belediyesi altında hizmet görüyordu. Ancak Kocaeli'nin büyükşehir olmasıyla İzmit önce 4 sonra Akmeşe'nin de belediye olmasıyla 5 ilk kademe belediyesine ayrıldı. 2009 yılından sonra bu belediyelerin Saraybahçe Belediyesi'ne katılmasıyla İzmit Belediyesi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

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

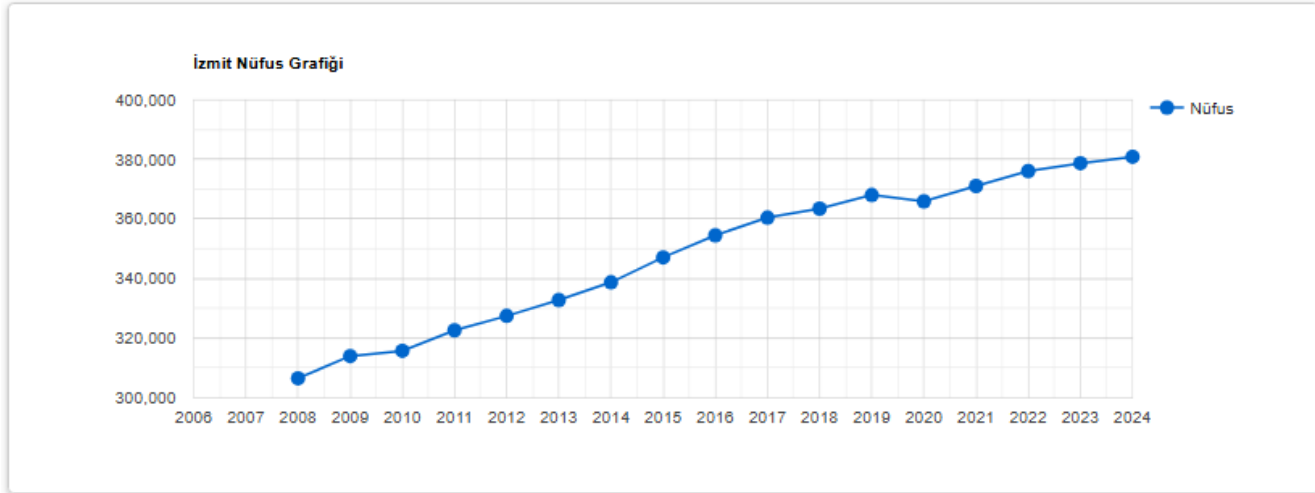
Yıllara Göre İzmit Nüfusu

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

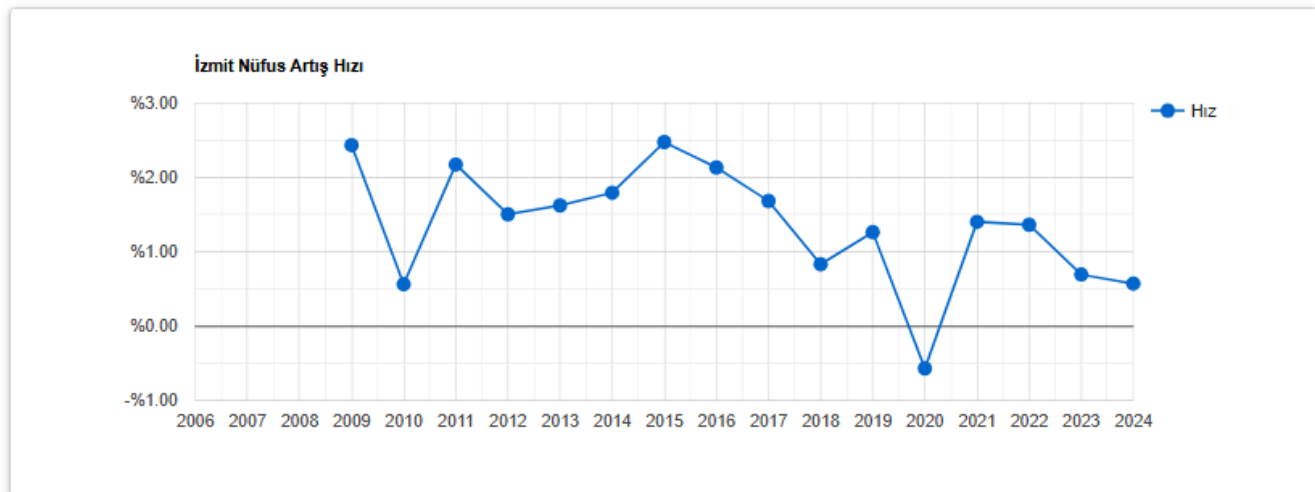
İzmit Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İzmit Nüfus Grafiği



İzmit Nüfus Artış Hızı



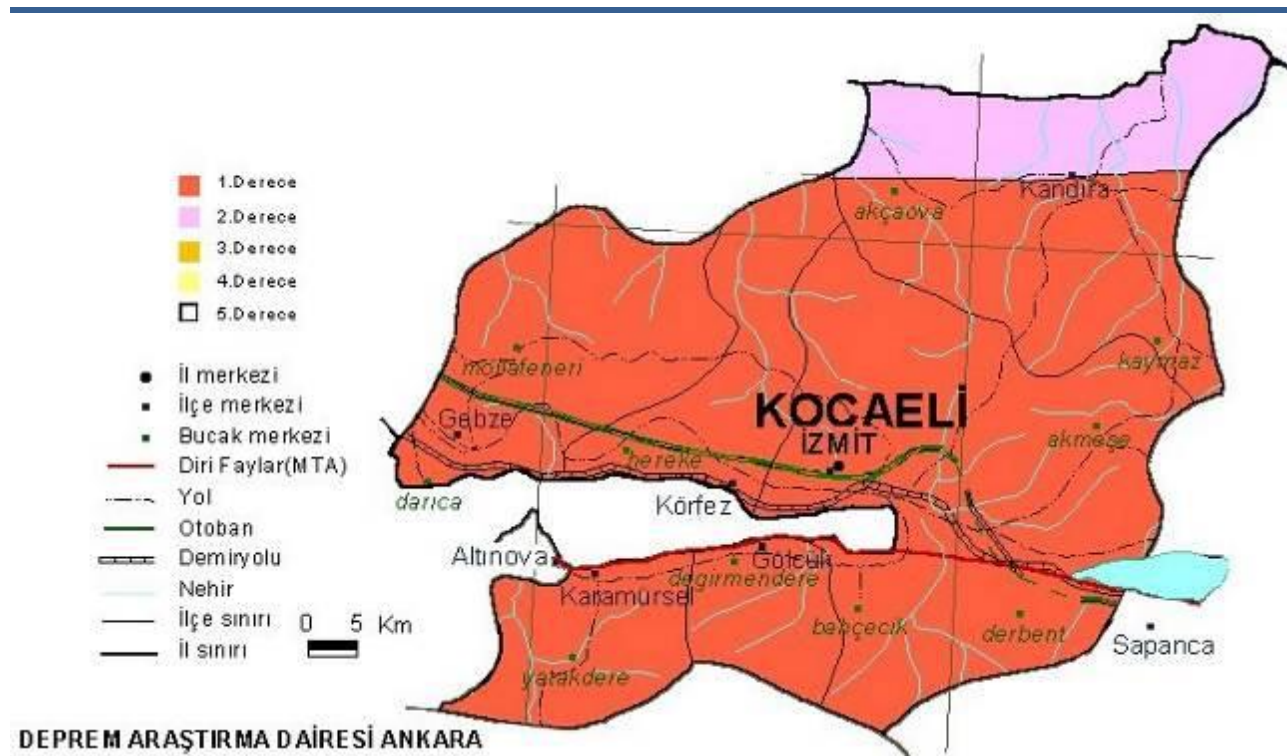
6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

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

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

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

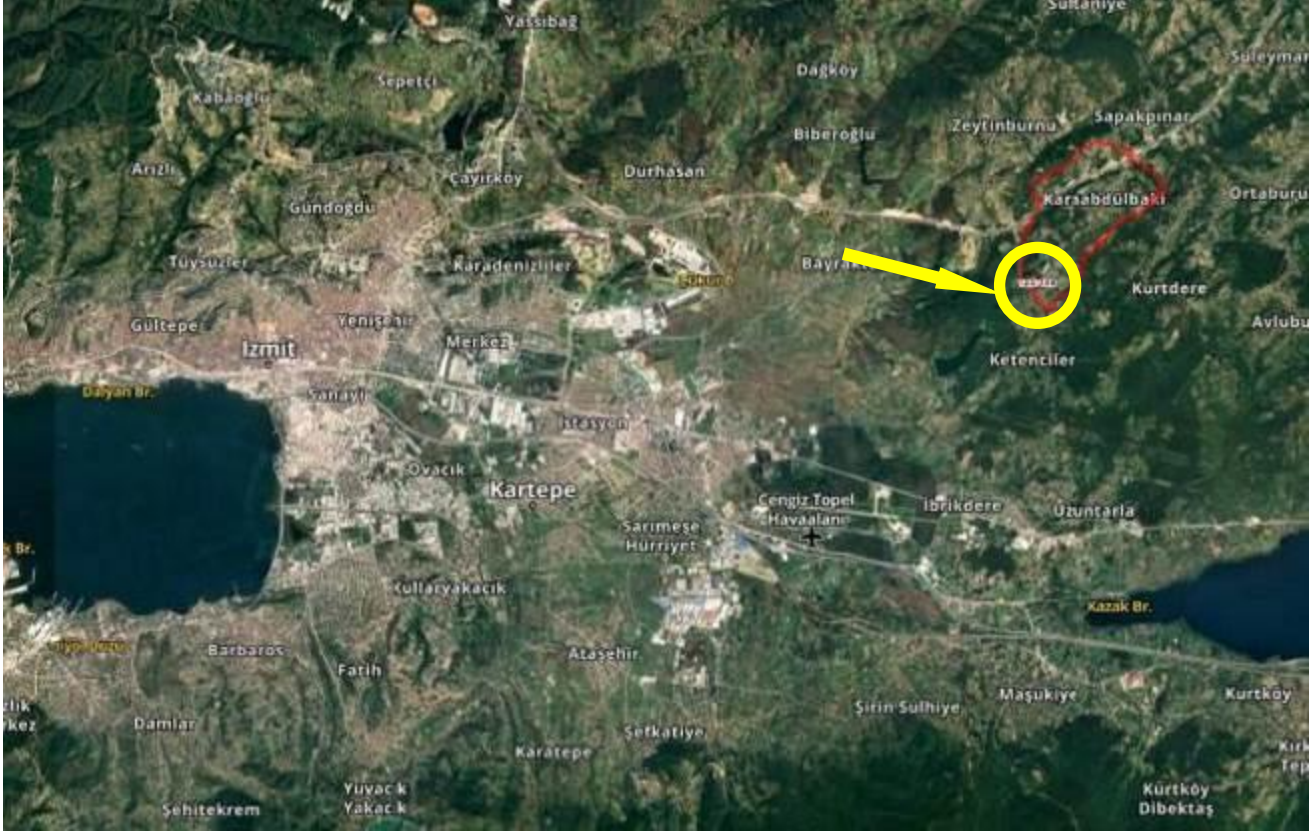
Taşınmazların yer aldığı İzmit İlçesinin tamamı 1'inci derece deprem bölgesinde yer almakta olduğundan, rapora konu taşınmaz 1'inci derece deprem kuşağında konumlanmaktadır.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

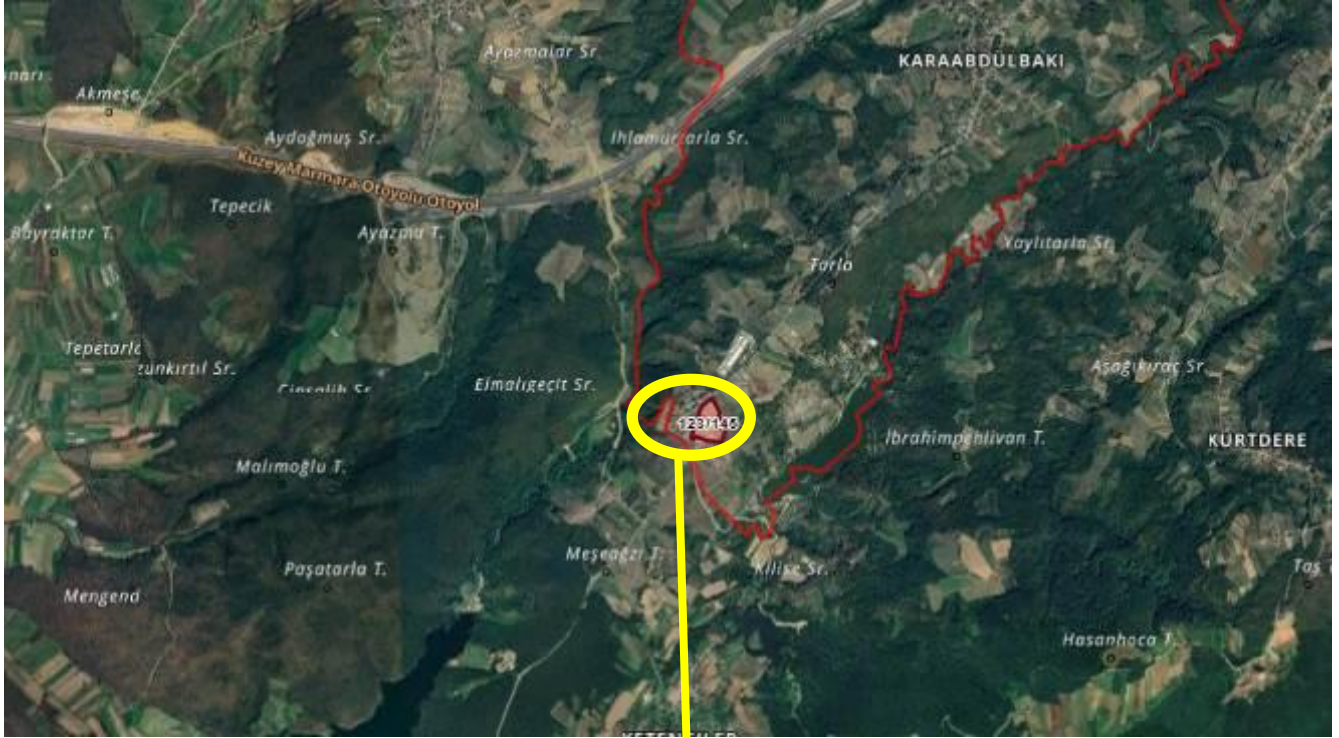
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı



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

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



7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

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

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

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

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

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

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

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

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

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN									
İLİ	KOCAELİ								
İLÇESİ	BAŞİSKELE								
MAHALLESİ	YUVACIK								
MEVKİİ	-								
PAFTA NO	G23C05D3C3D								
ADA/PARSEL NO	637/22								
VASFI	ARSA								
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	54.804,47 m²								
TAPU TESCİL ŞEKLİ	ARSA								
SIRA	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI PAY	ARSA PAYI PAYDA	Eklenti	Malik	Hisse Durumu
1	A1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	A1-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
2	A2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	A2-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
3	B1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	B1-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
4	B2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	B2-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
5	B3	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	B3-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
6	C1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	C1-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
7	C2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	C2-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE ATIF GÖKÇE NECMETTİN OKULMUŞ CÜNEYT TUNA	22247/74246 22247/74246 22247/74246 7424/74246
8	C3	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	C3-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
9	C4	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	C4-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
10	D1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	D1-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
11	D2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	D2-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
12	D3	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	D3-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
13	D4	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	D4-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
14	E1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	E1-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
15	E2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	E2-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
16	E3	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	E3-HAVUZ	NECMETTİN OKULMUŞ	TAM
17	E4	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	E4-HAVUZ	NECMETTİN OKULMUŞ	TAM
18	F1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	F1-HAVUZ	SERHAT OLGAC	TAM
19	F2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	F2-HAVUZ	SERHAT OLGAC CÜNEYT TUNA	37123/74246 37123/74246
20	F3	ZEMİN+1	1	DUBLEKS	74246	2598629	F3-HAVUZ	CÜNEYT TUNA	TAM

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

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

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

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

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

H2 Blok

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı 12.01.2024 (23.01.2024; 4146)

Serhler Hanesinde:

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

Eklenti

- H2-Havuz (23.01.2024; 4146)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.

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

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

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

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

İlgili Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemelerde maliklerle imzalanan tüm kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin Tapu Müdürlüğünde mevcut olduğu, kat karşılığı inşaat sözleşmelerine istinaden Tapu Müdürlüğünün Değerleme konusu taşınmaz üzerine Zeray GYO A.Ş. lehine 11.12.2023 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerh edilmiş olduğu tesbit edilmiştir. İlgili sözleşme ekler kısmında verilmiştir.

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

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

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel

anlamda 1/25.000 ölçekli planlar “Çevre Düzeni Planı” 1/5000 ölçekli planlar “Nazım İmar Planı” ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak “Uygulama İmar Planı” olarak kullanılırlar.

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

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

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

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

İmar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir. Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar

yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır. Plan ve plan kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır. 1/5000 Nazım İmar Planı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; Belediye Meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engelleyemez. Belediye meclislerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle, Belediye Başkanlığınca 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; İl İdare Kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

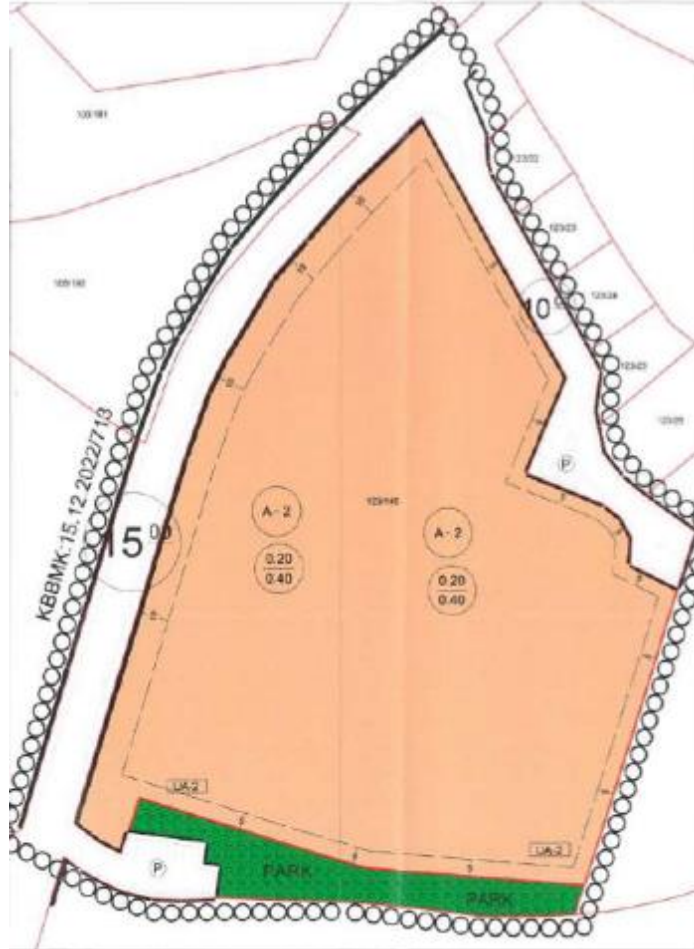
Uygulama İma Planları tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını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

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

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

7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

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



Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

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

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

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

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

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

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

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

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

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

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

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

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

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

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

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

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

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

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

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

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

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

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

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 14.09.2023 tarih ve 16622 sayılı onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları

rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihlerinin 2023 yılı olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda değerlendirme konusu ana taşınmaz üzerindeki projeye ait inşaat yapı kullanma izin belgelerinin projenin bitimi itibarıyla alınması ve kat mülkiyetine geçirilmesi önerilmekte olup süreç itibarıyla eksik ya da alınması gerekli bir belge bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

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

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

OLUMLU ETKENLER

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

OLUMSUZ ETKENLER

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

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

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

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

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

8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

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

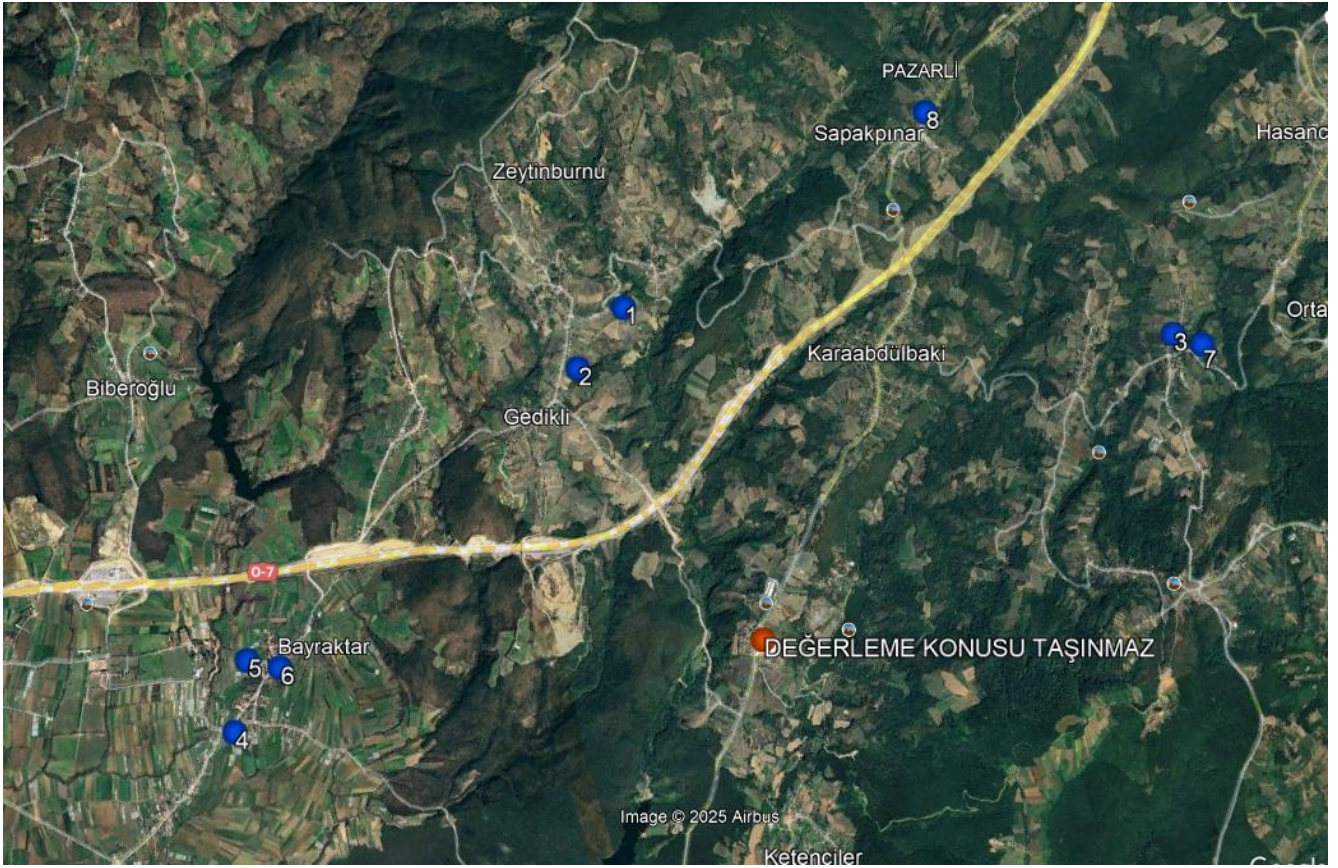
- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Arsa)
- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı (Bina)
- Gelir Yaklaşımı (Proje)

kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

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



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

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

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

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri;

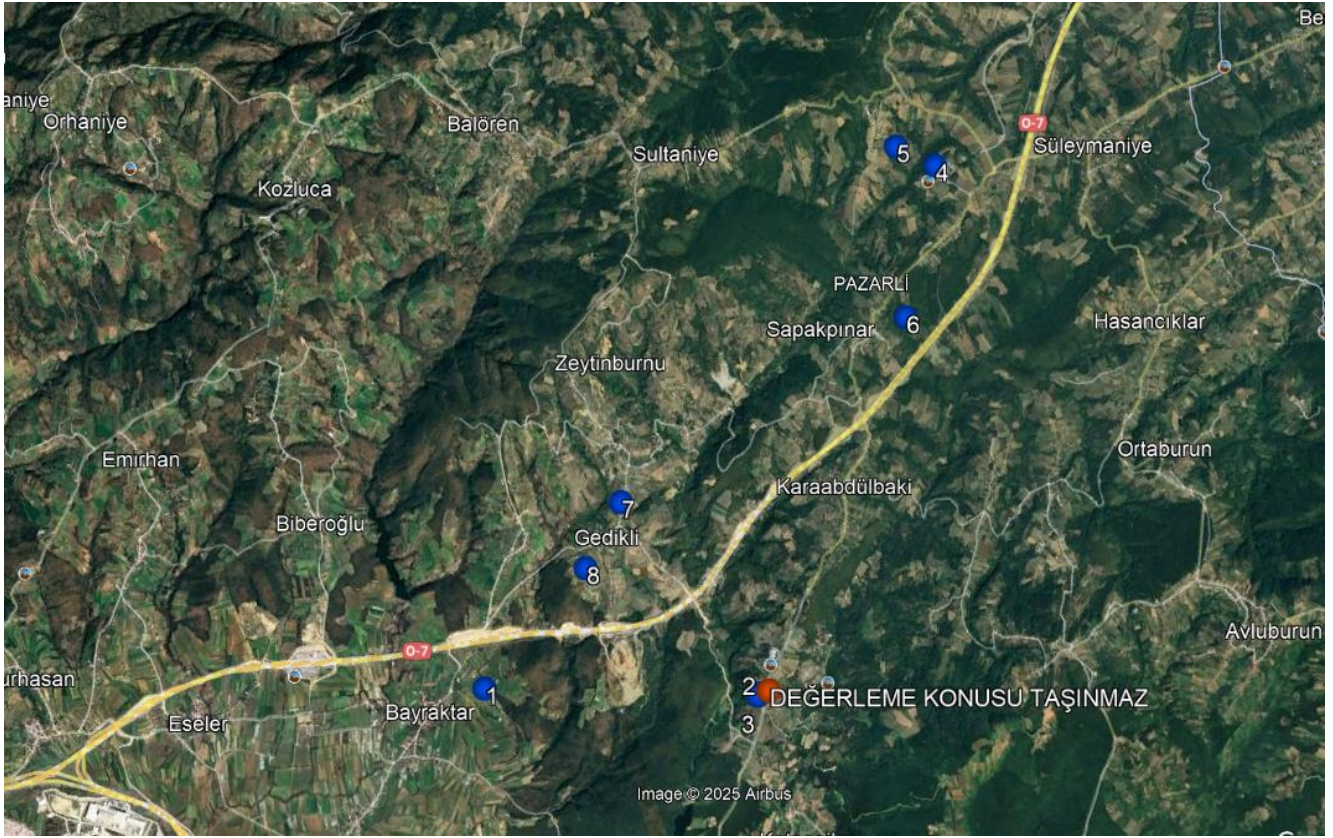
ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER (TL/m²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
123/145	25.986,29	11.994	311.683.079
Yaklaşık Piyasa Değeri (TL)			311.680.000

olarak hesaplanmaktadır.

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

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

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



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

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

8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

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

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

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

BLOK	KAPALI KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI	BİRİM FİYAT (TL)	İNŞAİ MALİYET (TL)	AMORTİSMAN	YAPI DEĞERİ (TL)
SOSYAL TESİS+HAVUZ	845	3B	18.200	15.379.000	0%	15.379.000
A1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
A2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
B1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
B2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
B3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
C1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
C2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
C3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
C4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
D1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
D2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
D3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
D4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
E1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
E2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
E3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
E4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
F1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
F2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
F3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
F4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
G1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
G2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
G3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
G4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
G5	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
H1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
H2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
H3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
H4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
H5	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
I1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
I2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
I3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
I4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
HAVUZ-A1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-A2	33	4B	27.500	907.500	0%	907.500
HAVUZ-B1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-B2	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-B3	36	4B	27.500	990.000	0%	990.000
HAVUZ-C1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-C2	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-C3	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-C4	43	4B	27.500	1.182.500	0%	1.182.500
HAVUZ-D1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-D2	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-D3	50	4B	27.500	1.375.000	0%	1.375.000
HAVUZ-D4	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-E1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-E2	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500

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

olarak;

Yapının arsası ile birlikte toplam değeri ise;

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

* Projenin yer aldığı parselde kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yapılan paylaşıma göre Şirket payına düşen bağımsız bölümler projedeki tüm bağımsız bölümlerin %73,14'üne tekabül etmektedir. Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup 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 katılan tüm proje maliyetini içermektedir.

~188.905.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

İndirgeme Oranı

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

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

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

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

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

Kaynak : OVP (Orta Vadeli Program) 2025-2027

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

Varsayımlar

- Projedeki toplam konut sayısı: 35
- Zeray Hissesine Düşen Toplam konut sayısı: 25
- Toplam Satılabilir Alanı: 11.095 m²
- Zeray Satılabilir Alan: 8.115 m²
- Satış Sözleşmesine Konu Konut Sayısı: 11
- Kalan Konut Sayısı: 14
- Satış Sözleşmesine Konu taşınmazlar sözleşme tutarları üzerinden hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Hesaplamalara Dahil edilen Toplam Konut Sayısı: 25
- 31.03.2025 itibarıyla konut birim satış fiyatı: 104.188 TL/m²
- Konut fiyat artışının 2025 yıl sonuna kadar %15 artacağı ve 2026 yılı içerisinde artış göstererek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projede, oturumun başlaması, kat mülkiyeti aşamasına gelinmiş olması, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları, gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem enflasyon beklentileri vb. etkenler göz önünde bulundurularak konut satış birim değerlerinin artış oranları belirlenmiştir.
- Gelir kısmında ise tabloda gerçekleşen tahsilat olarak belirtilen tutarın avans olarak alındığı ve faturaya konu edilmemiş bir bedel olduğu bilgisi müşteriden temin edilmiştir. Kalan tahsilatın 1. Dönemde gerçekleştirileceği kabulü ile bu tutar nakit akış tablosunda 1. dönem gelirlerine dahil edilmiştir.
- Projenin toplam inşaat maliyeti: 397.642.500 TL
- Tamamlanma Yüzdesi (%45): ~ 180.000.000 TL
- 31.03.2025 tarihine kadar yapılan tüm maliyetler finansal tablolarda stoklarda yer aldığından gerçekleşen satışlarla ilgili maliyetler, maliyet kalemi olarak ayrıca dahil edilmemiştir.
- İnşaat maliyetlerine müteahhit karı dahildir.
- Hem mahalde yapılan fiziki gözlemler hem de müşteriden temin veriler incelendiğinde yapısal olarak tüm inşaa faaliyetleri tamamlandığı gözlemlenmiş ve projenin genel inşaat seviyesi %45 olarak belirlenmiş ve kalan kısım inşaatın tamamlanması ve yasal prosedürlerin (iskan-kat mülkiyeti) tamamlanması için ayrılan maliyet olarak değerlendirilmiştir.
- Gelir yaklaşımında kullanılan tamamlanma oranı müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda mali tamamlanma oranını ifade etmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan “Country Akmeşe” projesi 17.459,00 m² inşaat alanına ve 11.095,00 m² konut alanına sahip 35 bloktan oluşmakta olup, projede 35 villa bulunmaktadır. Projede her bağımsız bölüm için müstakil havuz, Çocuk oyun alanı, hobi bahçeleri, sosyal tesis vb. sosyal donatılara sahip projede villalar 5+1 olarak projelendirilmiştir. Yerinde yapılan incelemelere göre betonarme işleri tamamlanmıştır. İstinat duvarlarının inşası %95 seviyesindedir. Proje ile ilgili çalışmalar devam etmekte olup inşaat seviyesi bazı bloklarda %60 bazı bloklarda %10, havuzlarda %10 ve %19 seviyesinde olup proje genel inşaat seviyesi yaklaşık %45 olarak kabul edilmiştir.

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

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

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 14.09.2023 tarih ve 16622 sayılı onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin

belgesi alınmamış olup ruhsat tarihlerinin 2023 yılı olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Taşınmazın niteliği, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınarak değerlendirme aşamasında ‘Pazar Yaklaşımı’, ‘Maliyet Yaklaşımı’ ve ‘Gelir Yaklaşımı’ yöntemleri kullanılmak suretiyle hesaplamalar yapılmıştır. “Country Akmeşe” projesinin yer aldığı parselin arsa değerine ‘Pazar Yaklaşımı’ ile ulaşılmıştır.

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

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

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

Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin toplam mevcut durum değeri **188.905.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Bu hususlar göz önünde bulundurularak değer takdirinin gelir indirgemesi yaklaşımı ile yapılmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Projenin halihazır durum değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı altında varsayımlara dayanarak indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde; inşa edilen "Country Akmeşe" projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışından elde edeceği gelir hesaplanmış, elde edilen bu değerden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek net nakit akışı bulunmuştur.

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

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	579.907.757

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

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içeriğinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak; Karaabdulbaki Mahallesi, Karaabdulbaki Merkez Mevkii, No: 207 İzmit/Kocaeli posta adresli, tapu kayıtlarına göre; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 123 ada 145 parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 35 Blok 35 villa nitelikli bağımsız bölümden oluşan “Country Akmeşe” projesinin ZERAY GYO Hissesine Düşen 25 bağımsız bölümün **31.03.2025 tarihli PAZAR DEĞERİ:**

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

579.908.000.-TL

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

695.889.600.-TL

(Altı Yüz Doksan Beş Milyon Sekiz Yüz Seksen Dokuz Bin Altı Yüz Türk Lirası)

(KDV DAHİL %20)

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

10. EKLER



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-4-2025-09:19

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	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	

1 / 3

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

EKLENTİ BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

2 / 3



3 / 3





T.C.
İZMİT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



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

02.05.2025

Sayın: RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Kaynarca, Aydınli 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==

İZMİT BELEDİYESİ

Tel.No: Faks No:

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

Kep Adresi:izmitbelediyesi@hs01.kep.tr

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

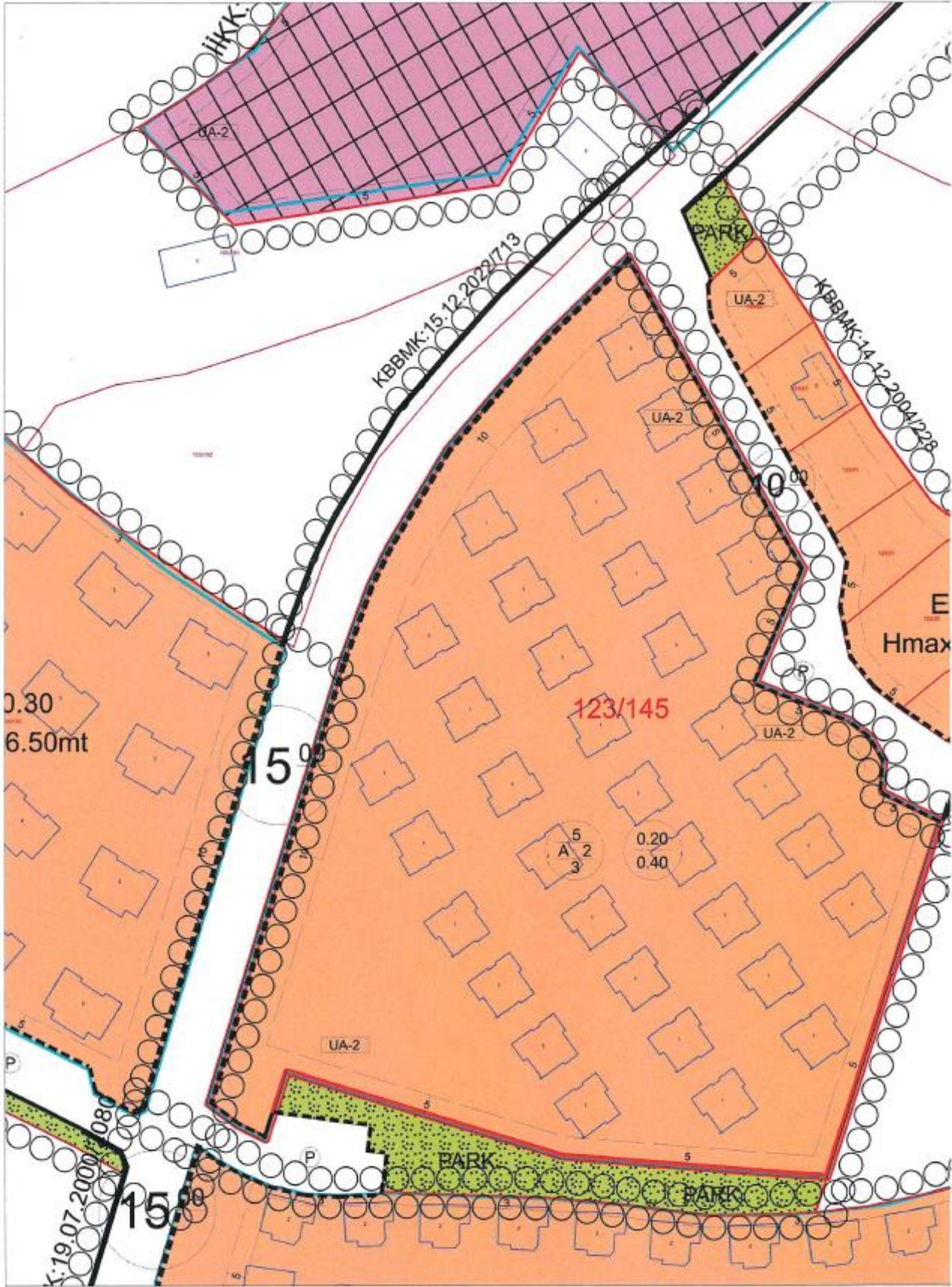
Bilgi için : SULTAN DUMAN ALTINTAŞ

Harita ve Kadastro Teknikeri

Tel.No:

EBYS NO:3706926





[illegible][illegible][illegible]

	FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ KAĞITCI ÇARŞI KURBAN İSMAİL PAZARI YOLU 34750 NİĞDE/191 1.520.32.10.00 0 328 321 0100 0532 328 07 78
---	--



M	MİMARİ PROJE MÖLLEFİNİN					
	40.521.50	DİĞERİ	İBN BİRD	YERİNDİ	KONUT	
	FABRİKALAN	1980	1980	1980	1980	

KONUT	KONUT	SERTİFİ GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
KONUT	KONUT	C3 BLOK

MİMARİ									
KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT

KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT

KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT

	
---	---

KONUT	
KONUT	KONUT

FE ARCHITECTS FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
 KURUMSAL ADI: FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
 KURUMSAL ADRESİ: KURUMSAL ADRESİ
 KURUMSAL TELEFON: KURUMSAL TELEFON
 KURUMSAL FAKS: KURUMSAL FAKS

E-4

M MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
 ADI: ADI
 SOYADI: SOYADI
 T.C. KİMLİK NO: T.C. KİMLİK NO
 İMZA: İMZA

PROJE ADI: PROJE ADI
 PROJE NO: PROJE NO
 PROJE YERİ: PROJE YERİ

YATIRIMCI: YATIRIMCI
 YATIRIMCI ADI: YATIRIMCI ADI
 YATIRIMCI ADRESİ: YATIRIMCI ADRESİ

SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
E4 BLOK

NO	AD	SOYAD	DOĞUM YILI	DOĞUM YERİ	PROJE NO	ADRES	PROJE ADI	PROJE YERİ
1	AD	SOYAD	DOĞUM YILI	DOĞUM YERİ	PROJE NO	ADRES	PROJE ADI	PROJE YERİ

PROJE ADI: PROJE ADI
 PROJE NO: PROJE NO
 PROJE YERİ: PROJE YERİ

YATIRIMCI: YATIRIMCI
 YATIRIMCI ADI: YATIRIMCI ADI
 YATIRIMCI ADRESİ: YATIRIMCI ADRESİ

SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
E4 BLOK

YATIRIMCI: YATIRIMCI
 YATIRIMCI ADI: YATIRIMCI ADI
 YATIRIMCI ADRESİ: YATIRIMCI ADRESİ

FE ARCHITECTS FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
 KURUMSAL ADI: FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
 KURUMSAL ADRESİ: KURUMSAL ADRESİ
 KURUMSAL TELEFON: KURUMSAL TELEFON
 KURUMSAL FAKS: KURUMSAL FAKS

F-1

M MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
 ADI: ADI
 SOYADI: SOYADI
 T.C. KİMLİK NO: T.C. KİMLİK NO
 İMZA: İMZA

PROJE ADI: PROJE ADI
 PROJE NO: PROJE NO
 PROJE YERİ: PROJE YERİ

YATIRIMCI: YATIRIMCI
 YATIRIMCI ADI: YATIRIMCI ADI
 YATIRIMCI ADRESİ: YATIRIMCI ADRESİ

SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
F1 BLOK

NO	AD	SOYAD	DOĞUM YILI	DOĞUM YERİ	PROJE NO	ADRES	PROJE ADI	PROJE YERİ
1	AD	SOYAD	DOĞUM YILI	DOĞUM YERİ	PROJE NO	ADRES	PROJE ADI	PROJE YERİ

PROJE ADI: PROJE ADI
 PROJE NO: PROJE NO
 PROJE YERİ: PROJE YERİ

YATIRIMCI: YATIRIMCI
 YATIRIMCI ADI: YATIRIMCI ADI
 YATIRIMCI ADRESİ: YATIRIMCI ADRESİ

SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
F1 BLOK

YATIRIMCI: YATIRIMCI
 YATIRIMCI ADI: YATIRIMCI ADI
 YATIRIMCI ADRESİ: YATIRIMCI ADRESİ

FE ARCHITECTS FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
 KURUMSAL ADI: FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
 KURUMSAL ADRESİ: KURUMSAL ADRESİ
 KURUMSAL TELEFON: KURUMSAL TELEFON
 KURUMSAL FAKS: KURUMSAL FAKS

F-2

M MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
 ADI: ADI
 SOYADI: SOYADI
 T.C. KİMLİK NO: T.C. KİMLİK NO
 İMZA: İMZA

PROJE ADI: PROJE ADI
 PROJE NO: PROJE NO
 PROJE YERİ: PROJE YERİ

YATIRIMCI: YATIRIMCI
 YATIRIMCI ADI: YATIRIMCI ADI
 YATIRIMCI ADRESİ: YATIRIMCI ADRESİ

SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
F2 BLOK

NO	AD	SOYAD	DOĞUM YILI	DOĞUM YERİ	PROJE NO	ADRES	PROJE ADI	PROJE YERİ
1	AD	SOYAD	DOĞUM YILI	DOĞUM YERİ	PROJE NO	ADRES	PROJE ADI	PROJE YERİ

PROJE ADI: PROJE ADI
 PROJE NO: PROJE NO
 PROJE YERİ: PROJE YERİ

YATIRIMCI: YATIRIMCI
 YATIRIMCI ADI: YATIRIMCI ADI
 YATIRIMCI ADRESİ: YATIRIMCI ADRESİ

SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
F2 BLOK

YATIRIMCI: YATIRIMCI
 YATIRIMCI ADI: YATIRIMCI ADI
 YATIRIMCI ADRESİ: YATIRIMCI ADRESİ

FE ARCHITECTS FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
 KURUMSAL ADI: FİGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ
 KURUMSAL ADRESİ: KURUMSAL ADRESİ
 KURUMSAL TELEFON: KURUMSAL TELEFON
 KURUMSAL FAKS: KURUMSAL FAKS

F-3

M MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN
 ADI: ADI
 SOYADI: SOYADI
 T.C. KİMLİK NO: T.C. KİMLİK NO
 İMZA: İMZA

PROJE ADI: PROJE ADI
 PROJE NO: PROJE NO
 PROJE YERİ: PROJE YERİ

YATIRIMCI: YATIRIMCI
 YATIRIMCI ADI: YATIRIMCI ADI
 YATIRIMCI ADRESİ: YATIRIMCI ADRESİ

SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
F3 BLOK

NO	AD	SOYAD	DOĞUM YILI	DOĞUM YERİ	PROJE NO	ADRES	PROJE ADI	PROJE YERİ
1	AD	SOYAD	DOĞUM YILI	DOĞUM YERİ	PROJE NO	ADRES	PROJE ADI	PROJE YERİ

PROJE ADI: PROJE ADI
 PROJE NO: PROJE NO
 PROJE YERİ: PROJE YERİ

YATIRIMCI: YATIRIMCI
 YATIRIMCI ADI: YATIRIMCI ADI
 YATIRIMCI ADRESİ: YATIRIMCI ADRESİ

SERTİF GÖKÇE VE HİSSEDARLARI
F3 BLOK

YATIRIMCI: YATIRIMCI
 YATIRIMCI ADI: YATIRIMCI ADI
 YATIRIMCI ADRESİ: YATIRIMCI ADRESİ

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

YAPI RUHSATI Building Licence										Bakod / Kareskod	
1. Ruhsat Verilen Kurum: İZMİT BELEDİYESİ										103245662	
2. Ruhsat verilen yapının adresi İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT										10. Ruhsatın onay tarihi 24 Kasım 2023	
3. Ruhsatın veriliş amacı ☒ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon										11. Ruhsat no 598	
4. Ruhsatın veriliş tarihi 15.12.2022										12. İlk ruhsat tarihi	
5. Ruhsatın veriliş yeri 14. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										13. İlk ruhsat no	
6. Ruhsatın veriliş yeri 15. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										14. İlk ruhsat tarihi 16. İlk ruhsat tarihi 1666-776	
7. Ruhsatın veriliş yeri 16. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										15. İlk ruhsat tarihi 17. Zemin etüdü onay tarihi 18.09.2023	
8. Ruhsatın veriliş yeri 17. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										18. Ruhsatın onay tarihi 19. Ruhsatın onay tarihi KONUT ALANI	
9. Ruhsatın veriliş yeri 18. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										20. Ruhsatın onay tarihi 21. Ruhsatın onay tarihi 22. Ruhsatın onay tarihi 23. Ruhsatın onay tarihi	
10. Ruhsatın veriliş yeri 19. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										24. Ruhsatın onay tarihi 25. Ruhsatın onay tarihi 26. Ruhsatın onay tarihi 27. Ruhsatın onay tarihi	
11. Ruhsatın veriliş yeri 20. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										28. Ruhsatın onay tarihi 29. Ruhsatın onay tarihi 30. Ruhsatın onay tarihi	
12. Ruhsatın veriliş yeri 21. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										31. Ruhsatın onay tarihi 32. Ruhsatın onay tarihi 33. Ruhsatın onay tarihi	
13. Ruhsatın veriliş yeri 22. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										34. Ruhsatın onay tarihi 35. Ruhsatın onay tarihi 36. Ruhsatın onay tarihi	
14. Ruhsatın veriliş yeri 23. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										37. Ruhsatın onay tarihi 38. Ruhsatın onay tarihi 39. Ruhsatın onay tarihi	
15. Ruhsatın veriliş yeri 24. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										40. Ruhsatın onay tarihi 41. Ruhsatın onay tarihi 42. Ruhsatın onay tarihi	
16. Ruhsatın veriliş yeri 25. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										43. Ruhsatın onay tarihi 44. Ruhsatın onay tarihi 45. Ruhsatın onay tarihi	
17. Ruhsatın veriliş yeri 26. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										46. Ruhsatın onay tarihi 47. Ruhsatın onay tarihi 48. Ruhsatın onay tarihi	
18. Ruhsatın veriliş yeri 27. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										49. Ruhsatın onay tarihi 50. Ruhsatın onay tarihi 51. Ruhsatın onay tarihi	
19. Ruhsatın veriliş yeri 28. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										52. Ruhsatın onay tarihi 53. Ruhsatın onay tarihi 54. Ruhsatın onay tarihi	
20. Ruhsatın veriliş yeri 29. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										55. Ruhsatın onay tarihi 56. Ruhsatın onay tarihi 57. Ruhsatın onay tarihi	
21. Ruhsatın veriliş yeri 30. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										58. Ruhsatın onay tarihi 59. Ruhsatın onay tarihi 60. Ruhsatın onay tarihi	
22. Ruhsatın veriliş yeri 31. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										61. Ruhsatın onay tarihi 62. Ruhsatın onay tarihi 63. Ruhsatın onay tarihi	
23. Ruhsatın veriliş yeri 32. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										64. Ruhsatın onay tarihi 65. Ruhsatın onay tarihi 66. Ruhsatın onay tarihi	
24. Ruhsatın veriliş yeri 33. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										67. Ruhsatın onay tarihi 68. Ruhsatın onay tarihi 69. Ruhsatın onay tarihi	
25. Ruhsatın veriliş yeri 34. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										70. Ruhsatın onay tarihi 71. Ruhsatın onay tarihi 72. Ruhsatın onay tarihi	
26. Ruhsatın veriliş yeri 35. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										73. Ruhsatın onay tarihi 74. Ruhsatın onay tarihi 75. Ruhsatın onay tarihi	
27. Ruhsatın veriliş yeri 36. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										76. Ruhsatın onay tarihi 77. Ruhsatın onay tarihi 78. Ruhsatın onay tarihi	
28. Ruhsatın veriliş yeri 37. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										79. Ruhsatın onay tarihi 80. Ruhsatın onay tarihi 81. Ruhsatın onay tarihi	
29. Ruhsatın veriliş yeri 38. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										82. Ruhsatın onay tarihi 83. Ruhsatın onay tarihi 84. Ruhsatın onay tarihi	
30. Ruhsatın veriliş yeri 39. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										85. Ruhsatın onay tarihi 86. Ruhsatın onay tarihi 87. Ruhsatın onay tarihi	
31. Ruhsatın veriliş yeri 40. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										88. Ruhsatın onay tarihi 89. Ruhsatın onay tarihi 90. Ruhsatın onay tarihi	
32. Ruhsatın veriliş yeri 41. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										91. Ruhsatın onay tarihi 92. Ruhsatın onay tarihi 93. Ruhsatın onay tarihi	
33. Ruhsatın veriliş yeri 42. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										94. Ruhsatın onay tarihi 95. Ruhsatın onay tarihi 96. Ruhsatın onay tarihi	
34. Ruhsatın veriliş yeri 43. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										97. Ruhsatın onay tarihi 98. Ruhsatın onay tarihi 99. Ruhsatın onay tarihi	
35. Ruhsatın veriliş yeri 44. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022										100. Ruhsatın onay tarihi	

YAPI RUHSATI Building Licence										Barakod / Karkod: 144553922				
1. Ruhsat Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ					9. Ruhsatın veriliş amacı ☒ 1. Yalı yapı ☐ 10. Restorasyon					10. Ruhsatın onay tarihi 24. Kasım 2023				
2. Ruhsat verilen yapının adresi İ: KOCAELİ İlçe: İZMİT Köy: Mahalle/Mevki: KARAABDÜLBÂK MAH. Mahalle tarifi kodu: Caddesi/Sokakı/Bulvarı/Meydanı/Kırsal adı: KARAABDÜLBÂK MERKEZ MEVKEİ Caddesi/Sokakı/Bulvarı/Meydanı/Kırsal kodu: 1 Dağı kapı no: 20766 Site adı:					11. Ruhsat no 598					12. İlk ruhsat tarihi				
3. Parça No: 123					14. İnşaat planı onay tarihi 15.12.2022					15. İnşaat durum bel. tarihi 0.03.2023				
4. Ada No: 145					16. İnşaat durum bel. no 1666-779					17. Zemin etütü onay tarihi 18.09.2023				
5. Parsel No: HAVUZ-HS					18. Parselasyon plan onay tarihi HGM/T ALANI					19. Parselin kullanma amacı 20. Parselin alanı(m ²) 29966,29				
6. Blok No: 555743376					21. Tapu tesisi belgesi verilen kurum İZMİT TAPU GİÇİ. MÜDÜRLÜĞÜ					22. Tapu tesisi belgesi tarihi 0.09.2022				
7. Başlangıç bitişim no:					23. Tapu tesisi belgesi no 23063					24. ÇED raporu onay tarihi				
8. Yapı Kimlik No:					25. Planlanan inşaat başlangıç tarihi					26. Planlanan inşaat bitişim tarihi				
9. Tesisat ☐ 10. Su tesisatı ☐ 11. Kanalizasyon ☐ 12. Elektrik tesisatı ☐ 13. Isıtma tesisatı ☐ 14. Havalandırma tesisatı ☐ 15. Diğer tesisatlar ☐ 16. Diğer tesisatlar ☐ 17. Diğer tesisatlar ☐ 18. Diğer tesisatlar ☐ 19. Diğer tesisatlar ☐ 20. Diğer tesisatlar ☐ 21. Diğer tesisatlar ☐ 22. Diğer tesisatlar ☐ 23. Diğer tesisatlar ☐ 24. Diğer tesisatlar ☐ 25. Diğer tesisatlar ☐ 26. Diğer tesisatlar ☐ 27. Diğer tesisatlar ☐ 28. Diğer tesisatlar ☐ 29. Diğer tesisatlar ☐ 30. Diğer tesisatlar ☐ 31. Diğer tesisatlar ☐ 32. Diğer tesisatlar ☐ 33. Diğer tesisatlar ☐ 34. Diğer tesisatlar ☐ 35. Diğer tesisatlar ☐ 36. Diğer tesisatlar ☐ 37. Diğer tesisatlar ☐ 38. Diğer tesisatlar ☐ 39. Diğer tesisatlar ☐ 40. Diğer tesisatlar ☐ 41. Diğer tesisatlar ☐ 42. Diğer tesisatlar ☐ 43. Diğer tesisatlar ☐ 44. Diğer tesisatlar ☐ 45. Diğer tesisatlar ☐ 46. Diğer tesisatlar ☐ 47. Diğer tesisatlar ☐ 48. Diğer tesisatlar ☐ 49. Diğer tesisatlar ☐ 50. Diğer tesisatlar ☐ 51. Diğer tesisatlar ☐ 52. Diğer tesisatlar ☐ 53. Diğer tesisatlar ☐ 54. Diğer tesisatlar ☐ 55. Diğer tesisatlar ☐ 56. Diğer tesisatlar ☐ 57. Diğer tesisatlar ☐ 58. Diğer tesisatlar ☐ 59. Diğer tesisatlar ☐ 60. Diğer tesisatlar ☐ 61. Diğer tesisatlar ☐ 62. Diğer tesisatlar ☐ 63. Diğer tesisatlar ☐ 64. Diğer tesisatlar ☐ 65. Diğer tesisatlar ☐ 66. Diğer tesisatlar ☐ 67. Diğer tesisatlar ☐ 68. Diğer tesisatlar ☐ 69. Diğer tesisatlar ☐ 70. Diğer tesisatlar ☐ 71. Diğer tesisatlar ☐ 72. Diğer tesisatlar ☐ 73. Diğer tesisatlar ☐ 74. Diğer tesisatlar ☐ 75. Diğer tesisatlar ☐ 76. Diğer tesisatlar ☐ 77. Diğer tesisatlar ☐ 78. Diğer tesisatlar ☐ 79. Diğer tesisatlar ☐ 80. Diğer tesisatlar ☐ 81. Diğer tesisatlar ☐ 82. Diğer tesisatlar ☐ 83. Diğer tesisatlar ☐ 84. Diğer tesisatlar ☐ 85. Diğer tesisatlar ☐ 86. Diğer tesisatlar ☐ 87. Diğer tesisatlar ☐ 88. Diğer tesisatlar ☐ 89. Diğer tesisatlar ☐ 90. Diğer tesisatlar ☐ 91. Diğer tesisatlar ☐ 92. Diğer tesisatlar ☐ 93. Diğer tesisatlar ☐ 94. Diğer tesisatlar ☐ 95. Diğer tesisatlar ☐ 96. Diğer tesisatlar ☐ 97. Diğer tesisatlar ☐ 98. Diğer tesisatlar ☐ 99. Diğer tesisatlar ☐ 100. Diğer tesisatlar					30. Vergi kimlik no 14406554932					31. Adres MERKEZ MAH. VİSNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ				
32. Mimar M. Mehmet Tuncel					33. Adres YENİŞEHİR MAH. MİRA SK. NO: 17/1 İÇ KAPİ NO: 3 İZMİT / KOCAELİ					34. TC kimlik no 4196120676				
35. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					36. Vergi kimlik no 9970679720					37. Vergi kimlik no 9970679720				
38. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					39. Vergi kimlik no 9970679720					40. Vergi kimlik no 9970679720				
39. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					41. Vergi kimlik no 9970679720					42. Vergi kimlik no 9970679720				
40. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					43. Vergi kimlik no 9970679720					44. Vergi kimlik no 9970679720				
41. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					45. Vergi kimlik no 9970679720					46. Vergi kimlik no 9970679720				
42. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					47. Vergi kimlik no 9970679720					48. Vergi kimlik no 9970679720				
43. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					49. Vergi kimlik no 9970679720					50. Vergi kimlik no 9970679720				
44. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					51. Vergi kimlik no 9970679720					52. Vergi kimlik no 9970679720				
45. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					53. Vergi kimlik no 9970679720					54. Vergi kimlik no 9970679720				
46. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					55. Vergi kimlik no 9970679720					56. Vergi kimlik no 9970679720				
47. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					57. Vergi kimlik no 9970679720					58. Vergi kimlik no 9970679720				
48. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					59. Vergi kimlik no 9970679720					60. Vergi kimlik no 9970679720				
49. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					61. Vergi kimlik no 9970679720					62. Vergi kimlik no 9970679720				
50. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					63. Vergi kimlik no 9970679720					64. Vergi kimlik no 9970679720				
51. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					65. Vergi kimlik no 9970679720					66. Vergi kimlik no 9970679720				
52. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					67. Vergi kimlik no 9970679720					68. Vergi kimlik no 9970679720				
53. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					69. Vergi kimlik no 9970679720					70. Vergi kimlik no 9970679720				
54. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					71. Vergi kimlik no 9970679720					72. Vergi kimlik no 9970679720				
55. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					73. Vergi kimlik no 9970679720					74. Vergi kimlik no 9970679720				
56. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					75. Vergi kimlik no 9970679720					76. Vergi kimlik no 9970679720				
57. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					77. Vergi kimlik no 9970679720					78. Vergi kimlik no 9970679720				
58. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					79. Vergi kimlik no 9970679720					80. Vergi kimlik no 9970679720				
59. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					81. Vergi kimlik no 9970679720					82. Vergi kimlik no 9970679720				
60. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					83. Vergi kimlik no 9970679720					84. Vergi kimlik no 9970679720				
61. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					85. Vergi kimlik no 9970679720					86. Vergi kimlik no 9970679720				
62. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					87. Vergi kimlik no 9970679720					88. Vergi kimlik no 9970679720				
63. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					89. Vergi kimlik no 9970679720					90. Vergi kimlik no 9970679720				
64. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					91. Vergi kimlik no 9970679720					92. Vergi kimlik no 9970679720				
65. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					93. Vergi kimlik no 9970679720					94. Vergi kimlik no 9970679720				
66. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					95. Vergi kimlik no 9970679720					96. Vergi kimlik no 9970679720				
67. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					97. Vergi kimlik no 9970679720					98. Vergi kimlik no 9970679720				
68. Başka ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					99. Vergi kimlik no 9970679720					100. Vergi kimlik no 9970679720				

YAPI RUHSATI Building Licence										Barındır / Karesel:		
120187129												
1. Ruhsat Verilen Kurum: İZMİT İNŞAAT					5. Ruhsatın veriliş amacı:		10. Ruhsatın onay tarihi:		11. Ruhsat no:		12. Ruhsat tarihi:	
2. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☒ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat binası ☐ 6. İskele ☐ 7. Çeşme ☐ 8. Tesisat ☐ 9. Dolgu		2-4 Kasım 2023		598		13. Ruhsat no:	
3. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Döşeme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fesatçılık ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. İskele değişikliği ☐ 17. İskele duvarı ☐ 18. Bina duvarı		14. İmar planı onay tarihi:		15. İmar durum bel. tarihi:		16. İmar durum bel. no:	
4. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 19. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 20. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 21. Topu tocu belgesi verim kurum: ☐ 22. Topu tocu belgesi tarihi: ☐ 23. Topu tocu belgesi no:		15.12.2022		8.03.2023		17. Zemin etki alanı tarihi:	
5. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 24. CED raporu onay tarihi: ☐ 25. Planlama inşaatı başlama tarihi: ☐ 26. Planlama inşaatı bitirme tarihi: ☐ 27. Ruhsatın geçerlilik tarihi:		18. Parçalanmış alan onay tarihi: KONUT ALANI		19. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		18.09.2023	
6. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 28. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 29. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 30. Parçalanmış alan onay tarihi:		19. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		20. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		21. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
7. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 31. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 32. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 33. Parçalanmış alan onay tarihi:		20. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		21. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		22. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
8. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 34. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 35. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 36. Parçalanmış alan onay tarihi:		21. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		22. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		23. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
9. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 37. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 38. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 39. Parçalanmış alan onay tarihi:		22. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		23. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		24. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
10. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 40. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 41. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 42. Parçalanmış alan onay tarihi:		23. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		24. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		25. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
11. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 43. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 44. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 45. Parçalanmış alan onay tarihi:		24. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		25. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		26. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
12. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 46. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 47. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 48. Parçalanmış alan onay tarihi:		25. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		26. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		27. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
13. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 49. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 50. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 51. Parçalanmış alan onay tarihi:		26. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		27. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		28. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
14. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 52. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 53. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 54. Parçalanmış alan onay tarihi:		27. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		28. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		29. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
15. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 55. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 56. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 57. Parçalanmış alan onay tarihi:		28. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		29. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		30. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
16. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 58. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 59. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 60. Parçalanmış alan onay tarihi:		29. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		30. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		31. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
17. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 61. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 62. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 63. Parçalanmış alan onay tarihi:		30. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		31. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		32. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
18. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 64. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 65. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 66. Parçalanmış alan onay tarihi:		31. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		32. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		33. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
19. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 67. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 68. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 69. Parçalanmış alan onay tarihi:		32. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		33. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		34. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
20. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 70. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 71. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 72. Parçalanmış alan onay tarihi:		33. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		34. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		35. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
21. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 73. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 74. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 75. Parçalanmış alan onay tarihi:		34. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		35. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		36. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
22. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 76. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 77. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 78. Parçalanmış alan onay tarihi:		35. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		36. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		37. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
23. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 79. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 80. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 81. Parçalanmış alan onay tarihi:		36. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		37. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		38. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
24. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 82. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 83. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 84. Parçalanmış alan onay tarihi:		37. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		38. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		39. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
25. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 85. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 86. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 87. Parçalanmış alan onay tarihi:		38. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		39. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		40. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
26. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 88. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 89. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 90. Parçalanmış alan onay tarihi:		39. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		40. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		41. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
27. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 91. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 92. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 93. Parçalanmış alan onay tarihi:		40. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		41. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		42. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
28. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 94. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 95. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 96. Parçalanmış alan onay tarihi:		41. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		42. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		43. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
29. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 97. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 98. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 99. Parçalanmış alan onay tarihi:		42. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		43. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		44. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	
30. Ruhsat veriliş yeri adresi:					☐ 100. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 101. Parçalanmış alan onay tarihi: ☐ 102. Parçalanmış alan onay tarihi:		43. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		44. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20		45. Parçalanmış alan onay tarihi: 25.06.20	

[illegible]

YAPI RUHSATI Building Licence										Sarımsak / Kartal	
128635406											
1. Ruhsat alan kurumu: İZMİT BELEDİYESİ					5. Ruhsatın veriliş amacı					10. Ruhsatın onay tarihi	
2. Ruhsat verilen yapının adresi					1. Yeri yapı					24.12.2023	
3. İl: KOCATEPE					2. Yeri yapı					538	
4. İlçe: İZMİT					3. Yeri yapı						
5. Yeri yapı					11. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
6. Yeri yapı					12. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
7. Yeri yapı					13. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
8. Yeri yapı					14. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
9. Yeri yapı					15. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
10. Yeri yapı					16. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
11. Yeri yapı					17. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
12. Yeri yapı					18. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
13. Yeri yapı					19. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
14. Yeri yapı					20. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
15. Yeri yapı					21. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
16. Yeri yapı					22. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
17. Yeri yapı					23. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
18. Yeri yapı					24. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
19. Yeri yapı					25. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
20. Yeri yapı					26. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
21. Yeri yapı					27. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
22. Yeri yapı					28. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
23. Yeri yapı					29. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
24. Yeri yapı					30. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
25. Yeri yapı					31. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
26. Yeri yapı					32. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
27. Yeri yapı					33. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
28. Yeri yapı					34. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
29. Yeri yapı					35. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
30. Yeri yapı					36. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
31. Yeri yapı					37. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
32. Yeri yapı					38. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
33. Yeri yapı					39. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
34. Yeri yapı					40. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
35. Yeri yapı					41. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
36. Yeri yapı					42. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
37. Yeri yapı					43. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
38. Yeri yapı					44. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
39. Yeri yapı					45. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
40. Yeri yapı					46. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
41. Yeri yapı					47. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
42. Yeri yapı					48. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
43. Yeri yapı					49. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
44. Yeri yapı					50. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
45. Yeri yapı					51. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
46. Yeri yapı					52. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
47. Yeri yapı					53. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
48. Yeri yapı					54. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
49. Yeri yapı					55. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
50. Yeri yapı					56. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
51. Yeri yapı					57. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
52. Yeri yapı					58. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
53. Yeri yapı					59. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
54. Yeri yapı					60. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
55. Yeri yapı					61. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
56. Yeri yapı					62. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
57. Yeri yapı					63. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
58. Yeri yapı					64. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
59. Yeri yapı					65. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
60. Yeri yapı					66. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
61. Yeri yapı					67. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
62. Yeri yapı					68. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
63. Yeri yapı					69. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
64. Yeri yapı					70. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
65. Yeri yapı					71. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
66. Yeri yapı					72. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
67. Yeri yapı					73. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
68. Yeri yapı					74. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
69. Yeri yapı					75. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
70. Yeri yapı					76. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
71. Yeri yapı					77. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
72. Yeri yapı					78. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
73. Yeri yapı					79. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
74. Yeri yapı					80. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
75. Yeri yapı					81. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
76. Yeri yapı					82. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
77. Yeri yapı					83. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
78. Yeri yapı					84. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
79. Yeri yapı					85. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
80. Yeri yapı					86. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
81. Yeri yapı					87. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
82. Yeri yapı					88. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
83. Yeri yapı					89. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
84. Yeri yapı					90. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
85. Yeri yapı					91. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
86. Yeri yapı					92. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
87. Yeri yapı					93. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
88. Yeri yapı					94. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
89. Yeri yapı					95. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
90. Yeri yapı					96. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
91. Yeri yapı					97. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
92. Yeri yapı					98. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
93. Yeri yapı					99. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	
94. Yeri yapı					100. Ruhsatın veriliş tarihi					15.12.2022	

[illegible]

YAPI RUHSATI Building Licence										Baskı / Kırkaltı:		
										109209056		
1. Ruhsat Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ					8. Ruhsatın veriliş amacı		10. Ruhsatın onay tarihi		11. Ruhsat no		12. İşin ruhsat tarihi	
2. Ruhsat verilen yapının adresi					1. Yeri yapı		10.10.23		510		13. İşin ruhsat no	
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT					☐ 2. Yenileme		14. İşin plan onay tarihi		15. İşin durum bel. tarihi		17. Zemin etüdü onay tarihi	
Köy: _____					☐ 3. Yeniden		15.12.2022		6.03.2023		18.09.2023	
Marsilicik kodu: KARAODÜLBAK MAH. Marsilicik katman kodu: _____					☐ 4. Ek bina		16. Parasetasyon plan onay tarihi		18. Parasetasyon amacı		20. Parasetasyon no	
Caddesi/Sokakı/Bulvarı/Meydanı/Köyü adı: KARAODÜLBAK MERKEZ MEYDANI					☐ 5. Kat iznisi		21. Tapu tesvii belgesi verme kurum		22. Tapu tesvii belgesi tarihi		23. Tapu tesvii belgesi no	
Caddesi/Sokakı/Bulvarı/Meydanı katman kodu: I Dış kapı no: 20191					☐ 6. İskele		İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		6.05.2022		23063	
Sıra adı: _____					☐ 7. Geçit		24. ÇED raporu onay tarihi		25. Planların inşaat başlama tarihi		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağlımsız katman no: 8. Yapı Katman No: 9. Döşer					☐ 10. Güçlendirme		_____		_____		_____	
123 145 HAVUZ 64 551210034					☐ 11. Kaldırım		_____		_____		_____	
					☐ 12. Kaldırım değiştirme		_____		_____		_____	
					☐ 13. Fesatefik		_____		_____		_____	
					☐ 14. Mekanik tesisat		_____		_____		_____	
					☐ 15. Elektrik tesisat		_____		_____		_____	
					☐ 16. İskele değiştirme		_____		_____		_____	
					☐ 17. İskele duvarı		_____		_____		_____	
					☐ 18. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 19. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 20. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 21. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 22. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 23. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 24. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 25. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 26. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 27. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 28. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 29. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 30. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 31. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 32. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 33. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 34. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 35. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 36. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 37. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 38. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 39. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 40. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 41. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 42. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 43. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 44. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 45. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 46. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 47. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 48. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 49. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 50. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 51. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 52. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 53. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 54. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 55. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 56. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 57. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 58. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 59. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 60. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 61. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 62. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 63. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 64. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 65. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 66. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 67. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 68. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 69. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 70. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 71. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 72. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 73. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 74. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 75. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 76. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 77. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 78. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 79. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 80. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 81. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 82. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 83. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 84. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 85. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 86. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 87. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 88. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 89. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 90. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 91. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 92. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 93. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 94. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 95. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 96. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 97. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 98. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 99. Başka duvar		_____		_____		_____	
					☐ 100. Başka duvar		_____		_____		_____	

YAPI RUHSATI Building Licence										Erişim / Kısıtlama	
141910943											
1. Ruhsat Verme Kurumu: İZMİT İNCELEYESİ					2. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					3. Ruhsat No: 141910943	
4. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					5. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					6. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
7. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					8. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					9. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
10. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					11. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					12. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
13. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					14. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					15. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
16. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					17. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					18. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
19. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					20. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					21. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
22. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					23. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					24. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
25. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					26. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					27. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
28. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					29. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					30. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
31. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					32. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					33. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
34. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					35. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					36. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
37. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					38. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					39. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
40. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					41. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					42. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
43. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					44. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					45. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
46. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					47. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					48. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
49. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					50. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					51. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
52. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					53. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					54. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
55. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					56. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					57. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
58. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					59. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					60. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
61. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					62. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					63. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
64. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					65. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					66. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
67. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					68. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					69. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
70. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					71. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					72. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
73. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					74. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					75. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
76. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					77. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					78. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
79. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					80. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					81. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
82. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					83. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					84. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
85. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					86. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					87. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
88. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					89. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					90. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
91. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					92. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					93. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
94. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					95. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					96. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
97. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					98. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					99. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	
100. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					101. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI					102. Ruhsat Verme Yürürlük Adresi: KOCACILI	

YAPI RUHSATI Building Licence						Berkod / Karesel: 123118697	
1. Ruhsat Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ		9. Ruhsatın veriliş amacı: ☒ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon		10. Ruhsatın onay tarihi: 10.10.2023		11. Ruhsat no: 510	
2. Ruhsat verilen yapının adresi: İ: KOCAELİ İlçe: İZMİT Köy: Mahalle/Mevki: KARAAĞAÇLI MAH. Mahalle taşınım kodu: Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydanı/Köyü adı: KARAAĞAÇLI MERKEZİ MEVKİ Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydanı taşınım kodu: 1 Dış kapı no: 207/25		3. Ruhsatın veriliş amacı: ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Gölgeleme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fesatçılık ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekansal restorasyon ☐ 6. İave ☐ 15. Dışkısı restorasyon ☐ 7. Gölge ☐ 16. İçin değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. İçin duvar ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bona duvar		14. İmar planı onay tarihi: 15.12.2022		15. İmar durum bel. tarihi: 8.03.2023	
3. Parşöle No: 123 4. Ada No: 145 5. Parsel No: HAUZ-A1 6. Blok No: 7. Başlangıç bloku no: 8. Yıkılma No: 616066494		18. Parselasyon plan onay tarihi:		19. Parsel kullanım amacı: KONUT ALANI		20. Parsel alanı(m ²): 25966.39	
21. Tapu tescil belgesi verilen kurum: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		22. Tapu tescil belgesi tarihi: 8.05.2022		23. Tapu tescil belgesi no: 23089		24. ÇED raporu onay tarihi:	
25. Planlaşma inşaatı başlama tarihi:		26. Planlaşma inşaatı bitirme tarihi:		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi:			
Yapı Sahibinin 28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: NECADETİN OKULUŞ, VE HES., 14006554932 29. Başlıca olduğu vergi dairesi adı: Muharremiye Tuncel 30. Vergi kimlik no: 31. Adres: MERSİNOĞLU MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNE / KOCAELİ		Yapı Mühendisinin 33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3031627732 34. Oda sicil no: 35403 35. Başlıca olduğu vergi dairesi adı: TEPEÇİK 37. Sigorta sicil no: 38. Sadeleşme tarihi: 21.12.2021 39. Sadeleşme no: 41. Sicil esas adres: GÖLTEPE MAH. MİRALAY MONTAJ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ		Şantiye Şefinin 43. Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.) 44. TC kimlik no: 41050125678 45. Oda sicil no: 136329 46. Sigorta sicil no: 47. Sadeleşme tarihi: 48. Sadeleşme no: 49. Adres: YENİŞEHİR MAH. MISIRI SK. NO: 17/11 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ			
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler 51. Kullanma amacına göre yapılan yapılaşma bölünmesi ile ortaya çıkan: 2 - Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar) 52. Başlangıç bloku sayı: 59 53. Tesisat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²): 54. Toplam Yıkılma (m ²): 59 55. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 56. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 57. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 58. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 59. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 60. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 61. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 62. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 63. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 64. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 65. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 66. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 67. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 68. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 69. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 70. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 71. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 72. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 73. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 74. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 75. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 76. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 77. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 78. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 79. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 80. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 81. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 82. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 83. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 84. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 85. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 86. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 87. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 88. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 89. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 90. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 91. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 92. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 93. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 94. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 95. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 96. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 97. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 98. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 99. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59		Yapı ile İlgili Özellikler 55. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 56. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 57. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 58. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 59. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 60. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 61. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 62. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 63. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 64. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 65. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 66. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 67. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 68. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 69. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 70. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 71. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 72. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 73. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 74. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 75. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 76. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 77. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 78. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 79. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 80. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 81. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 82. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 83. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 84. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 85. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 86. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 87. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 88. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 89. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 90. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 91. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 92. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 93. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 94. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 95. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 96. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 97. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 98. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59 99. Bina Deği Yayı (Bina Deği Yapılar): 59					
Yapının Teknik Özellikleri							
81. Yapının Sıfırları: ☐ 1. Merkezi nemli katlar ☐ 2. Bina içi katlar ☐ 3. Kat katları ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7. 82. Yapının Arayış Kullanılan Yalıtım Cinsi: ☐ 1. Kat yalıtı ☐ 2. Fıstık-ol ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. 83. Sıcak Su Tesisatı Sınıfı: ☐ 1. Tesisat ☐ 2. Soba ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. LPG ☐ 6. Elektrik ☐ 7. Sıcak Yalıtı ☐ 8. Termal ☐ 9. 84. Sıcak Su Yalıtım Cinsi: ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fıstık-ol ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Kat Yalıtı ☐ 6. Termal ☐ 7. 85. İçme Suyu: ☐ 1. Şişir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Tapır suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fesatçılık 86. Akık su: ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fesatçılık 87. Tesisatlar: ☐ 1. Arama ☐ 2. Bina içi tesisatı ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Sıfırlama ☐ 6. Fıstık-ol ☐ 7. Termal su ☐ 8. Elektrik ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. 88. Otak Kullanım Alanları: ☐ 1. Arama ☐ 2. Bina içi tesisatı ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Sıfırlama ☐ 6. Fıstık-ol ☐ 7. Termal su ☐ 8. Elektrik ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. 89. Yapının Yapı Yayı Sıfırları: ☐ 1. Bina içi tesisatı ☐ 2. Bina içi tesisatı ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Sıfırlama ☐ 6. Fıstık-ol ☐ 7. Termal su ☐ 8. Elektrik ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. 90. Dışar Döşer Maddeleri Cinsi: ☐ 1. Bina içi tesisatı ☐ 2. Bina içi tesisatı ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Sıfırlama ☐ 6. Fıstık-ol ☐ 7. Termal su ☐ 8. Elektrik ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. 91. Döşer: ☐ 1. Plak Kır ☐ 2. Marmer döşer ☐ 3. Fesatçılık ☐ 4. Aşap ☐ 5. Sıfırlama ☐ 6. Fıstık-ol ☐ 7. Termal su ☐ 8. Elektrik ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. 92. Parsel Deği Çapırları: ☐ 1. Yar ☐ 2. Yar							
Yapı Projeleri							
93. Onay tarihi: 14.09.2023		94. Adı soyadı: FİGEN FATMA ERTÜRK		95. TC kimlik no: 21446337032		96. Oda sicil no: 26347	
97. Adresi: ÖMERGA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 24 İÇ KAPI NO: 148 İZMİT / KOCAELİ		98. İmza:		99. İmza:		100. İmza:	
93. Onay tarihi: 14.09.2023		94. Adı soyadı: RAMAZAN AKKAYA		95. TC kimlik no: 23468746152		96. Oda sicil no: 53152	
97. Adresi: YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 İZMİT / KOCAELİ		98. İmza:		99. İmza:		100. İmza:	
93. Onay tarihi: 14.09.2023		94. Adı soyadı: ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ		95. TC kimlik no: 10251874136		96. Oda sicil no: 56122	
97. Adresi: AKİSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 58 ÇAYIROVA / KOCAELİ		98. İmza:		99. İmza:		100. İmza:	
93. Onay tarihi: 14.09.2023		94. Adı soyadı: MUSA GÜRSOY		95. TC kimlik no: 40946024020		96. Oda sicil no: 44322	
97. Adresi: KARABAS MAH. BELDE SK. EKİŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPI NO: 314 İZMİT / KOCAELİ		98. İmza:		99. İmza:		100. İmza:	
93. Onay tarihi: 14.09.2023		94. Adı soyadı: ALİ ERDEM GÜLAÇAR		95. TC kimlik no: 17432932618		96. Oda sicil no: 5551	
97. Adresi: MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPI NO: 11 GÖLÖK / KOCAELİ		98. İmza:		99. İmza:		100. İmza:	
93. Onay tarihi: 14.09.2023		94. Adı soyadı: EROĞUN HANCI		95. TC kimlik no: 19970508010		96. Oda sicil no: 2814	
97. Adresi: SARAYI MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 13 İZMİT / KOCAELİ		98. İmza:		99. İmza:		100. İmza:	

YAPI RUHSATI Building Licence										Bakod / Karskod:	
1. Ruhsat Verme Kurumu: İZMİT BELEDİYESİ										139850267	
2. Ruhsat verilecek yapının adresi:										13. Ruhsatın onay tarihi: 4 Kasım 2023	
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT										11. Ruhsat no: 598	
Köy: _____										12. Ruhsat tarihi: _____	
Mahalle/Moht: KARAABDOLBAĞI MAH. Mahalle tutarları kodu: _____										13. Ruhsat no: _____	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kırsal adı: KARAABDOLBAĞI MERKEZ MEYDANI										14. İmar planı onay tarihi: 15.12.2022	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tutarları kodu: 1 Dış kapı no: 28773										15. İmar durum bel. tarihi: 6.03.2023	
Sile adı: _____										16. İmar durum bel. no: 1666-770	
3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağlı bölge no: 8. Yapı Kimlik No: 507477405										17. Zemin etüt onay tarihi: 18.09.2023	
9. Ruhsatın veriliş amacı: 1. Yeni yapı 10. Restorasyon 11. Gölgeleme 12. Kuvvetlendirme 13. Fesatçılık 14. Mekanik tesisat 15. Elektrik tesisatı 16. İsmi değiştirme 17. İsmi değiştirme 18. Başka durum										19. Parselin katlarına atama: KONT ALANI	
20. Parselin alanı(m2): 23906,29										21. Tapu tesdi belgesi verim kurum: İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	
22. Tapu tesdi belgesi tarihi: 6.05.2022										23. Tapu tesdi belgesi no: 23903	
24. ÇED raporu onay tarihi: _____										25. Planların inşaatı başlama tarihi: _____	
26. Planların inşaatı bitirme tarihi: _____										27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: _____	
Yapı Sahibinin:										Şantiye Şefinin:	
33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 30316297732										43. Adı soyadı, unvanı: SEDAT İSTİK (İNŞAAT MÖH.)	
34. Oda sicil no: 35493										44. TC kimlik no: 41066129676	
35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPECK										45. Oda sicil no: 136329	
36. Vergi kimlik no: 8970670725										46. Sigorta sicil no: _____	
37. Sigorta sicil no: 38. Södeleme tarihi: 22.12.2021 39. Södeleme no: _____										47. Södeleme tarihi: _____	
40. Yapı müdahil edilme belgesi no: 041211883281348										48. Södeleme no: _____	
41. Sicil esas adres: GÖLPE MAH. MİRALAY NÖMİTAY CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ										42. İmza: _____	
43. Adres: YENİŞEHİR MAH. MİRAH SK. NO: 1711 İÇ KAPİ NO: 3 İZMİT / KOCAELİ										44. İmza: _____	
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler:										Yapı ile İlgili Özellikler:	
51. Kuvvetlendirme amaçlı yapıya yapıştırmakla ilgili bölümleri ile etrafı alanlar:										55. Benzer yapı sayısı: 1	
52. Bağlı bölge no: 1										56. Yapıda bölünmüş bölümler sayısı: 1	
53. Tadilat ruhsatı ile tadilat etim (m2): 317										57. Yapıda konut binaları (m2) sayısı: 167	
54. Toplam yapılmış alan (m2): 317										58. Yapının taban alanı (m2): 317	
55. Toplam yapı sayısı: 1										59. Yapı inşaat alanı (m2): 317	
60. Toplam yapılmış bölümler sayısı: 1										61. Toplam konut binaları (m2) sayısı: 167	
62. Toplam konut binaları (m2) sayısı: 167										63. Toplam taban alanı (m2): 317	
64. Toplam yapı inşaat alanı (m2): 317										65. Yapının yer altı suyu kat sayısı: 2	
66. Yapının yer altı suyu kat sayısı: 2										67. Yapının toplam kat sayısı: 2	
68. Yapının yer altı suyu kat sayısı (m2): 7,16										69. Yapının toplam kat sayısı (m2): 7,16	
70. Yapının yer altı suyu kat sayısı (m2): 7,16										71. Yapının toplam kat sayısı (m2): 7,16	
72. Yere kat yitimi (m2): 7,16										73. Yapının enine değeri (TL): 301950	
74. Yapının enine değeri (TL): 301950										75. Yapının enine değeri (TL): 301950	
76. Yapının enine değeri (TL): 301950										77. Yapının enine değeri (TL): 301950	
78. Yapının enine değeri (TL): 301950										79. Yapının enine değeri (TL): 301950	
80. Yapının enine değeri (TL): 301950										81. Yapının enine değeri (TL): 301950	
82. Yapının enine değeri (TL): 301950										83. Yapının enine değeri (TL): 301950	
84. Yapının enine değeri (TL): 301950										85. Yapının enine değeri (TL): 301950	
86. Yapının enine değeri (TL): 301950										87. Yapının enine değeri (TL): 301950	
88. Yapının enine değeri (TL): 301950										89. Yapının enine değeri (TL): 301950	
89. Yapının enine değeri (TL): 301950										90. Yapının enine değeri (TL): 301950	
91. Yapının enine değeri (TL): 301950										92. Yapının enine değeri (TL): 301950	
93. Yapının enine değeri (TL): 301950										94. Yapının enine değeri (TL): 301950	
95. Yapının enine değeri (TL): 301950										96. Yapının enine değeri (TL): 301950	
97. Yapının enine değeri (TL): 301950										98. Yapının enine değeri (TL): 301950	
99. Yapının enine değeri (TL): 301950										100. Yapının enine değeri (TL): 301950	
Yapı Projeleri:										Yapı Projesi:	
93. Onay tarihi: 14.09.2023										94. Adı soyadı: FİGEN FATMA DUTURAN	
95. TC kimlik no: 21448337992										96. Oda sicil no: 25347	
97. Adres: YENİŞEHİR MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPİ NO: 148 İZMİT / KOCAELİ										98. Oda sicil no: 53152	
99. Adres: YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPİ NO: 3 İZMİT / KOCAELİ										100. Oda sicil no: 56122	
101. Adres: ARSE MAH. 452. SK. GÖK DENİZ SİTESİ NO: 4 İÇ KAPİ NO: 98 ÇAYIROVA / KOCAELİ										102. Oda sicil no: 44322	
103. Adres: KARABAS MAH. BELDE SK. EKİŞİ İŞ MERKEZİ NO: 5 İÇ KAPİ NO: 214 İZMİT / KOCAELİ										104. Oda sicil no: 5581	
105. Adres: MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPİ NO: 11 GÖLCÖK / KOCAELİ										106. Oda sicil no: 2814	
107. Adres: SANAYİ MAH. İZMİT SANAYİ SİTESİ 3. CAD. 201. BLOK NO: 201 İÇ KAPİ NO: 13 İZMİT / KOCAELİ										108. Oda sicil no: _____	

YAPI RUHSATI Building Licence										Berkat / Kartakod:		
131142473												
1. Ruhsat Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ					9. Ruhsatın veriliş amacı:		10. Ruhsatın onay tarihi:		11. Ruhsat no:		12. İlk ruhsat tarihi:	
2. Ruhsat edilen yapının adresi:					☒ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Gölgeleme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4.3. bina ☐ 13. Fesih ☐ 5. Kat katman ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisat ☐ 7. Çeşitli ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 8. Tesisat ☐ 17. Isınan duvar ☐ 9. Değişik ☐ 18. Başka duvar		2-4 Kasım 2023		598			
3. Ruhsat edilen yapının adresi:					14. İmar planı onay tarihi:		15. İmar durum bel. tarihi:		16. İmar durum bel. no:		17. Zemin etüdü onay tarihi:	
4. Ruhsat edilen yapının adresi:					15.12.2022		6.03.2023		1666-770		18.06.2023	
5. Ruhsat edilen yapının adresi:					18. Parçaların plan onay tarihi:		19. Parçaların kullanma amacı:		20. Parçaların alanı(m ²):			
6. Ruhsat edilen yapının adresi:					KONUT ALANI				25995.29			
7. Ruhsat edilen yapının adresi:					21. Tapu tescil belgesi veren kurum:		22. Tapu tescil belgesi tarihi:		23. Tapu tescil belgesi no:			
8. Ruhsat edilen yapının adresi:					İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		4.05.2022		22063			
9. Ruhsat edilen yapının adresi:					24. CED raporu onay tarihi:		25. Planların imza tarihi:		26. Planların imza tarihi:		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi:	
10. Ruhsat edilen yapının adresi:												
11. Ruhsat edilen yapının adresi:												
12. Ruhsat edilen yapının adresi:												
13. Ruhsat edilen yapının adresi:												
14. Ruhsat edilen yapının adresi:												
15. Ruhsat edilen yapının adresi:												
16. Ruhsat edilen yapının adresi:												
17. Ruhsat edilen yapının adresi:												
18. Ruhsat edilen yapının adresi:												
19. Ruhsat edilen yapının adresi:												
20. Ruhsat edilen yapının adresi:												
21. Ruhsat edilen yapının adresi:												
22. Ruhsat edilen yapının adresi:												
23. Ruhsat edilen yapının adresi:												
24. Ruhsat edilen yapının adresi:												
25. Ruhsat edilen yapının adresi:												
26. Ruhsat edilen yapının adresi:												
27. Ruhsat edilen yapının adresi:												
28. Ruhsat edilen yapının adresi:												
29. Ruhsat edilen yapının adresi:												
30. Ruhsat edilen yapının adresi:												
31. Ruhsat edilen yapının adresi:												
32. Ruhsat edilen yapının adresi:												
33. Ruhsat edilen yapının adresi:												
34. Ruhsat edilen yapının adresi:												
35. Ruhsat edilen yapının adresi:												
36. Ruhsat edilen yapının adresi:												
37. Ruhsat edilen yapının adresi:												
38. Ruhsat edilen yapının adresi:												
39. Ruhsat edilen yapının adresi:												
40. Ruhsat edilen yapının adresi:												
41. Ruhsat edilen yapının adresi:												
42. Ruhsat edilen yapının adresi:												
43. Ruhsat edilen yapının adresi:												
44. Ruhsat edilen yapının adresi:												
45. Ruhsat edilen yapının adresi:												
46. Ruhsat edilen yapının adresi:												
47. Ruhsat edilen yapının adresi:												
48. Ruhsat edilen yapının adresi:												
49. Ruhsat edilen yapının adresi:												
50. Ruhsat edilen yapının adresi:												
51. Ruhsat edilen yapının adresi:												
52. Ruhsat edilen yapının adresi:												
53. Ruhsat edilen yapının adresi:												
54. Ruhsat edilen yapının adresi:												
55. Ruhsat edilen yapının adresi:												
56. Ruhsat edilen yapının adresi:												
57. Ruhsat edilen yapının adresi:												
58. Ruhsat edilen yapının adresi:												
59. Ruhsat edilen yapının adresi:												
60. Ruhsat edilen yapının adresi:												
61. Ruhsat edilen yapının adresi:												
62. Ruhsat edilen yapının adresi:												
63. Ruhsat edilen yapının adresi:												
64. Ruhsat edilen yapının adresi:												
65. Ruhsat edilen yapının adresi:												
66. Ruhsat edilen yapının adresi:												
67. Ruhsat edilen yapının adresi:												
68. Ruhsat edilen yapının adresi:												
69. Ruhsat edilen yapının adresi:												
70. Ruhsat edilen yapının adresi:												
71. Ruhsat edilen yapının adresi:												
72. Ruhsat edilen yapının adresi:												
73. Ruhsat edilen yapının adresi:												
74. Ruhsat edilen yapının adresi:												
75. Ruhsat edilen yapının adresi:												
76. Ruhsat edilen yapının adresi:												
77. Ruhsat edilen yapının adresi:												
78. Ruhsat edilen yapının adresi:												
79. Ruhsat edilen yapının adresi:												
80. Ruhsat edilen yapının adresi:												
81. Ruhsat edilen yapının adresi:												
82. Ruhsat edilen yapının adresi:												
83. Ruhsat edilen yapının adresi:												
84. Ruhsat edilen yapının adresi:												
85. Ruhsat edilen yapının adresi:												
86. Ruhsat edilen yapının adresi:												
87. Ruhsat edilen yapının adresi:												
88. Ruhsat edilen yapının adresi:												
89. Ruhsat edilen yapının adresi:												
90. Ruhsat edilen yapının adresi:												
91. Ruhsat edilen yapının adresi:												
92. Ruhsat edilen yapının adresi:												
93. Ruhsat edilen yapının adresi:												
94. Ruhsat edilen yapının adresi:												
95. Ruhsat edilen yapının adresi:												
96. Ruhsat edilen yapının adresi:												
97. Ruhsat edilen yapının adresi:												
98. Ruhsat edilen yapının adresi:												
99. Ruhsat edilen yapının adresi:												
100. Ruhsat edilen yapının adresi:												

YAPI RUHSATI Building Licence										Berkod / Kareskod:				
										104647326				
1. Ruhsat Verilen Kurum: İZMİT BELEDİYESİ					8. Ruhsatın veriliş amacı					10. Ruhsatın onay tarihi				
2. Ruhsat edilen yapının adresi					☒ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon ☐ 2.Yarılma ☐ 11.Güçlendirme ☐ 3.Yarıdan ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 4.Ek bina ☐ 13.Fosforik ☐ 5.Kat bevel ☐ 14.Mekansal tesviye ☐ 6.Zarar ☐ 15.Dışarı çıkış ☐ 7.Gaçıl ☐ 16.İzine değişikliği ☐ 8.Tatlat ☐ 17.İstifan devan ☐ 9.Dolgu ☐ 18.Bahçe devan					24.04.2023				
3. Ruhsat edilen yapının adresi					11. Ruhsat no					12. Ruhsat tarihi				
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT					598									
Muhale/Mevki: KARAABDÜLBAKI MAH. Muhale tarifi kodu:					14. İnşaat planı onay tarihi					15. İnşaat durum bel. tarihi				
Caddesi/Sokakı/Bulvarı/Meydanı/Kırsı adı: KARAABDÜLBAKI MERKEZİ MEVKEİ					16.12.2022					16. İnşaat durum bel. no				
Caddesi/Sokakı/Bulvarı/Meydanı tarifi kodu: 1					17. Tapu sicil belgesi verim kurumu					18. Tapu sicil belgesi tarihi				
Site adı:					İZMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ					19. Tapu sicil belgesi no				
3. Parça No:					4. Ada No:					5. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
6. Blok No:					7. Başlangıç bölüm no:					8. Yayı Kırma No:				
G1 BLOK					757765470									
9. Parça No:					10. Parçesi No:					11. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
12. Parçesi No:					13. Parçesi No:					14. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
15. Parçesi No:					16. Parçesi No:					17. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
18. Parçesi No:					19. Parçesi No:					20. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
21. Parçesi No:					22. Parçesi No:					23. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
24. Parçesi No:					25. Parçesi No:					26. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
27. Parçesi No:					28. Parçesi No:					29. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
30. Parçesi No:					31. Parçesi No:					32. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
33. Parçesi No:					34. Parçesi No:					35. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
36. Parçesi No:					37. Parçesi No:					38. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
39. Parçesi No:					40. Parçesi No:					41. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
42. Parçesi No:					43. Parçesi No:					44. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
45. Parçesi No:					46. Parçesi No:					47. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
48. Parçesi No:					49. Parçesi No:					50. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
51. Parçesi No:					52. Parçesi No:					53. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
54. Parçesi No:					55. Parçesi No:					56. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
57. Parçesi No:					58. Parçesi No:					59. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
60. Parçesi No:					61. Parçesi No:					62. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
63. Parçesi No:					64. Parçesi No:					65. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
66. Parçesi No:					67. Parçesi No:					68. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
69. Parçesi No:					70. Parçesi No:					71. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
72. Parçesi No:					73. Parçesi No:					74. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
75. Parçesi No:					76. Parçesi No:					77. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
78. Parçesi No:					79. Parçesi No:					80. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
81. Parçesi No:					82. Parçesi No:					83. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
84. Parçesi No:					85. Parçesi No:					86. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
87. Parçesi No:					88. Parçesi No:					89. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
90. Parçesi No:					91. Parçesi No:					92. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
93. Parçesi No:					94. Parçesi No:					95. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
96. Parçesi No:					97. Parçesi No:					98. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
99. Parçesi No:					100. Parçesi No:					101. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
102. Parçesi No:					103. Parçesi No:					104. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
105. Parçesi No:					106. Parçesi No:					107. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
108. Parçesi No:					109. Parçesi No:					110. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
111. Parçesi No:					112. Parçesi No:					113. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
114. Parçesi No:					115. Parçesi No:					116. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
117. Parçesi No:					118. Parçesi No:					119. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				
120. Parçesi No:					121. Parçesi No:					122. Parçesi No:				
123					145					G1 BLOK				

YAPI RUHSATI Building Licence										Bakım / Kanallık		
148172174												
1. Ruhsat Verilen Kurum: İZMİT BELEDİYESİ					0. Ruhsatın veriliş amacı		10. Ruhsatın onay tarihi		11. Ruhsat no		12. İl ruhsat tarihi	
2. Ruhsat veriliş yapının adresi					1. Yeri yapı		24. İmar plan onay tarihi		15. İmar durum bel. tarihi		16. İmar durum bel. no	
İ: KOCACILI					2. Yendine		14.12.2022		6.03.2023		1566-770	
Kör:					3. Yendine		16. Parçaların plan onay tarihi		18. Parçaların kullanma amacı		20. Parçaların alan(m ²)	
Mahalle/Merkezi: KARABÖĞÜZLÜ MAH.					4. Ek bina		21. Tapu kısıtlı bölgeyi veren kurum		22. Tapu kısıtlı bölgeyi tarihi		23. Tapu kısıtlı bölgeyi no	
Caddesi/Sokakı/Salvarı/Maydanı/Köyü: KARABÖĞÜZLÜ MESEKİZİ MEYDANI					5. Kat seviyesi		24. ÇED raporu onay tarihi		25. Parçaların inşaatı başlama tarihi		26. Parçaların inşaatı bitişme tarihi	
Caddesi/Sokakı/Salvarı/Maydanı/Alanı: 1					6. İskele				27. Ruhsatın geçerlik süresi			
Site adı:					7. Geçici							
3. Parça No:					8. Tadilat							
4. Ada No:					9. Dolgu							
5. Parçanın No:												
6. Blok No:												
7. Başlangıç No:												
8. Yeri Kartı No:												
9. Ada No:												
10. Ada No:												
11. Ada No:												
12. Ada No:												
13. Ada No:												
14. Ada No:												
15. Ada No:												
16. Ada No:												
17. Ada No:												
18. Ada No:												
19. Ada No:												
20. Ada No:												
21. Ada No:												
22. Ada No:												
23. Ada No:												
24. Ada No:												
25. Ada No:												
26. Ada No:												
27. Ada No:												
28. Ada No:												
29. Ada No:												
30. Ada No:												
31. Ada No:												
32. Ada No:												
33. Ada No:												
34. Ada No:												
35. Ada No:												
36. Ada No:												
37. Ada No:												
38. Ada No:												
39. Ada No:												
40. Ada No:												
41. Ada No:												
42. Ada No:												
43. Ada No:												
44. Ada No:												
45. Ada No:												
46. Ada No:												
47. Ada No:												
48. Ada No:												
49. Ada No:												
50. Ada No:												
51. Ada No:												
52. Ada No:												
53. Ada No:												
54. Ada No:												
55. Ada No:												
56. Ada No:												
57. Ada No:												
58. Ada No:												
59. Ada No:												
60. Ada No:												
61. Ada No:												
62. Ada No:												
63. Ada No:												
64. Ada No:												
65. Ada No:												
66. Ada No:												
67. Ada No:												
68. Ada No:												
69. Ada No:												
70. Ada No:												
71. Ada No:												
72. Ada No:												
73. Ada No:												
74. Ada No:												
75. Ada No:												
76. Ada No:												
77. Ada No:												
78. Ada No:												
79. Ada No:												
80. Ada No:												
81. Ada No:												
82. Ada No:												
83. Ada No:												
84. Ada No:												
85. Ada No:												
86. Ada No:												
87. Ada No:												
88. Ada No:												
89. Ada No:												
90. Ada No:												
91. Ada No:												
92. Ada No:												
93. Ada No:												
94. Ada No:												
95. Ada No:												
96. Ada No:												
97. Ada No:												
98. Ada No:												
99. Ada No:												
100. Ada No:												

[illegible]

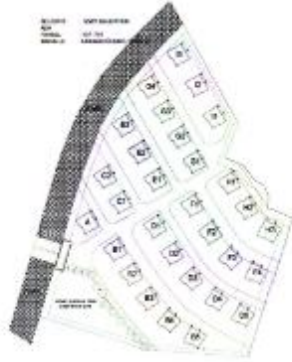
YAPI RUHSATI Building Licence				Baskı / Kırk Kod 14874431			
1. Ruhsat Verilen Kısım: İZMİT İLİ (İLİ)				2. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
3. Ruhsat verilen yapının adı: İZMİT				4. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
5. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				6. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
7. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				8. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
9. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				10. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
11. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				12. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
13. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				14. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
15. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				16. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
17. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				18. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
19. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				20. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
21. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				22. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
23. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				24. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
25. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				26. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
27. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				28. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
29. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				30. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
31. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				32. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
33. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				34. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
35. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				36. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
37. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				38. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
39. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				40. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
41. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				42. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
43. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				44. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
45. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				46. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
47. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				48. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
49. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				50. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
51. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				52. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
53. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				54. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
55. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				56. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
57. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				58. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
59. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				60. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
61. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				62. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
63. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				64. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
65. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				66. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
67. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				68. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
69. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				70. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
71. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				72. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
73. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				74. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
75. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				76. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
77. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				78. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
79. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				80. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
81. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				82. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
83. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				84. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
85. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				86. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
87. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				88. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
89. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				90. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
91. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				92. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
93. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				94. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
95. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				96. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
97. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				98. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			
99. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ				100. Ruhsat verilen yapının adresi: KOCASELİ			

YAPI RUHSATI Building Licence						Barakod / Kartakod: 104807060	
1. Ruhsat Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ						Ruhsatın veriliş amacı: ☒ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon	
2. Ruhsat verilen yapının adresi: İl: KOCATEPE İlçe: İZMİT Mahalle/Mozaik: KARAARSLAN MAH. Mahalle kimlik kodu: Cadde/Sokak/Suvalı/Mezdan/Köy adı: KARAARSLAN MERKEZİ MEVİİ Cadde/Sokak/Suvalı/Mezdan kimlik kodu: 1 Dış kapı no: 2070 Site adı:						Ruhsatın onay tarihi: 10.10.23 Ruhsat no: 510	
3. Ruhsatın veriliş tarihi: 15.12.2022						Ruhsatın onay tarihi: 03.02.2023	
4. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 16.08.2023	
5. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 25.06.23	
6. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
7. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
8. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
9. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
10. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
11. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
12. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
13. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
14. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
15. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
16. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
17. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
18. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
19. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
20. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
21. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
22. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
23. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
24. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
25. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
26. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
27. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
28. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
29. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
30. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
31. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
32. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
33. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
34. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
35. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
36. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
37. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
38. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
39. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
40. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
41. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
42. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
43. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
44. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
45. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
46. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
47. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
48. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
49. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
50. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
51. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
52. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
53. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
54. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
55. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
56. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
57. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
58. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
59. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
60. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
61. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
62. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
63. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
64. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
65. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
66. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
67. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
68. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
69. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
70. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
71. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
72. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
73. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
74. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
75. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
76. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
77. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
78. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
79. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
80. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
81. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
82. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
83. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
84. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
85. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
86. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
87. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
88. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
89. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
90. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
91. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
92. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
93. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
94. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
95. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
96. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
97. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
98. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
99. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	
100. Ruhsatın veriliş amacı: KENT ALANI						3. Ruhsat tarihi: 23.09.23	

[illegible]

YAPI RUHSATI Building Licence										Berkat / Kısıt	
112062559											
1. Ruhsat Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ										9. Ruhsatın varlığı amacı	
2. Ruhsat veriliş tarihi: 20.09.2023										10. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
3. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										11. Ruhsat no: 472	
4. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										12. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
5. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										13. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
6. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										14. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
7. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										15. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
8. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										16. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
9. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										17. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
10. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										18. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
11. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										19. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
12. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										20. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
13. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										21. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
14. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										22. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
15. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										23. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
16. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										24. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
17. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										25. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
18. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										26. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
19. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										27. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
20. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										28. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
21. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										29. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
22. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										30. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
23. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										31. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
24. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										32. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
25. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										33. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
26. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										34. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
27. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										35. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
28. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										36. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
29. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										37. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
30. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										38. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
31. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										39. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
32. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										40. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
33. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										41. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
34. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										42. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
35. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										43. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
36. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										44. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
37. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										45. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
38. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										46. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
39. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										47. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
40. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										48. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
41. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										49. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
42. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										50. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
43. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										51. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
44. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										52. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
45. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										53. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
46. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										54. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
47. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										55. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
48. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										56. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
49. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										57. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
50. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										58. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
51. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										59. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
52. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										60. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
53. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										61. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
54. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										62. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
55. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										63. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
56. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										64. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
57. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										65. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
58. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										66. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
59. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										67. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
60. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										68. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
61. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										69. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
62. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										70. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
63. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										71. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
64. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										72. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
65. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										73. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
66. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										74. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
67. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										75. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
68. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										76. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
69. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										77. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
70. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										78. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
71. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										79. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
72. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										80. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
73. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										81. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
74. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										82. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
75. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										83. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
76. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										84. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
77. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										85. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
78. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										86. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
79. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										87. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
80. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										88. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
81. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										89. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
82. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										90. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
83. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										91. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
84. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										92. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
85. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										93. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
86. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										94. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
87. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										95. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
88. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										96. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
89. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										97. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
90. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										98. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
91. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										99. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	
92. Ruhsat veriliş yeri: KOCALU										100. Ruhsatın onay tarihi: 20.09.2023	

[illegible][illegible]



#29921

15.05.2022

22 ARALIK 2021




**NOTERLİ
MÜSTERİBİLİR**
 22 ARALIK 2021





İNŞAAT ALL RISKS SİGORTA POLİÇESİ



Müşteri No	Acente No	Police 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
Acente Levha Kayıt No TÜRKİYE
 G08520-K7ZU
Düzenleyen Tek.Pers.Ad 4279

Sigortalı Ad Soyad / Unvan ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET
Adres ANONİM ŞİRKET
 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 AŞ
 Büyükdere Cad. No:110 34394 Esentepe - Şişli / İSTANBUL
 Mersis No: 0434005090400014
 www.turkiyesigorta.com.tr

Müşteri İletişim Merkezi
0 850 202 20 20

Telefon No:
 0212 355 66 65

Faks No:
 0212 355 64 64





Lisans Belgeleri



Tarih: 29.03.2019

No: 902963

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

TUĞBA AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



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.



İlker ARIKAN
 GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
 BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021

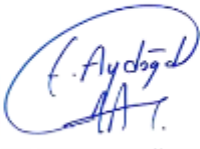
Belge No: 2021-01.3935

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


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020

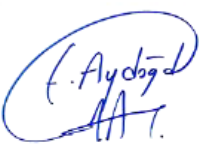
Belge No: 2019-01.3692

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.0.13.00.0-140-105-16367

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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde 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 değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin 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 üncü maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin 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 üncü 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

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kaynarca Mahallesi, Aydınli Yolu Caddesi, No:137, 34000 Pendik / İstanbul
 Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

11193

Sayı : B.02.1.SP.K.0.15 - 599

04/7/2008

Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

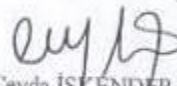
RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
 19 Mayıs Mah. Turaboğlu Sok. Sümko Sitesi A7 B1. D:8
 Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

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 ilgede 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:136 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