

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ / BAŞİSKELE/ YUVACIK
1080 ADA, 15 PARSEL

DİLASA ORMAN PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Aydıntepe Mahallesi, Önal Sokak, Ertaş Plaza, No:26 Ofis: 6, Tuzla / İstanbul
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30
www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 06.05.2026
RAPOR NO: GYOMK-202600005



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.....	12

6. ÖZEL VERİLER

6.1.	Kocaeli İli	18
6.2.	Başiskele İlçesi.....	21
6.3.	Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı.....	24

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:.....	25
7.1.1.	Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı	25
7.1.2.	Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu.....	27
7.1.3.	Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri.....	27
7.1.4.	İç Mekân Özellikleri	27
7.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	28
7.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	28
7.2.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	29
7.2.3.	Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı:	30
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,	30
7.2.5.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:.....	31
7.2.5.1.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:.....	31
7.2.5.2.	Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri.....	31
7.2.5.3.	Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri	33
7.2.5.1.	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	35
7.2.5.2.	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	36
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi:.....	36
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:.....	37
7.2.7.1.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı	37
7.2.7.2.	Uzman Görüşü:	37
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:.....	38
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:	38

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler.....	39
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler.....	39
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	39
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	39
8.3.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	40
8.3.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	44
8.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	45

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	47
9.2.	Nihai Değer Takdiri ve Sonuç	51

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 22.04.2026 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 22.04.2026 tarihinde başlanmış olup, 06.05.2026 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 22.04.2026 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 06.05.2026 tarih GYOMK-202600005 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Yuvacık mahallesi, 1080 Ada, 15 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli 54.804,47 m² yüzölçüme sahip ana gayrimenkul üzerindeki Dilasa Orman projesinin ZERAY GYO hissesine düşen 316 bağımsız bölümün **31.03.2026** 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	: Aydıntepe Mahallesi, Önal, Ertas Plaza, No: 26 Ofis: 6, Tuzla /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	: Tuzla 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 ili, Başiskele ilçesi, Yuvacık mahallesi, 1080 Ada, 15 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli 54.804,47 m² yüzölçüme sahip ana gayrimenkul üzerindeki Dilasa Orman projesinin ZERAY GYO hissesine düşen 316 bağımsız bölümün **31.03.2026** 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 değerinde 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 değerinde 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 ili, Başiskele ilçesi, Yuvacık mahallesi, 1080 Ada, 15 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli nitelikli 54.804,47 m² yüzölçüme sahip ana gayrimenkul üzerindeki Dilasa Orman projesinin ZERAY GYO hissesine düşen 264 bağımsız bölüme ait daha önce hazırlanmış 08.01.2026 tarih GYOMK-202500021 rapor numaralı 3.852.135.000 TL (KDV HARIÇ) değer takdiri yapılan rapor bulunmaktadır.

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

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

¹ Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

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

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

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

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

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

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

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

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

4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

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

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

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım 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 2025 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 427 bin 224 kişi artarak 86 milyon 92 bin 168 kişi oldu. Erkek nüfus 43 milyon 59 bin 434 kişi olurken, kadın nüfus 43 milyon 32 bin 734 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⁽¹⁾ bir önceki yıla göre 38 bin 968 kişi artarak 1 milyon 519 bin 515 kişi oldu. Bu nüfusun %49,3'ünü erkekler, %50,7'sini kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2024 yılında binde 3,4 iken, 2025 yılında binde 5 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2025



Türkiye'de 2024 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2025 yılında %93,6 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %6,4'e düştü.

Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,5'inin yoğun kent, %15,8'inin orta yoğun kent ve %16,8'inin ise kırsal olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Ülkemizde 2024 yılında bir önceki yıla göre 40 ilin nüfusunda azalma görülürken, 2025 yılında 33 ilin nüfusunun azaldığı görüldü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 52 bin 451 kişi artarak 15 milyon 754 bin 53 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 910 bin 320 kişi ile Ankara, 4 milyon 504 bin 185 kişi ile İzmir, 3 milyon 263 bin 011 kişi ile Bursa ve 2 milyon 777 bin 677 kişi ile Antalya izledi.

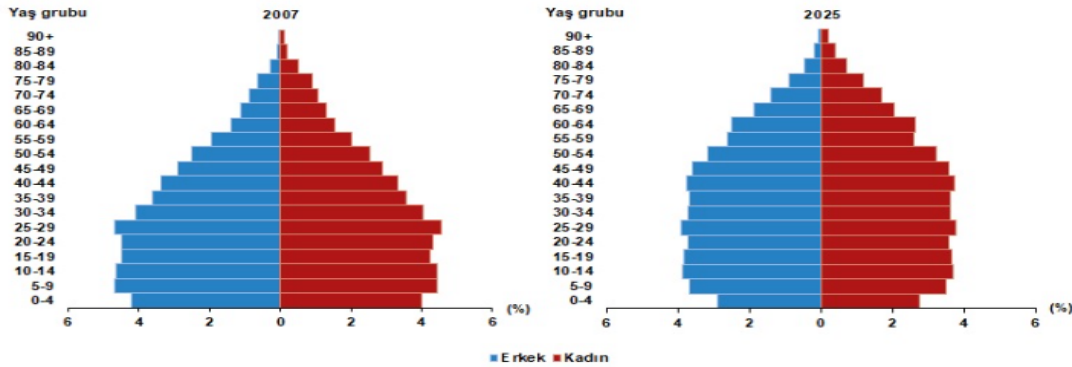
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 754 053	7 851 344	7 902 709	18,30	18,23	18,36
Ankara	5 910 320	2 911 853	2 998 467	6,87	6,76	6,97
İzmir	4 504 185	2 227 738	2 276 447	5,23	5,17	5,29
Bursa	3 263 011	1 628 212	1 634 799	3,79	3,78	3,80
Antalya	2 777 677	1 397 014	1 380 663	3,23	3,24	3,21

Bayburt, 82 bin 836 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 85 bin 83 kişi ile Tunceli, 90 bin 392 kişi ile Ardahan, 138 bin 807 kişi ile Gümüşhane ve 157 bin 363 kişi ile Kilis takip etti.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	82 836	41 998	40 838	0,10	0,10	0,09
Tunceli	85 083	44 420	40 663	0,10	0,10	0,09
Ardahan	90 392	47 059	43 333	0,10	0,11	0,10
Gümüşhane	138 807	69 599	69 208	0,16	0,16	0,16
Kilis	157 363	79 727	77 636	0,18	0,19	0,18

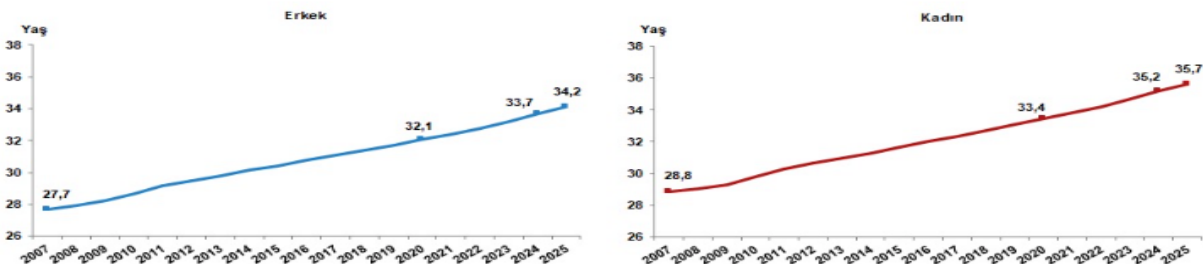
İlçelere göre nüfus dağılımı incelendiğinde, İstanbul ili Esenyurt ilçesinin 1 milyon 3 bin 905 kişi ile ilk sırada yer aldığı görüldü. Buna göre Türkiye'de ilk defa bir ilçenin nüfusu 1 milyonu geçmiş oldu. Esenyurt İlçesini sırasıyla 957 bin 792 kişi ile Gaziantep ili Şahinbey ilçesi, 952 bin 198 kişi ile Ankara ili Çankaya ilçesi, 931 bin 722 kişi ile Ankara ili Keçiören ilçesi ve 905 bin 880 kişi ile Gaziantep ili Şehitkamil ilçesi takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2025 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Ortanca yaş, nüfusu oluşturan kişilerin yaşları yeni doğan bebekten en yaşlıya doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2024 yılında 34,4 olan ortanca yaş, 2025 yılında 34,9'a yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 33,7'den 34,2'ye, kadınlarda ise 35,2'den 35,7'ye yükseldiği görüldü.



Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 44 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip il olduğu görüldü. Sinop'u, 43,5 ile Giresun ve 43,3 ile Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,8 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 23,3 ile Şırnak ve 25 ile Siirt takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 43 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 21,3 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 44,9 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 22,3 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2009 ve 2025 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 2025 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2025 yılında %68,5 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %11,1'e yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2024 yılında %46,1 iken 2025 yılında %46'ya düştü. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %30,6'dan, %29,7'ye gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %15,5'ten %16,2'ye yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2025 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 29,7 çocuğa ve 16,2 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 112 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 943 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 633 kişi ile Kocaeli ve 395 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.

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 Haziran 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 büyüme tahmini Ocak ayındaki %2,7 düzeyinden %2,3’e indirildi. Bu oran, küresel kriz yılları hariç tutulduğunda 2008’den bu yana en düşük büyüme oranı olarak öne çıktı. 2026 ve 2027 yılları için ise büyümenin sırasıyla %2,4 ve %2,6 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörüldü. ABD ekonomisine ilişkin büyüme beklentisi 2025 için %2,3’ten %1,4’e, 2026 için %2,0’dan %1,6’ya revize edildi. Avro Bölgesi’nde ise 2025 yılı büyüme tahmini %1,0’dan %0,7’ye, 2026 tahmini ise %1,3’ten %0,8’e düşürüldü. Çin ekonomisinin 2025 yılında %4,5 oranında büyümesi öngörülürken bu oran Ocak raporuna kıyasla değişmedi.

Ülkelerin büyüme tahminlerine de yer verilen raporda, ABD ekonomisinin bu yıla ilişkin büyüme beklentisinin % 2,3’ten 1,4’e ve gelecek yıla ilişkin tahminin % 2’den 1,6’ya düşürüldüğü belirtildi. Ülke ekonomisinin 2027’de %1,9 büyümesinin beklendiği, Avro Bölgesi ekonomisinin büyüme beklentisinin ise bu yıl için % 1’den 0,7’ye ve gelecek yıl için yüzde 1,2’den 0,8’e indirildiği bildirildi. Avro Bölgesi ekonomisinin 2027’de %1 büyümesinin öngörüldüğü belirtildi. Çin ekonomisinin büyüme tahminlerinde ise herhangi bir değişikliğe gidilmezken, ülke ekonomisinin bu yıl % 4,5, gelecek yıl % 4 ve 2027’de % 3,9 büyümesinin beklendiği Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1, gelecek yıl yüzde 3,6 ve 2027’de yüzde 4,2 büyümesinin beklendiği bildirildi. Dünya Bankası ocak ayındaki tahminlerinde, Türkiye ekonomisinin 2025’te yüzde 2,6 ve 2026’da yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

Türkiye ekonomisi için bu yıl öngörülen görece ılımlı büyümenin sıkı para politikası, beklenen mali konsolidasyon ve artan belirsizlik ortamında zayıf küresel ekonomik aktivitenin etkilerini yansıttığı belirtilen raporda, bu yılki büyüme tahminindeki yukarı yönlü revizyonun ise büyük ölçüde 2024’ün dördüncü çeyreğinde beklenenden güçlü gerçekleşen büyüme ve küresel petrol fiyatlarındaki düşüşten kaynaklandığı aktarıldı.

Raporda, 2026 ve 2027’de özel tüketimin, devam eden dezenflasyonun da desteğiyle büyümenin ana itici gücü olmaya devam etmesinin beklendiği, ancak ihracat büyümesinin, liranın reel olarak değer kazanması, Avro Bölgesi’ndeki zayıf talep ve büyük ekonomilerde ticaret politikalarına ilişkin belirsizlik nedeniyle sınırlı kalacağını öngörüldüğü belirtildi.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), 23 Eylül 2025’te yayımladığı “Ekonomik Görünüm Ara Dönem Raporu”nda ekonomik büyüme ve enflasyona ilişkin tahminlere de yer verildi. Buna göre 2025 yılı için %2,9 olan küresel ekonomik büyüme tahmini revize edilerek %3,2’ye yükseltildi. Ancak, 2026 yılında küresel ekonomik büyümenin %2,9’a gerilemesi bekleniyor. Bunun yanında, G20 ülkelerinde 2024 yılında %3,4 olan ekonomik büyüme oranının 2025 yılında %3,2’ye ve 2026’da ise %2,9’a düşeceği tahmin ediliyor. Ayrıca, 2024 yılında bu oranın %0,8 olduğu Avro Alanı’nda ise 2025’te %1,2

ve 2026'da %1 oranında olması bekleniyor. ABD'de 2024 yılında %2,8 oranında büyüme gerçekleşmesine karşın, bu oranın 2025'te %1,8'e ve 2026'da %1,5'e gerileyeceği tahmin ediliyor. Bununla beraber, Türkiye'de bu oranın 2024 yılında %3,3 olduğu belirtilerek 2025 ve 2026 yılında ise %3,2 olacağı öngörülüyor.

2024 yılında G20 ülkelerindeki enflasyon oranının %6,2 olduğu dile getirilerek 2025 yılında bu oranın %3,4'e ve 2026'da ise %2,9'a gerileyeceği tahmin ediliyor. Ekonomik büyümenin ve iş gücü piyasalarının yavaşlamasıyla birlikte çoğu G20 ülkesinde enflasyonun azalması bekleniyor. Öte yandan, Avro Alanı'nda 2024 yılı enflasyon oranının %2,4 olduğu ancak bunun 2025'te %2,1'e ve 2026'da ise %1,9'a düşeceği öngörülüyor. 2024'te %2,5 oranında enflasyonu olan ABD'ye ilişkin tahminler 2025 için %2,7 ve 2026 için %3. Son olarak, Türkiye'de 2024'te %58,5 olan enflasyon oranının 2025 yılında %33,5'e ve 2026'da ise 19,2'ye gerilemesi bekleniyor.

Uluslararası Para Fonu (IMF), Ekim 2025 tarihli Dünya Ekonomik Görünüm (World Economic Outlook) raporunda, Türkiye ekonomisi için büyüme tahminini yukarı yönlü revize etti. IMF, Türkiye için 2025 yılı büyüme tahminini %3,0'dan %3,5'e, 2026 yılı için ise %3,3'ten %3,7'ye yükseltti.

Küresel büyümenin 2025 yılı için %3,0 ve 2026 yılı için %3,1 olarak tahmin edilmesi, Nisan 2025 Dünya Ekonomik Görünümü'ne göre yukarı yönlü bir revizyondur. Bu, gümrük vergilerinden önce ön yükleme, daha düşük efektif gümrük vergileri, daha iyi finansal koşullar ve bazı büyük yargı bölgelerindeki mali genişlemeyi yansıtmaktadır. Küresel enflasyonun düşmesi beklenirken, ABD enflasyonunun hedefin üzerinde kalması beklenmektedir. Potansiyel olarak daha yüksek gümrük vergileri, artan belirsizlik ve jeopolitik gerilimlerden kaynaklanan aşağı yönlü riskler devam etmektedir. Güvenin, öngörülebilirliğin ve sürdürülebilirliğin yeniden sağlanması, temel politika önceliklerinden biri olmaya devam etmektedir.

2024 yılında küresel ölçekte devam eden enflasyonla mücadele politikalarının yol açtığı zayıf dış talep koşulları, süregelen jeopolitik gerilimler ve sıkışan finansal koşullara rağmen Türkiye ekonomisi dayanıklılığını korumuştur. Dezenflasyon süreciyle uyumlu şekilde dengeli bir büyüme kompozisyonunda 2024 yıl geneli yüzde 3,3 oranında büyüme ile tamamlanmıştır. Bu dönemde, bir önceki yıl yaşanan deprem felaketinin yol açtığı hasarın giderilmesine yönelik tedbirler ve yeniden yapılanma faaliyetleri sürdürülmüş, bu çerçevede inşaat yatırımları güçlü seyrederken sabit sermaye yatırımları bir önceki yıla kıyasla ivme kaybetmekle beraber artış eğilimini korumuştur. Yıl boyunca sıkı para ve maliye politikalarının kararlılıkla uygulanmasıyla özel tüketimin artış hızı sınırlı kalmış, büyüme kompozisyonundaki dengelenme sayesinde dezenflasyon süreci desteklenmiştir. 2025 yılının ilk yarısında, fiyat istikrarını önceliklendiren politikaların etkisiyle süregelen dengeli büyüme kompozisyonu korunmuş; özel tüketim artış hızındaki yavaşlama ve kamu harcamalarındaki düşüşe karşın sabit sermaye yatırımlarındaki güçlü artış büyümeye destek sağlamıştır. Diğer taraftan, devam eden küresel belirsizlikler ve korumacılık eğilimleri net mal ve hizmet ihracatının büyümeye negatif katkıda bulunmasına yol açmıştır. Orta Vadeli Program (2026-2028) hedefleri çerçevesinde 2025 yılının tamamında büyüme hızının yüzde 3,3 oranında gerçekleşmesi beklenirken 2026 yılında ise ekonominin yüzde 3,8 oranında büyüme kaydedeceği tahmin edilmektedir.

- Kişi başına düşen Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2024 yılında 15.325 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 4,2 katına ulaşmıştır.
- Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başına düşen GSYH 42.561 dolar olmuştur.
- Türkiye, Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre GSYH sıralamasında, 2024 yılı itibarıyla dünyanın 12'nci, Avrupa'nın 5'inci büyük ekonomisidir.
- Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde %3,7 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,7 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,3 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2002-2024 döneminde ise yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.
- 2026 yılı Ocak ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre TÜFE'de %30,65, Yi-ÜFE'de ise %27,17 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 2025 yılı Aralık ayında %7,7 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2025 yılı Aralık ayında 42 bin azalışla 32 milyon 685 bin, istihdam oranı değişmeyerek %49,1 olmuştur.
- 2025 yılı Aralık ayında, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,4, Avro Bölgesi'nde %6,2, Almanya'da %3,8, Fransa'da %7,7 ve İtalya'da %5,6 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- 2026 yılsonu enflasyon tahmini %15-21 olarak güncellenmiştir.

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, 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,17 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,50 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,22 arttı, işçilik endeksi %1,06 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %21,47 arttı, işçilik endeksi %30,67 arttı.
- Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,52 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,55 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 arttı, işçilik endeksi %1,01 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %21,70 arttı, işçilik endeksi %30,16 arttı.

- Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,03 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,37 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,53 azaldı, işçilik endeksi %1,20 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,75 arttı, işçilik endeksi %32,51 arttı.
- Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir.
- Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
- Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir.
- Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

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

İnşaat sektörü 2025 yılı ikinci çeyrekte yüzde 10,9 büyümüştür. Birinci çeyrek büyümesi yüzde 8,6 ile yukarı yönlü güncellenmiştir. İnşaat sektörü yüksek büyüme performansına ilk yarıda devam etmiş ve yüzde 9,75 büyümüştür. İlk yarıda büyüme hızlanmış ve yüksek seviyede gerçekleşmiştir. Sıkılaştırma politikalarının etkisi sınırlı kalmıştır. Mart ayı sonrası yaşanan finansal şoklar ve ilave sıkılaştırma önlemlerinin de etkisi sınırlı olmuştur. Deprem bölgesindeki yeniden imar faaliyetleri, kentsel dönüşüm ve diğer inşaat faaliyetleri inşaat sektörünü desteklemiştir.

İnşaat harcamaları 2025 yılı ikinci çeyrek döneminde nominal olarak yüzde 48,1 artmış ve 2,29 trilyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılı ikinci çeyrek döneminde inşaat harcamaları reel olarak ise yüzde 20,2 artmıştır. Özellikle deprem bölgesi inşaat faaliyetleri etkili olmuştur.

İnşaat sektörü 2025 yılının ikinci çeyrek döneminde genel ekonominin üzerinde büyümeye devam etmiştir. 2025 yılının ikinci çeyrek döneminde genel ekonomi yüzde 4,8, inşaat sektörü ise yüzde 10,9 büyüme göstermiştir. İnşaat sektörü özel koşulları içinde ikinci çeyrekte de genel ekonominin üzerinde performans göstermiştir. Sıkılaştırma politikaları birçok sektörde yavaşlamaya neden olurken inşaat sektörü daha sınırlı etkilenmiştir. Gayrimenkul sektöründe ise büyüme yüzde 2,6 ile ikinci çeyrekte de zayıf kalmıştır.

İnşaat sektörü güven endeksi yeni yılın ilk çeyreğinde artış eğilimi içinde olurken, ikinci çeyrekte dalgalanma göstermiştir. Temmuz ayında artan güven endeksi ağustos ayında ise sert bir düşüş göstermiştir. Ağustos ayında güven endeksi bir önceki aya göre 5,1 puan azalarak 85,1 puana inmiştir. Ağustos ayında mevcut işlerdeki ve alınan siparişlerdeki düşüşler güven üzerinde olumsuz etki yaratmıştır. Güven unsurunu etkileyen ekonomi dışı riskler de eylül ayından itibaren yeniden artacaktır.

Temmuz ayında yılın en yüksek aylık konut satışı gerçekleşmiş ve geçen yıla göre yüksek artış hızı devam etmiştir. Temmuz ayında konut satışları bir önceki yılın temmuz ayına göre yüzde 12,4 artmış ve 142.858 adet olmuştur. Ocak-Temmuz döneminde ise konut satışları yüzde 24,2 artarak 834.751 adet olmuştur. Tasarruf araçlarının yüksek getirileri ile oluşan servet etkisi konut satışlarında belirleyici olmaya devam etmektedir. Diğer yandan mali açıdan yaşanan sıkışıklıklar nedeniyle de ikinci el konut satışlarının hızlandığı görülmektedir. Birçok unsur konut satışlarındaki artışı desteklemeye devam edecektir. Özellikle faiz indirimleri etkili olacaktır.

Türkiye genelinde 2025 yılı temmuz ayında 98.874 adet ikinci el konut satışı gerçekleşmiştir. Temmuz ayının ikinci el satışları aylık olarak yılın en yüksek satışı olarak gerçekleşmiştir. Temmuz ayında ikinci el satışları geçen yılın temmuz ayına göre yüzde 14,6 artmıştır. İkinci el konut arzı ve talebi hareketlenmeye devam etmektedir. Ocak-Temmuz döneminde ise ikinci el konut satışları yüzde 27,3 artarak 583.143 adet olmuştur. İkinci el konut satışları yılın ikinci yarısında da yüksek artış göstermeye devam etmektedir. İkinci el konut pazarı hareketliliğini sürdürecektir.

2025 Temmuz Ayında İpotekli Konut Satışları Yüzde 60,3 Arttı Türkiye genelinde konut satışlarında banka kredileri ile yapılan satışlar veya bir başka deyimle ipotekli satışlar önemli rol oynamaktadır. İpotekli konut satışları yılın ilk 6 ayında görece yüksek gerçekleşmişti. Temmuz ayında da yılın en yüksek ikinci aylık ipotekli satışı gerçekleşmiştir. Temmuz ayında ipotekli konut satışları geçen yılın aynı ayına göre yüzde 60,3 artmış ve 18.425 adet olmuştur. Ocak-Temmuz döneminde ise ipotekli konut satışları yüzde 93,2 artarak 121.515 adet olarak gerçekleşmiştir. Bankaların uygun faizli kredi paketleri ipotekli satışları desteklemiştir. Faiz indirimleri ipotekli satışları destekleyecektir.

2025 Temmuz Ayında Yeni Konut Satışları Yüzde 7,8 Arttı 2024 yılının son aylarında 50 bin aylık satış seviyesini aşan yeni konut satışları yeni yılda toparlanma çabasını sürdürmektedir. Yeni konut satışları 2025 yılı haziran ayında 33.569 adet olduktan sonra temmuz ayında geçen yılın aynı ayına göre yüzde 7,8 artarak 43.984 adet olmuştur. Aylık yeni konut satışları temmuz ayında yeniden 40 bin seviyesini aşmıştır. Yeni konut satışları Ocak-Temmuz döneminde yüzde 17,5 artarak 251.608 adet olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılının ikinci çeyreğinde alınan yapı ruhsatlarında önemli bir artış yaşanmıştır. 2025 yılının ikinci çeyreğinde alınan yapı ruhsatları 2024 yılı ikinci çeyreğine göre yüzölçümü olarak yüzde 61,8 artmıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde 54,36 milyon metrekare yapı ruhsatı alınmıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde 292.433 daire için yapı ruhsatı alınmıştır. Yapı ruhsatı alınan daire sayısı da yüzde 90,3 artmıştır.

2025 yılının ikinci çeyreğinde alınan yapı ruhsatlarında önemli artışlar gerçekleşmiştir. Özellikle konutlar için alınan yapı ruhsatları artış göstermiştir. Alınan yüksek yapı ruhsatları mevcut işlerin azaldığını da göstermektedir.

2025 yılı ilk çeyreğinde alınan yapı izinleri yüzde 24,9 gerilemişti. 2025 yılının ikinci çeyrek döneminde ise yüzde 30,2 seviyesinde yüksek bir büyüme ortaya çıkmıştır. 2024 yılı ikinci çeyreğinde alınan yapı izni 20,9 milyon metrekare iken 2025 yılı ikinci çeyreğinde 27,2 milyon metrekare olmuştur. 2025 yılının ikinci çeyreğinde 130.152 daire için yapı izni alınmıştır. Yapı izni alınan daire sayısı da yüzde 44,3 artmıştır. 2025 yılının ikinci çeyreğinde sıkılaşma politikalarının etkileri azalmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu inşaat sektörü ile ilgili olarak yeni bir endeksin yayınına başlamıştır. TÜİK her ay inşaat üretim endeksini açıklamaktadır. En son haziran ayı verileri açıklanmıştır. En son endeks verilerine göre toplam inşaat üretimi haziran ayında geçen yılın haziran ayına göre yüzde 24,9 artış göstermiştir. İnşaat üretimi geçen yılın aynı dönemine göre önemli bir artış sağlamıştır. İnşaatın alt sektörleri (2021=100 referans yılı) incelendiğinde, 2025 yılı haziran ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 28,0 artmıştır. Bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi yüzde 16,8 artmıştır. Özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi yüzde 23,6 büyümüştür. 2025 yılının ilk altı ayında inşaat üretiminde bina inşaatları sürükleyici olmuştur. İki haneli büyüyen bina inşaatları özellikle deprem bölgesindeki konut ve konut dışı binaların inşaatlarından olumlu etkilenmeye devam etmektedir. Bina dışı yapılar büyük ölçüde alt yapı inşaatlarından oluşmaktadır. 2025 yılı haziran ayında bina dışı yapıların inşaatları da reel olarak yüzde 16,8 büyüme göstermiştir. Merkezi hükümet ile yerel yönetimlerin alt yapı yatırımları belirleyici olmaktadır. İnşaat üretiminin 2025 yılının ilk altı ayında hızlandığı görülmektedir. İnşaat üretimindeki bu performans 2025 yılının ikinci yarısında da sürdürülebilecektir. Deprem bölgesinde yılsonuna kadar 250 bin bağımsız bölümün inşaatı tamamlanacaktır. Bu inşaatlar sektörde üretimi destekleyecektir. Merkez Bankası'nın faiz indirimlerine başlamış olması yılın ikinci yarısında özel inşaat faaliyetlerini destekleyecektir. Yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm ve alt yapı inşaatları ise yaşanan hukuki gelişmeler çerçevesinde yavaşlamıştır.

Kaynak: Türkiye Mühendisler Birliği

Kaynak: İnşaat Malzemeleri Sanayiciler Derneği

Kaynak: SBB Yıllık Ekonomik Rapor

Kaynak: GYODER

Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu

Kaynak: TÜİK

6. ÖZEL VERİLER

6.1. Kocaeli İli



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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 2.161.171 kişidir. Bu nüfus, 1.088.753 erkek ve 1.72.418 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,38 erkek, %49,62 kadındır. Kocaeli ilinde, 12 ilçe, 1' i Büyükşehir, 12'si ilçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediye ve 243 köy bulunmaktadır. Şehrin 12 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2024 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 411.800 kişi ile Gebze, en az nüfusa sahip ilçesi ise 53.394 kişi ile Kandıra ilçesi olmuştur. Bu noktada belirtmekte fayda gördüğümüz önemli bir husus da Gebze ilçesinin İzmit Merkez ilçesini geçmiş olduğu gerçeğidir. Kocaeli Merkez ilçesi olan İzmit 381.254 kişi nüfus ile Kocaeli'nin en büyük ikinci ilçesi konumuna gerilemiştir.



Yıllara göre nüfus:

YILLAR	2021	2022	2023	2024	2025
TÜRKİYE	84.680.273	85.279.553	85.372.377	85.664.944	86.092.168
KOCAELİ	2.033.441	2.079.072	2.102.907	2.130.006	2.161.171

Yıllık nüfus artış hızı:

YILLAR	2021	2022	2023	2024	2025
Türkiye Toplam	12,7 %	7,1 %	1,1 %	3,4 %	3,4 %
KOCAELİ	1,81 %	2,24 %	1,15 %	1,29 %	1,46 %

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

YILLAR	2021	2022	2023	2024	2025
Türkiye Toplam	110/km²	111/km²	109/km²	111/km²	111/km²
KOCAELİ	561/km ²	574/km ²	580/km ²	588/km ²	597/km ²

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

6.2. Başiskele İlçesi

Başiskele, Kocaeli ilinin ilçesidir. Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer almaktadır. İlçe, 2008 yılında Bahçecik, Yeniköy, Karşıyaka, Yuvacık ve Kullar beldelerinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. İlçe, batıda Gölcük, doğuda Kartepe, güneyde Bursa'nın İznik ve Sakarya'nın Pamukova ilçeleriyle komşudur. Jeolojik ve coğrafi yapı açısından 40° 41' 10.79" kuzey paralelleri ile 30° 00' 31.20" doğu meridyenleri arasında bulunmaktadır. Başiskele'nin yüzölçümü; belediye sınırı olarak 209 km²'dir.



Başiskele'deki en eski yerleşimler ilk olarak M.Ö. 712 yılında Megara'lıların bölgeye göç etmesiyle kurulmaya başlanmıştır. Megara'lılar bu bölgeye körfezde bulunan ve halkın sosyoekonomik hayatına etki eden ıstakozlara atfen Astakoz adını vermiştir. Körfezdeki ilk liman bu bölgeye kurulmuştur ve Başiskele adını da buradan almıştır. Bu liman sayesinde Megara'lılar zenginleşmiştir ve Astakoz bir şehir devleti haline gelmiştir. Bu şehir devleti ekonomik olarak güçlü hale gelerek kendi parasını basmıştır. İstanbul Arkeoloji Müzesi'nde sergilenen bu ilk Astakoz parasının bir yüzünde ıstakoz simgesi, diğer yüzünde tanrıça Olbia'nın resmi bulunmaktadır.

Astakoz, 262 yılında bu bölgede hüküm süren Bitinya Krallığı'nın egemenliği altına gelmiştir. Bu dönemde krallığın en önemli kenti olmuştur. Ancak daha sonra Bitinya Kralı I. Nikomedes, savunması daha kolay ve liman olmaya daha uygun olan İzmit'e kent merkezini taşımıştır ve adını kendi adına atfen Nikomedia koymuştur.

1921'den sonra bölgedeki Ermeniler ve Rumlar bölgeden göç etmişlerdir ve yerlerine Karadeniz'den ve Balkanlardan gelen Türk aileler iskan edilmiştir. Türk ailelerin bölgeye göç etmesiyle birlikte Başiskele ilçesini oluşturan Kullar gibi yerleşim yerleri oluşmaya başlamıştır. Kullar'ın güneyindeki Paşadağı mevkiinde eski bir kalenin olduğu ve bu kalenin bir gözetleme merkezi olmasına atfen beldeye "Kollar" adı verildiği bilinmektedir. Bu ad değişime uğrayarak Kullar halini almıştır.[4]

Başiskele ilçesi, 22 Mart 2008 Tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı kanun ile kurulmuştur. İlçenin sınırları, Karşıyaka beldesi merkez olmak üzere Yeniköy, Bahçecik, Yuvacık ve Kullar beldelerinin birleşmesi, Servetiye Cami, Servetiye Karşı, Kazandere, Aksığın, Tepecik, Serindere, Camidüzü ve Doğantepe köylerinin bağlanması ile belirlenmiştir.

Kocaeli içerisinde yaşam ve yerleşim alanı olarak gün geçtikçe ileri giden Başiskele'nin nüfus projeksiyonlarında da yer aldığı üzere önemi artmaktadır. İlçede, özellikle merkezi mahallelerde artan yapı ruhsatları da ilçenin bir cazibe merkezi haline gelmekte olduğunun göstergesidir. Böyle olmakla birlikte, bünyesinde hali hazırda bir serbest bölge bulunan Başiskele'nin bir sanayi merkezi olarak konumlanması noktasında tedbirler alınması, sanayileşme yönündeki eğilimin kontrol alınması

gerekmektedir. Zira ilçeyi bir yaşam ve yerleşim merkezi olarak cazip hale getiren doğal zenginlik, zaman içerisinde korunmayı hak etmektedir.

Başiskele İlçesi; karayolu ve demiryolu ulaşımı açısından önemli ve güçlü bir noktada, denizyolu ulaşımı açısından ise potansiyel sunan bir konumda bulunmaktadır. İlçemizin kuzeyinden geçen D-100 (Ankara-İstanbul E-5 Karayolu) ile D-130 Karayolları (Gölcük-Yalova Karayolu) ilçemizde birleşmektedir. Ayrıca ilçemiz, Anadolu, İstanbul ve Avrupa demiryolu güzergâhı üzerinde bir noktada yer almaktadır. Devlet Demiryolları hattı ilçemizin kuzeyinden geçmektedir. Mevcut ulaşım sistemi; şehir içi ve şehir dışı yolcu taşımacılığı açısından karayolu, yük taşımacılığı lojistik açıdan ise demiryolu ve denizyolu ağırlıklıdır. İlçemize en yakın havaalanı ise Kocaeli Cengiz Topel Havaalanı ve Sabiha Gökçen Havaalanı'dır

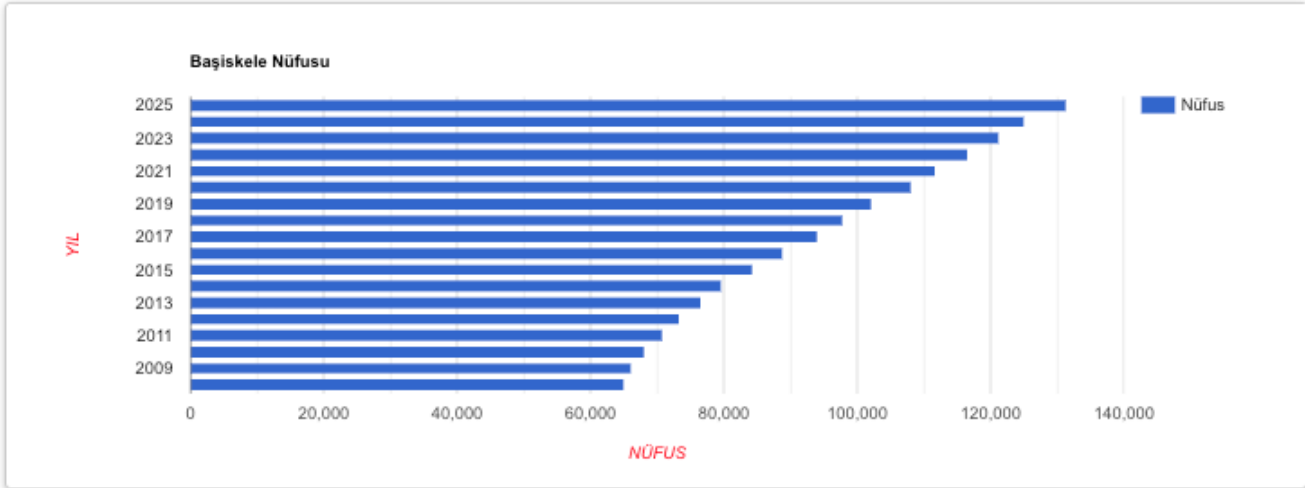
TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre İlçenin 2025 nüfusu 131.387'dir. Bu nüfus, 65.746 erkek ve 65.641 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,04 erkek, %49,96 kadındır.

İlçenin Yıllara göre nüfus artış grafiği, Nüfus Grafiği ve Nüfus Artış Hızı ise aşağıdaki gibidir.

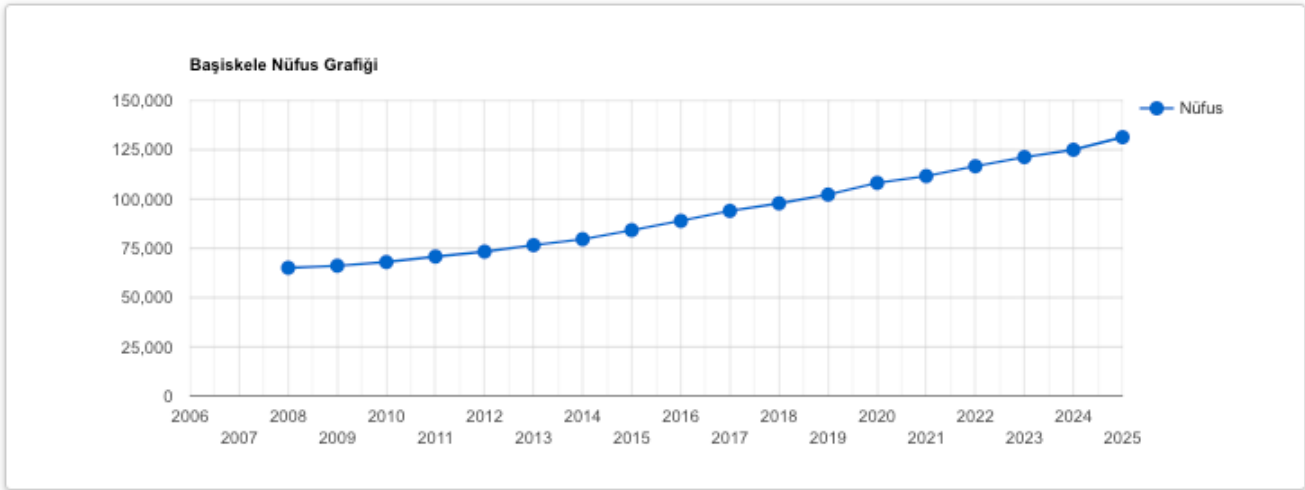
Yıllara Göre Başiskele Nüfusu

Yıl	Başiskele Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	131.387	65.746	65.641
2024	124.998	62.792	62.206
2023	121.278	61.667	59.611
2022	116.650	59.187	57.463
2021	111.641	56.229	55.412
2020	108.185	54.527	53.658
2019	102.241	51.577	50.664
2018	97.817	49.329	48.488
2017	93.988	47.446	46.542
2016	88.910	44.904	44.006
2015	84.235	42.751	41.484
2014	79.625	40.539	39.086
2013	76.605	39.132	37.473
2012	73.327	37.241	36.086
2011	70.835	35.976	34.859
2010	68.037	34.502	33.535
2009	66.183	33.545	32.638
2008	65.121	32.973	32.148

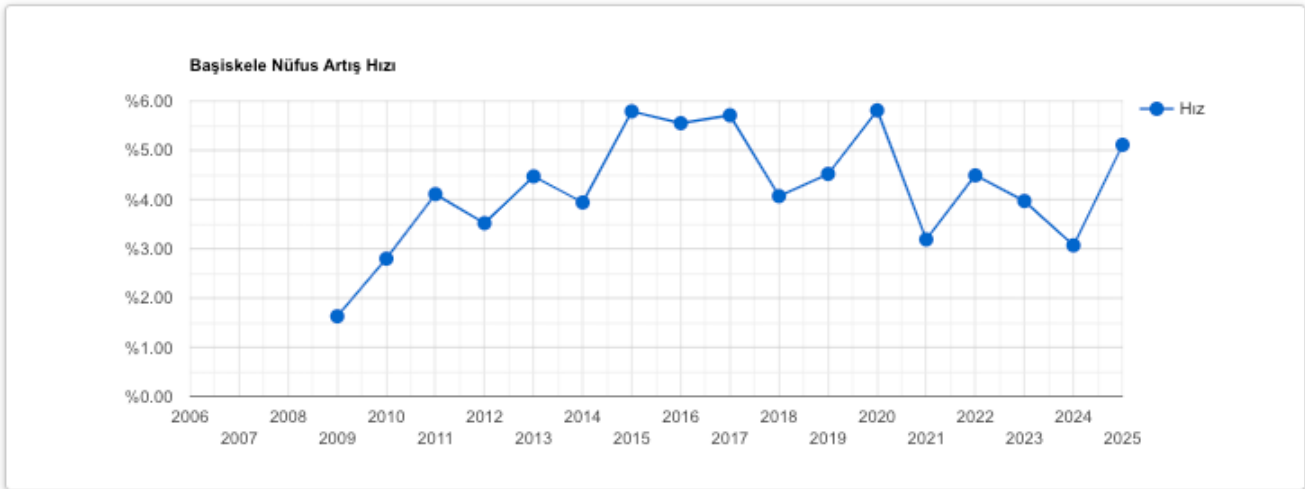
Başiskele Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



Başiskele Nüfus Grafiği



Başiskele Nüfus Artış Hızı



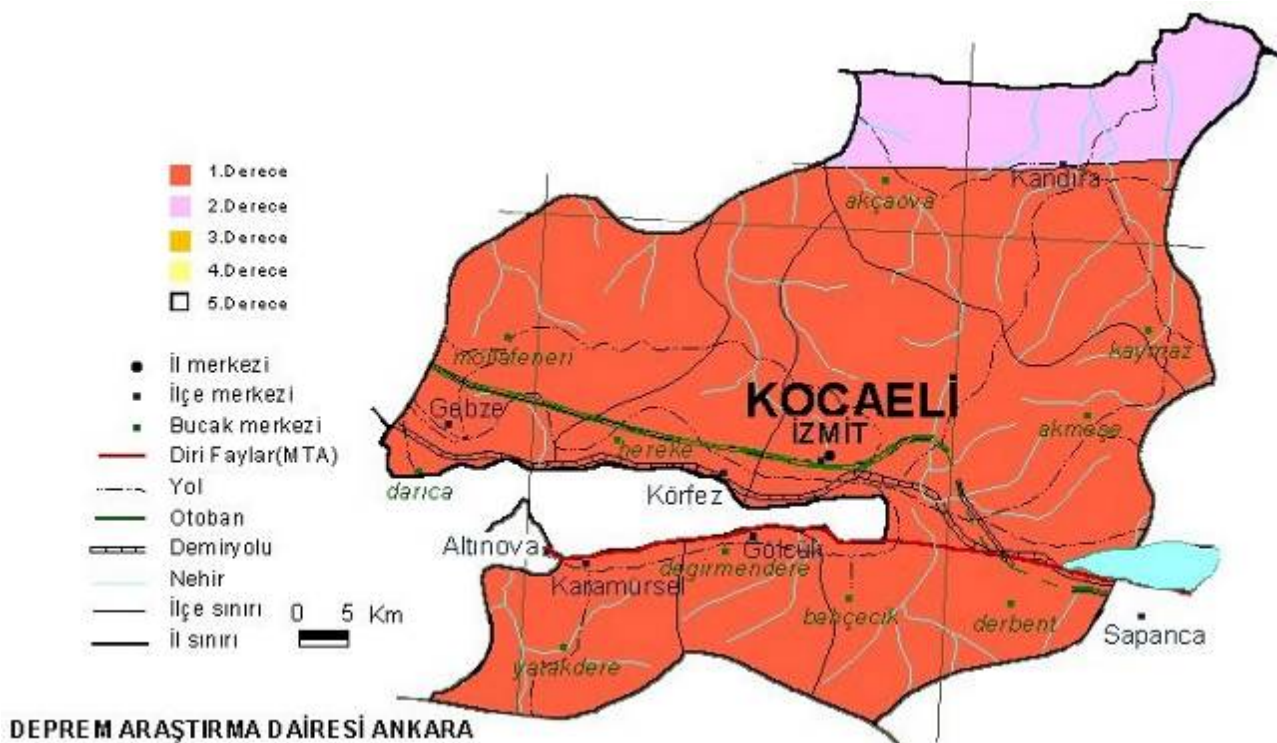
6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

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.

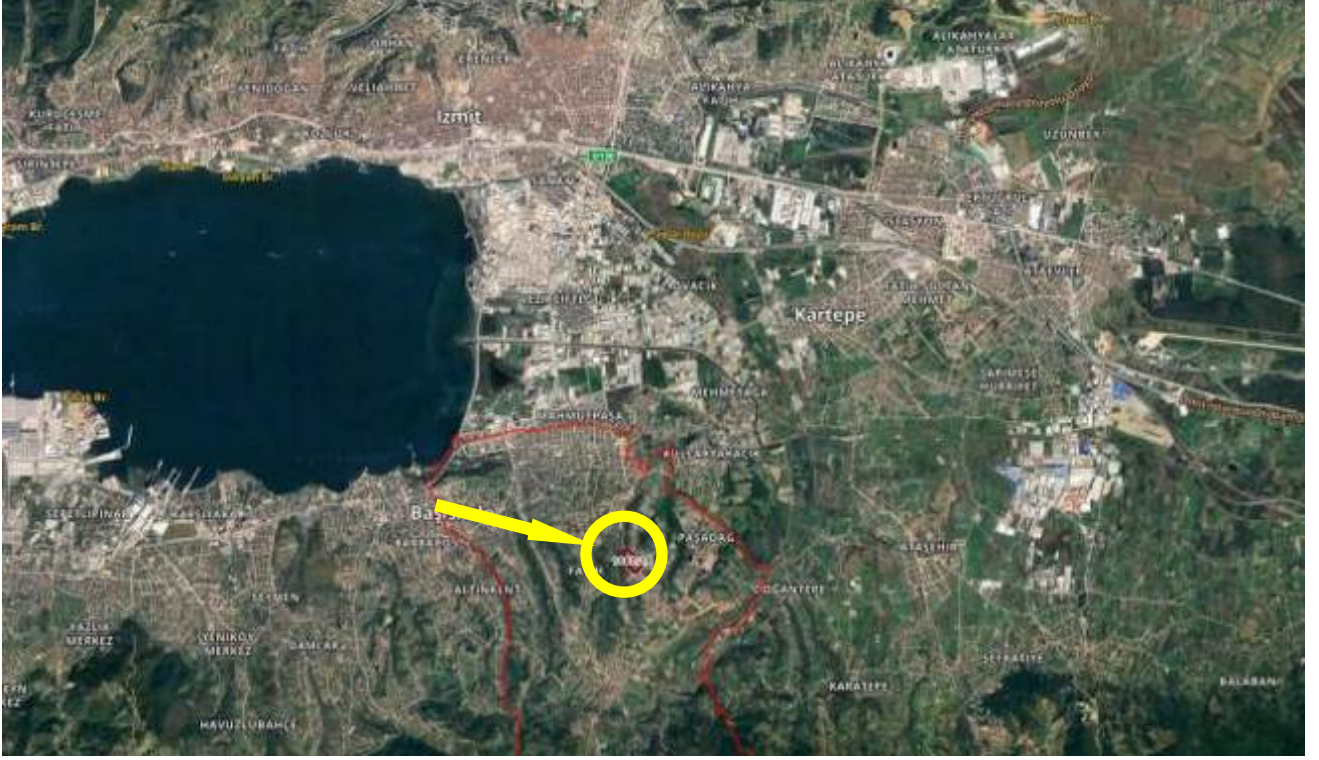
Taşınmazın yer aldığı İzmit İlçesinin tamamı 1'inci derece deprem bölgesinde yer almakta olduğundan, rapora konu taşınmaz 1'inci derece deprem kuşağında konumludur.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

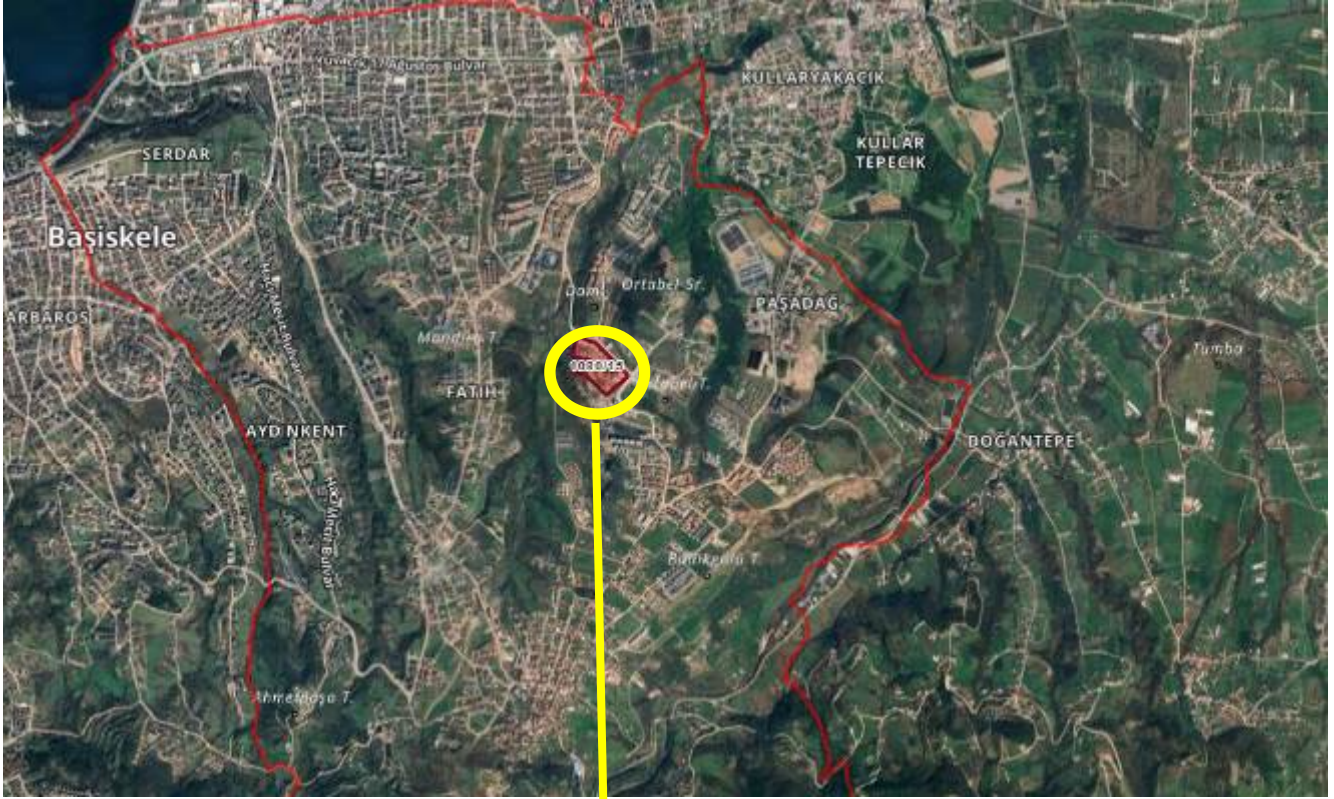
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Yuvacık mahallesi, 1080 Ada, 15 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli 54.804,47 m² yüzölçüme sahip ana gayrimenkul üzerinde mevcut 17 Blok 561 bağımsız bölümden oluşan “Dilasa Orman” projesinde ZERAY GYO hissesine düşen 316 bağımsız bölümdür. Taşınmaz Fatih Mahallesi, Hastane Caddesi, No:61 Başiskele/Kocaeli posta adreslidir.

Taşınmazın yakın çevresinde genellikle müstakil parseller üzerinde villa tipi yapılaşma ile 3-4 katlı olarak inşa edilmiş apartman tipi konut kullanımlı yapılaşma söz konusudur. Bölge orta-üst düzey gelir grubundan vatandaşların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımaktadır. Yakın çevresinde TED Koleji, Diş Hekimliği Fakültesi Yuvacık Yerleşkesi, Yuvacık Barajı yer almaktadır. Ulaşım taşınmaza yakın konumdaki Hürler Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan “Dilasa Orman” projesi Başiskele ilçesi, Yuvacık Mahallesi, 54.804,47 m² yüzölçüme sahip 1080 ada 15 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 1080 ada 15 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan Dilasa Orman projesi 121.003,00 m² inşaat alanına ve 86.147,50 m² konut alanına sahip 17 bloktan oluşmakta olup, projede 561 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, tenis sahası, basketbol sahası vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiş olup kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Daire Tipi	Net Kullanım Alanı (m ²)
1+1	53-56
2+1	66-96
3+1	95-125
4+1	133-145

Değerleme tarihi itibarıyla proje ile ilgili inşaa çalışmaları devam etmekte olup, proje genel inşaat seviyesi %70 seviyesindedir.

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Kapalı Alan (m ²)	: 121.003,00 m ²
Yapı Sınıfı ve Grubu	: 3-B
Yaşı	: ~ 3 (2022-İlk Yapı Ruhsatına Göre)
Elektrik	: Şebeke
Su deposu	: Mevcut
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma-Soğutma Sistemi	: Mevcut
Yangın Merdiveni	: Mevcut
Park Yeri	: Mevcut
Güvenlik	: Mevcut

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Lüks Konut
Kapı	Dış Kapı Çelik, İç 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 ısıtmalı Merkezi Sistem

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN					
İLİ	KOCAELİ				
İLÇESİ	BAŞISKELE				
MAHALLESİ	YUVACIK				
PAFTA NO	G23c05d3c,3D				
ADA/PARSEL NO	1080 / 15				
VASFI	ARSA				
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	54.804,47 m²				
TAPU TESCİL ŞEKLİ	ARSA				
CİLT/ SAHİFE NO	98 / 9692				
SIRA	MALİK	PAY	PAYDA	TAPU TARİHİ	YEVİMİYE
1	SELMA AYKAN	198467	5480447	14.09.2022	18134
2	SEVDA KORAL	198467	5480447	14.09.2022	18134
3	AYŞE ALKIŞ KAYAR	198467	5480447	14.09.2022	18134
4	SEVİM KORAL	198467	5480447	14.09.2022	18134
5	BAYRAM ALKIŞ	198467	5480447	14.09.2022	18134
6	SERDAR ALKIŞ	198467	5480447	14.09.2022	18134
7	TUBA ALKIŞ DURMUŞ	198467	5480447	14.09.2022	18134
8	SEVGİ TANRIVERDİ	168969	5480447	14.09.2022	18134
9	TUBA ALKIŞ DURMUŞ	66156	5480447	14.09.2022	18134
10	SELMA AYKAN	66156	5480447	14.09.2022	18134
11	SERDAR ALKIŞ	66156	5480447	14.09.2022	18134
12	SEVGİ TANRIVERDİ	66156	5480447	14.09.2022	18134
13	BAYRAM ALKIŞ	66156	5480447	14.09.2022	18134
14	AYŞE ALKIŞ KAYAR	66156	5480447	14.09.2022	18134
15	SEVDA KORAL	66156	5480447	14.09.2022	18134
16	SEVİM KORAL	66156	5480447	14.09.2022	18134
17	ŞEVKİ GÜNEY	213202	5480447	14.09.2022	18134
18	MELEK KANDEMİR	42640	5480447	14.09.2022	18134
19	MAHMUT GÜNEY	42640	5480447	14.09.2022	18134
20	SÜLEYMAN GÜNEY	42640	5480447	14.09.2022	18134
21	HAKKI GÜNEY	42640	5480447	14.09.2022	18134
22	AYŞE BAŞAKCI	42640	5480447	14.09.2022	18134
23	MUSTAFA GÜNEY	35534	5480447	14.09.2022	18134
24	ALAATTİN GÜNEY	35534	5480447	14.09.2022	18134
25	ABDÜLKADİR GÜNEY	35534	5480447	14.09.2022	18134
26	HAVVA YAVUZ	35534	5480447	14.09.2022	18134
27	HANİFE GÜNEY	35534	5480447	14.09.2022	18134
28	ASIYE KÖSEOĞLU	35534	5480447	14.09.2022	18134
29	AYŞE YANIK	21415	5480447	14.09.2022	18134
30	AHMET GÜNEY	21415	5480447	14.09.2022	18134
31	EMİNE İSTEK	21415	5480447	14.09.2022	18134
32	SALİH GÜNEY	21415	5480447	14.09.2022	18134
33	GÜLİZAR KINA	21415	5480447	14.09.2022	18134
34	HAMİDE BAŞTÜRK	21415	5480447	14.09.2022	18134
35	HAVVA KOCABIYIK	21415	5480447	14.09.2022	18134
36	REMZİYE GÜNEY	9042	782921	14.09.2022	18134
37	AYETULLAH RECEB HANEDAR	7117	5480447	14.09.2022	18134
38	YAŞEMİN SOLAK	7117	5480447	14.09.2022	18134
39	FATİH HANEDAR	7117	5480447	14.09.2022	18134

40	FATMA KURTOĞLU	82906	5480447	14.09.2022	18134
41	MUSTAFA ERTÜRK	82905	5480447	14.09.2022	18134
42	İSLAM ERTÜRK	165810	5480447	14.09.2022	18134
43	EMİNE YILMAZ	141032	5480447	14.09.2022	18134
44	MERYEM SERİNDERE	141032	5480447	14.09.2022	18134
45	AYETULLAH RECEB HANEDAR	47011	5480447	14.09.2022	18134
46	YASEMİN SOLAK	47011	5480447	14.09.2022	18134
47	FATİH HANEDAR	47011	5480447	14.09.2022	18134
48	EMİNE YILMAZ	29469	5480447	14.09.2022	18134
49	MERYEM SERİNDERE	20148	5480447	14.09.2022	18134
50	AYETULLAH RECEB HANEDAR	6716	5480447	14.09.2022	18134
51	YASEMİN SOLAK	9824	5480447	14.09.2022	18134
52	FATİH HANEDAR	9824	5480447	14.09.2022	18134
53	EMİNE YILMAZ	20148	5480447	14.09.2022	18134
54	MERYEM SERİNDERE	29469	5480447	14.09.2022	18134
55	AYETULLAH RECEB HANEDAR	9824	5480447	14.09.2022	18134
56	YASEMİN SOLAK	6716	5480447	14.09.2022	18134
57	FATİH HANEDAR	6716	5480447	14.09.2022	18134
58	EMİNE YILMAZ	212000	16441341	14.09.2022	18134
59	MERYEM SERİNDERE	212000	16441341	14.09.2022	18134
60	AYETULLAH RECEB HANEDAR	212000	49324023	11.03.2024	5087
61	YASEMİN SOLAK	212000	49324023	11.03.2024	5087
62	FATİH HANEDAR	212000	49324023	11.03.2024	5087
63	ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	10314	782921	10.10.2024	20947
64	ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1331035	5480447	10.10.2024	20947

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 20.04.2026 tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: KISMI BÖLÜNME İLE ZERAY GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANI İLE YAPILMIŞTIR.) Tarih: 12/09/2023 Sayı: 2023/ GD-8762 (15.09.223; 18955)
- Kocaeli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 09/11/2020 tarih 2019/185 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (10.11.2020; 14781)

Dava ile ilgili Zeray Gayrimenkul A.Ş. tarafından ilgili kurumdan edinilen ve tarafımıza verilen bilgi şu şekildedir;

‘Şirketimiz portföyünde yer alan “Dilasa Orman Projesi”nin bulunduğu taşınmazın üzerinde bulunan takyidata ilişkin olarak; bahse konu Kocaeli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 2019/185E. sayılı dava, (mirasçı) Fatma KURTOĞLU tarafından, taşınmazın arsa sahiplerinden İslam ERTÜRK aleyhine “muris muvaazası, tenkis ve denkleştirme” talepli olarak ikame edilen dava olup, yapılan yargılamada davanın fiili ve hukuki irtibat bulunduğu anlaşılan Kocaeli 2. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 221/520E. Sayılı dosyası ile birleştirilmesine karar verilmiştir. Birleşme sonrası yapılan yargılama neticesinde ise, Kocaeli 2. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 221/520E. sayılı dosyada, mahkemece 28/03/2024 tarihinde; “..... Davacının Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada, 5 parselden davacının feragat etmesi nedeniyle bu parsel yönünden davanın feragat nedeniyle reddine,” karar verilmiştir.”

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (03.01.2019; 59)

(Değerlemeye konu projenin bulunduğu bölgede yapılan imar çalışmalarına yöneliktir. Projenin yer aldığı parsel ile ilgili süreç tamamlanmıştır. Herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.)

AYETULLAH RECEB HANEDAR mülkiyeti üzerinde;

- Kocaeli 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 01/11/2010 tarih 2004/689 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı kararı ile vesayet altına alınmıştır. (05.11.2010; 10447)

Diğer Hissedarlar üzerindeki beyan bilgileri;

- Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: 46068 (07.03.2024; 4819)

Şerhler Hanesinde:

- Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Zeray Gayrimenkul A.Ş. lehine) (28.12.2023; 26965)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 250.000.000,00 TL bedel ile 1. Dereceden ipotek tesis edilmiştir. (19.02.2024; 3417) (Zeray GYO A.Ş. 10314/782921 hissesi)
- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 80.000.000,00 TL bedel ile 1. Dereceden ipotek tesis edilmiştir. (25.02.2022; 3784) (Zeray GYO A.Ş. 1331035/5480447 hissesi)
- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 250.000.000,00 TL bedel ile 2. Dereceden ipotek tesis edilmiştir. (19.02.2024; 3449) (Zeray GYO A.Ş. 1331035/5480447 hissesi)
- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 650.000.000,00 TL bedel ile 3. Dereceden ipotek tesis edilmiştir. (19.02.2025; 3654) (Zeray GYO A.Ş. 1331035/5480447 hissesi)

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

Değerleme konusu taşınmazın (10314/782921) ve (1331035/5480447) hisseleri 10.10.2024 tarih 20947 yevmiye no ile Tüzel Kişilerin Unvan değişikliği işleminden "Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir.

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

Değerleme konusu "Dilasa Orman" projesinin konumlu olduğu parsel değerleme tarihi itibarıyla "Arsa" nitelikli ana taşınmaz olup, kat irtifakı kurulmamış ve inşai faaliyetler devam etmektedir.

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde değerleme konusu ana taşınmazın (10314/782921) ve (1331035/5480447) hisseleri 10.10.2024 tarih 20947 yevmiye no ile Tüzel Kişilerin Unvan değişikliği işleminden "Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir.

Taşınmazın Tapu kayıtlarında “İmar düzenlemesine alınmıştır. (03.01.2019 tarih 59yevmiye no ile)” beyanı bulunmakta olup değerlemeye konu projenin bulunduğu bölgede yapılan imar çalışmalarına yöneliktir. İmar Düzenlemesi yapılan bölgelerde düzenleme tamamlanmadan Ruhsat alınamaz. Yapılan incelemelerde proje ile ilgili ruhsatlar imar düzenlemesi sonrasında alınmış olup, projenin yer aldığı parsel ile ilgili süreç tamamlanmıştır. Söz konusu beyan, rapora konu taşınmaz yönünden herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

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 28.12.2023 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerh edilmiş olduğu tesbit edilmiştir. İlgili sözleşme ekler kısmında verilmiştir.

Taşınmazın takyidat kayıtlarında herhangi bir olumsuz takyidat yer almamaktadır.

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

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

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

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

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

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

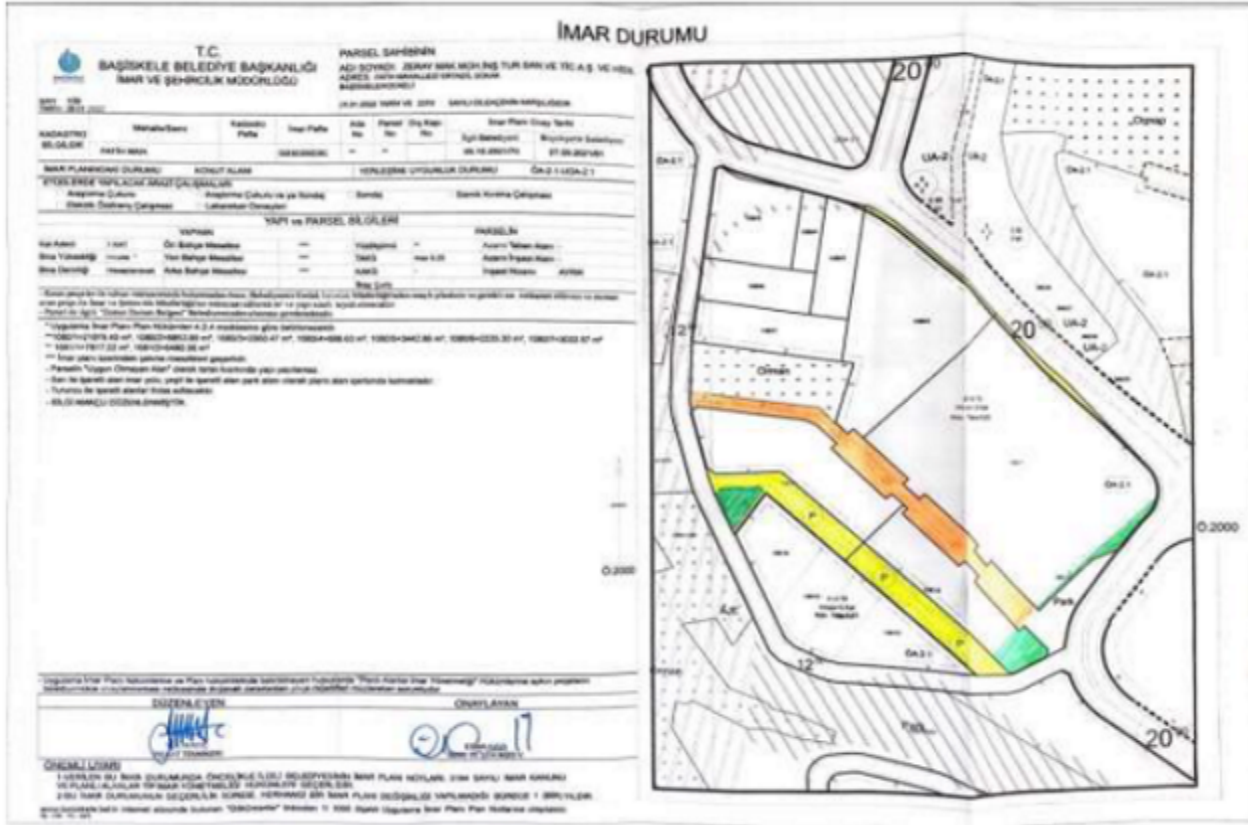
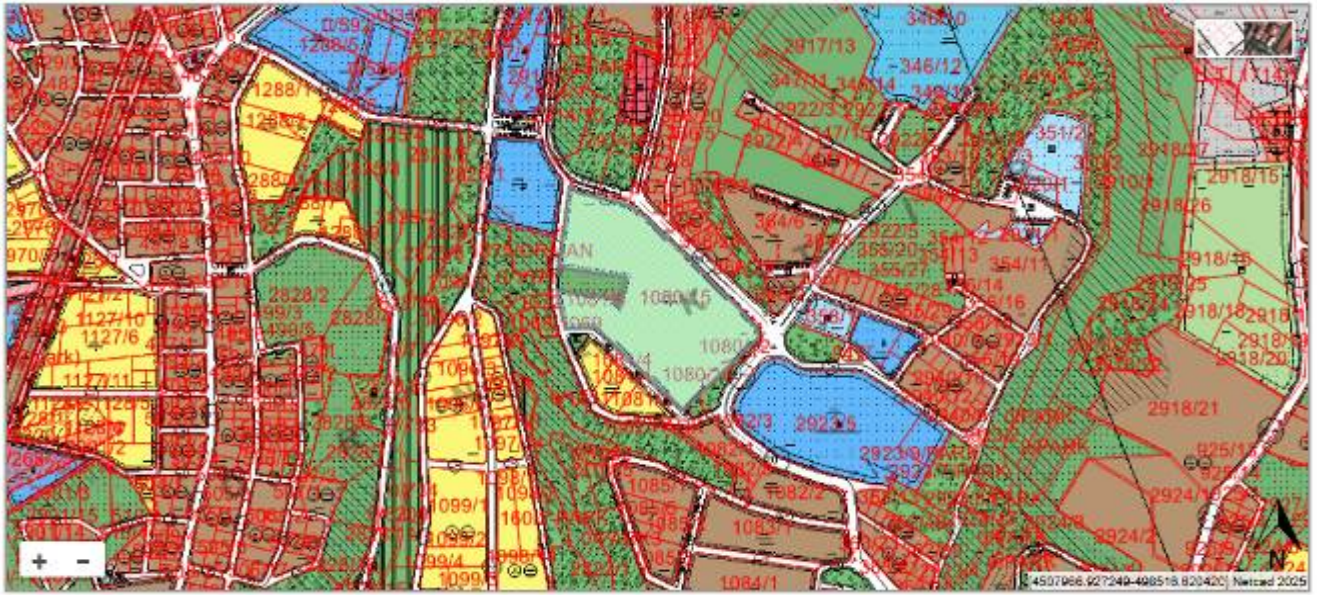
düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

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

Başiskele Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan E-28351892-115.02.01-89501 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Başiskele Belediyesi 03.04.2018 tarih 36 sayılı Meclis Kararı ile, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 12.07.2018 tarih 373 sayılı Meclis Kararı ile onaylı plan kapsamında Ayrık Nizam E:0,75, Taks: 0,25 Hmax: 9,50 m.(3 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır.



Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki “Dilasa Orman” projesine ait;

- 12.05.2023 tarihli onaylı mimari projesi bulunmaktadır.
- Yapı Ruhsatlarına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.
- 24.11.2025 tarih 30491585220-02E-2025217 karar numaralı ÇED (Çevresel Etki ve Değerlendirme) belgesi bulunmaktadır.

NO	BLOK	KULLANIM AMACI	BB SAYISI	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)
1	A	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
2	B	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
3	C	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
4	D	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
5	E	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
6	F	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
7	G	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
8	H	MESKEN	33	5	17.11.2023	2023/643	3B	7.044,00
9	I	MESKEN	33	5	17.11.2023	2023/643	3B	7.037,00
10	J	MESKEN	33	5	17.11.2023	2023/643	3B	6.989,00
11	K	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
12	L	MESKEN	33	5	11.07.2023	2023/358	3B	7.042,00
13	M	MESKEN	33	5	3.08.2023	2023/358	3B	7.072,00
14	N	MESKEN	33	5	4.08.2023	2023/358	3B	7.223,00
15	O	MESKEN	33	5	4.08.2023	2023/358	3B	7.011,00
16	P	MESKEN	33	5	11.07.2023	2023/358	3B	6.876,00
17	R	MESKEN	33	5	11.07.2023	2023/358	3B	8.797,00
TOPLAM			561					121.003,00

*H-I-J-L-M-N-O-P-R bloklara ait ruhsatlar onaylanmış olup diğer ruhsatlara ait bilgiler müşteriden temin edilmiştir.

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

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz son üç yıl içinde 10.10.2024 tarih, 20947 yevmiye ve ‘Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği’ işlemi ile 10314/782921 ve 1331035/5480447 payı Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan davaya konu beyan bulunmaktadır.

Beyan: Kocaeli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 09/11/2020 tarih 2019/185 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (10.11.2020; 14781)

Dava ile ilgili Zeray Gayrimenkul A.Ş. tarafından ilgili kurumdan edinilen ve tarafımıza verilen bilgi şu şekildedir;

“Şirketimiz portföyünde yer alan “Dilasa Orman Proje”sinin bulunduğu taşınmazın üzerinde bulunan takyidata ilişkin olarak; bahse konu Kocaeli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 2019/185E. sayılı dava, (mirasçı) Fatma KURTOĞLU tarafından, taşınmazın arsa sahiplerinden İslam ERTÜRK aleyhine “muris muvaazası, tenkis ve denkleştirme” talepli olarak ikame edilen dava olup, yapılan yargılamada davanın fiili ve hukuki irtibat bulunduğu anlaşılan Kocaeli 2. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 221/520E. Sayılı dosyası ile birleştirilmesine karar verilmiştir. Birleşme sonrası yapılan yargılama neticesinde ise, Kocaeli 2. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 221/520E. sayılı dosyada, mahkemece 28/03/2024 tarihinde; “..... **Davacının Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada, 5 parselden davacının feragat etmesi nedeniyle bu parsel yönünden davanın feragat nedeniyle reddine,**” karar verilmiştir.”

Taşınmazın üzerinde herhangi bir olumsuz hukuki bir karar bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemelerde rapora konu ana taşınmaza ait imar planı 12.07.2018 tarihli olup taşınmazın son üç yıl içinde imar durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemesi yapılan “Dilasa Orman” projesi Başiskele ilçesi Yuvacık Mahallesi 54.804,47 m² yüzölçüme sahip 1080 ada 15 parsel nolu “arsa” vasıflı ana taşınmazdır. Proje ile ilgili inşaa çalışmaları devam etmekte olup projenin genel inşaat tamamlanma oranı %70 seviyelerindedir.

Değerlemesi yapılan “Dilasa Orman” projesinin yer aldığı 1080 ada 15 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır.

Başiskele Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan E-28351892-115.02.01-89501 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Başiskele Belediyesi 03.04.2018 tarih 36 sayılı Meclis Kararı ile, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 12.07.2018 tarih 373 sayılı Meclis Kararı ile onaylı plan kapsamında Ayrık Nizam E:0,75, Taks: 0,25 Hmax: 9,50 m.(3 Kat) yapılaşma şartlarında “Konut” alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan projede yer alan bağımsız bölümler dubleks mesken/mesken nitelikli olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan Dilasa Orman projesi 121.003,00 m² inşaat alanına ve 86.147,50 m² konut alanına sahip 17 bloktan oluşmakta olup, projede 561 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, tenis sahası, basketbol sahası vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir.

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz son üç yıl içinde 10.10.2024 tarih, 20947 yevmiye ve ‘Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği’ işlemi ile 10314/782921 ve 1331035/5480447 payı Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine kat karşılığı inşaat sözleşmeleri bulunmaktadır. Bu sözleşmelere göre; Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen bağımsız bölümler, parsel üzerinde gerçekleştirilecek projede yer alan bağımsız bölümlerin %76,80’ine isabet etmektedir. Söz konusu sözleşme tapuda Zeray GYO A.Ş. adına şerh edilmiştir. İlgili sözleşmeler ekler kısmında verilmiştir.

Değerleme konusu parsel üzerindeki Dilasa Orman projesinde değerlendirme tarihi itibayle kat irtifakı tesis edilmemiştir. Değerleme tarihi itibariyle proje ile ilgili inşaa çalışmaları devam etmekte olup proje genel inşaat seviyesi %70’dir.

Başiskele Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 12.05.2023 tarihli onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihinin 2023 yılları olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir.

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

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

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

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

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

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

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

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazın konum ve ulaşımı, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut durumu bölgede mevcut talep ve 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 Karabaş Mahallesi, Leyla Atakan Caddesi, Yılmaz Apt. Sitesi No:12/3 İzmit, Kocaeli adresinde faaliyet gösteren Özsaka Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. Başiskele Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 12.05.2023 tarihli onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. İnşa çalışmaları devam eden projede onaylı olmayan ruhsat bilgileri müşteriden temin edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup onaylı ruhsat tarihlerinin 2023 yılları olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda 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 “Dilasa Orman” projesi için rapor içeriğinde detayları verilen yapı ruhsatlarının bir kısmı onaylanmamış olup, müşteri tarafından yapı ruhsatlarına esas yapı sınıfı, bina tipi, inşaat alanı, avan proje vb. bilgiler tarafımıza iletilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla proje inşa çalışmaları devam etmektedir.

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

Konu “Dilasa Orman” 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 inşa çalışmaları devam etmekte ve dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa bulunmamaktadır. Bu kapsamda ruhsat sonrası uygulamada projeye aykırı, yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir husus tespit edilmemiştir.

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

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

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler



OLUMLU ETKENLER

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



OLUMSUZ ETKENLER

- İnşai faaliyetlerin devam ediyor olması,
- Piyasa verilerinden kaynaklı sektörel daralma,

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

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

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

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de 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;

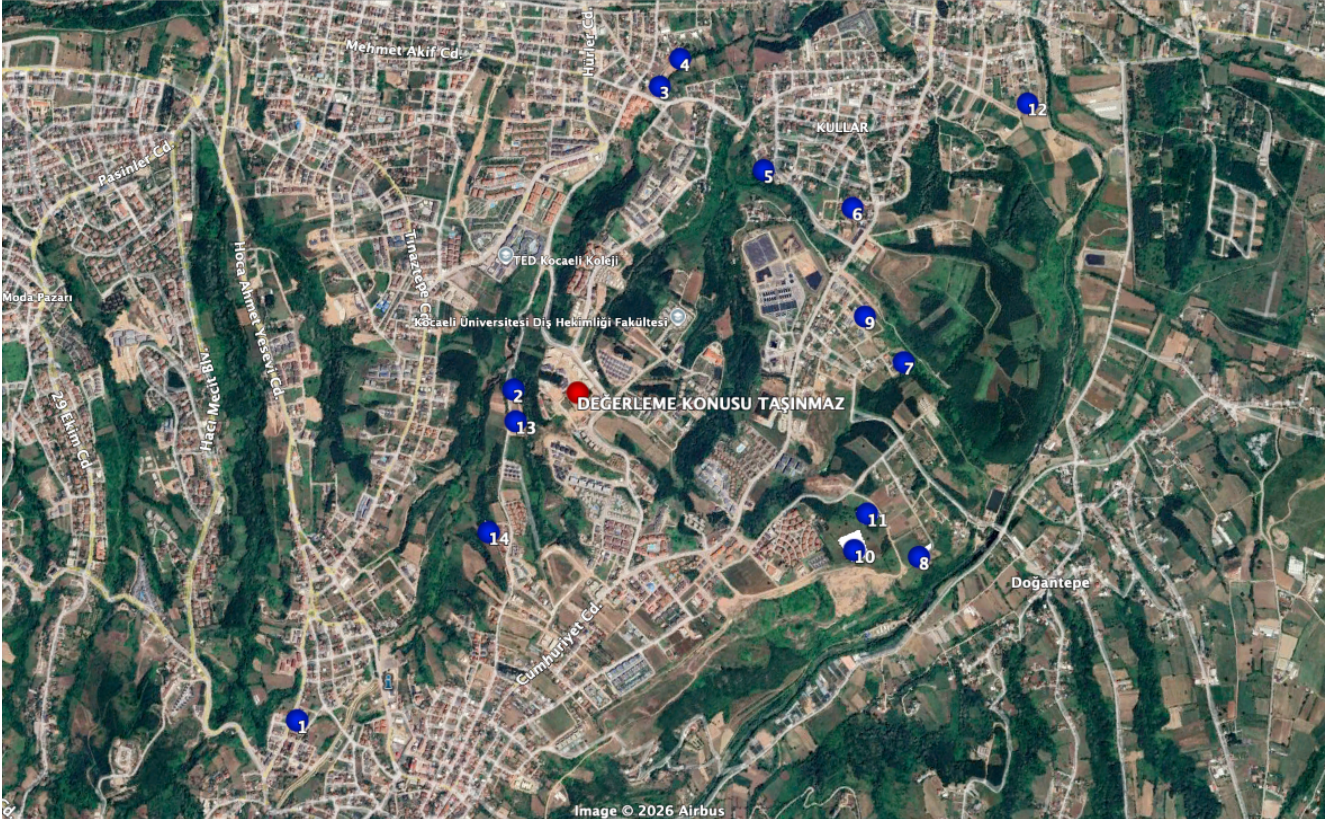
- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Arsa)
- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı (Bina)
- Gelir Yaklaşımı (Proje)

kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

NO	AÇIKLAMA	ADA/ PARSEL	PARSEL ALANI (m ²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,30 H: 9,50 Konut imarlı 2 arsa birlikte satılıktır.	559/3-4	1.161,34	18.000.000	15.499
2	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,45 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	1097/1	1.224,87	15.000.000	12.246
3	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,75 H: 6,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	475/16	450,00	7.250.000	16.111
4	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,75 H: 6,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	475/7	601,11	10.000.000	16.636
5	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,75 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	642/3	890,00	15.250.000	17.135
6	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,30 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	666/4	450,00	8.000.000	17.778
7	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,60 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	917/4	767,74	7.900.000	10.290
8	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,50 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	929/3	2.387,88	37.000.000	15.495
9	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,30 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	907/5	804,41	12.500.000	15.539
10	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,30 H: 6,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	926/5	12.260,20	125.000.000	10.196
11	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,30 H: 6,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	926/19	5.542,00	56.500.000	10.195
12	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,75 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	370/4	402,05	5.500.000	13.680
13	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,45 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	1097/10	612,29	7.250.000	11.841
14	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,15 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	1102/2	2.565,44	32.000.000	12.473



Satışa konu arsaların tamamı konut imarlıdır. Yüzölçüm (Proje geliştirilebilirlik) açısından 10 nolu taşınmaz dışındaki tüm satışa konu taşınmazlar düşük şerefiyeye sahiptir. Yapılaşma şartları açısından 3, 4 ve 5 nolu taşınmaz aynı şerefiyeye sahiptir. Diğer taşınmazların ise imar durumu şerefiyeleri düşüktür. Konum olarak değerlendirildiğinde taşınmazların tamamı yerleşim yerleri içerisinde küçük parseller olduklarından yeşillik alan içerisinde açıklığı bulunan konu taşınmaza oranla düşük şerefiyelidir.

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 10.000-18.000 TL/m² gibi bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Ağırlıklı olarak 12.000-15000 TL/m² seviyelerinde olan talep edilen değerlerin yaşam alanlarından uzaklaşıldığında ise bu değerlerin 7.000 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 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 12	Emsal 13
Yüzölçümü	450,00	601,11	890,00	402,05	612,29
Satış Fiyatı	7.250.000	10.000.000	15.250.000	5.500.000	7.250.000
m2 Birim Fiyatı	16.111	16.636	17.135	13.680	11.841
Pazarlık	5% -	5% -	5% -	5% -	5% -
Konum Şerefiyesi	0% +	0% +	0% +	0% +	5% +
İmar Durumu Şerefiyesi	0% +	0% +	0% +	0% +	10% +
Yüzölçüm Şerefiyesi	15% +	15% +	15% +	15% +	15% +
İndirgenmiş Birim Fiyat	17.722	18.299	18.848	15.048	14.801
Ortalama Birim Fiyat	21.744				

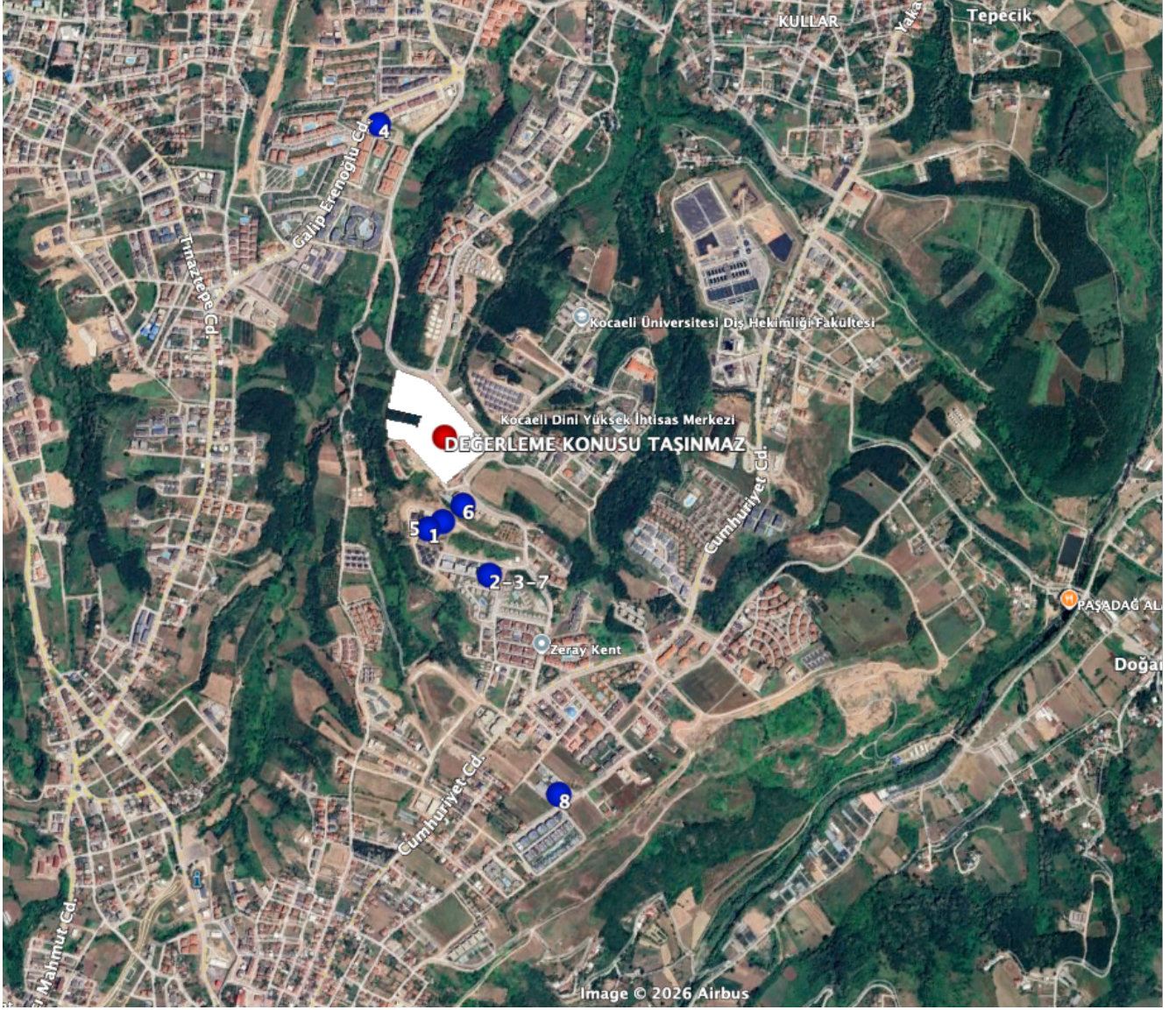
Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri;

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1080/15	54.804,47	21.744	1.191.685.648
Yaklaşık Piyasa Değeri (TL)			1.191.700.000

olarak hesaplanmaktadır.

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

No	SATILIK	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	3+1	120	5.790.000	48.250
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	2+1	120	7.250.000	60.417
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	2+1	120	6.679.000	55.658
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	3+1	160	7.750.000	48.438
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	3+1	150	8.500.000	56.667
6	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	3+1	120	6.100.000	50.833
7	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	125	7.850.000	62.800
8	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daire satılıktır.	3+1	161	10.600.000	65.839



Açıklama	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 7	Emsal 8
Yüzölçümü	120,00	120,00	120,00	160,00	150,00	125,00	161,00
Satış Fiyatı	5.790.000	7.250.000	6.679.000	7.750.000	8.500.000	7.850.000	10.600.000
m2 Birim Fiyatı	48.250	60.417	55.658	48.438	56.667	62.800	65.839
Pazarlık	5% -	5% -	5% -	5% -	5% -	10% -	10% -
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	50% +	35% +	35% +	50% +	35% +	35% +	35% +
Sosyal Alan Şerefiyesi	50% +	40% +	50% +	50% +	40% +	40% +	40% +
İndirgenmiş Birim Fiyat	94.088	102.708	100.185	94.453	96.333	103.620	108.634
Ortalama Birim Fiyat	100.003						

Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve analizler neticesinde gelir yaklaşımına göre proje değeri hesaplamalarda kullanılacak 31.03.2026 tarihli konut satış değeri 100.003 TL/m² olarak belirlenmiş 2026 yılı ortalama olarak bu değer %35 artış göstereceği varsayılarak 135.004 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 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)
A	6.989	3B	21.050	147.118.450	0%	0
B	6.989	3B	21.050	147.118.450	0%	0
C	6.989	3B	21.050	147.118.450	0%	0
D	6.989	3B	21.050	147.118.450	0%	0
E	6.989	3B	21.050	147.118.450	0%	0
F	6.989	3B	21.050	147.118.450	0%	0
G	6.989	3B	21.050	147.118.450	0%	0
H	7.044	3B	21.050	148.276.200	0%	148.276.200
I	7.037	3B	21.050	148.128.850	0%	148.128.850
J	6.989	3B	21.050	147.118.450	0%	147.118.450
K	6.989	0	21.050	147.118.450	0%	0
L	7.042	3B	21.050	148.234.100	0%	148.234.100
M	7.072	3B	21.050	148.865.600	0%	148.865.600
N	7.223	3B	21.050	152.044.150	0%	152.044.150
O	7.011	3B	21.050	147.581.550	0%	147.581.550
P	6.876	3B	21.050	144.739.800	0%	144.739.800
R	8.797	3B	21.050	185.176.850	0%	185.176.850
ARA TOPLAM	121.003					1.370.165.550
PROJE TAMAMLANMA ORANI						70,00%
HARCANAN MALİYET						959.115.885
Harici Müteferrik İşler (Maktuen)						884.115
TOPLAM						960.000.000

olarak hesaplanmıştır.

Yapının arsası ile birlikte toplam değeri ise;

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri (%76,80)	915.200.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) ~ %70 Tamamlanma Oranı	960.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	1.875.200.000

*Değerleme tarihi itibarı ile Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin arsa payları toplamı ~%76,80'e tekabül etmektedir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.

~1.875.200.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

İndirgeme Oranı

- Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %33,5, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %35,82, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %38,57 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, 2025 Mart % 41 ve 2026 Mart %37 oranlarındadır.
- 2021 yılı yıllık enflasyon %36,08, 2022 yılı % 64,27, 2023 yılı % 64,77, 2024 yılı % 44,38 ve 2025 yılı %30,89 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Orta Vadeli Programda (2026-2028) enflasyon tahminleri 2026 yılı için % 16 ve 2027 yılı için % 9 olarak verilmektedir.
- 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 enflasyon tahminleri doğrultusunda risksiz getiri oranı olarak %27 alınması uygun görülmüştür.
- Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası riski ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projenin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur. CDS primi direkt risk unsuru olarak belirlenmemiştir. Türkiye CDS 10 Yıllık USD bir yıllık CDS primi 2,10-3,24 aralığında olup hesaplamalarda %3 alınması uygun görülmüştür.
- İndirgeme oranı ilk yıl için;

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

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

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

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

Kaynak : OVP (Orta Vadeli Program) 2025-2027

Varsayımlar

- Projedeki toplam konut sayısı: 561
- Zeray Hissesine Düşen Toplam konut sayısı: 408
- Toplam Satılabilir Alanı: 86.147,50
- Zeray Satılabilir Alan: 66.158.50
- Satış Sözleşmesine Konu taşınmazlar sözleşme tutarları üzerinden hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Hesaplamalara Dahil edilen Toplam Konut Sayısı: 316
- 31.03.2026 tarihi itibarıyla ortalama konut birim satış fiyatı: 100.003 TL/m²
- Konut fiyat artışının 2026 yıl sonuna kadar %35 artacağı, 2027 yılı içerisinde %45 artış göstererek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projede, oturma başlangıcı, kat mülkiyeti aşamasına gelinmiş olması, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları, gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem enflasyon beklentileri vb. etkenler göz önünde bulundurularak konut satış birim değerlerinin artış oranları belirlenmiştir.
- Gelir kısmında ise tabloda gerçekleşen tahsilat olarak belirtilen tutarın avans olarak alındığı ve faturaya konu edilmemiş bir bedel olduğu bilgisi müşteriden temin edilmiştir. Kalan tahsilatın 1. Dönemde gerçekleştirileceği kabulü ile bu tutar nakit akış tablosunda 1. dönem gelirlerine dahil edilmiştir.
- Projenin toplam inşaat maliyeti: 2.547.115.000 TL
- Tamamlanma Yüzdesi (%70): 1.782.980.000 TL
- 31.03.2026 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 inşaat faaliyetleri tamamlandığı gözlemlenmiş ve projenin genel inşaat seviyesi %70 olarak belirlenmiş ve kalan kısım yasal prosedürlerin (iskan-kat mülkiyeti) tamamlanması için ayrılan maliyet olarak değerlendirilmiştir.
- Gelir yaklaşımında kullanılan tamamlanma oranı müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda mali tamamlanma oranını ifade etmektedir.

İnşaat Alanı Hesabı	
Toplam Net Parsel Alanı (m ²)	54.804,47
İnşaat Emsali (KAKS)	0,75
Emsale Dahil İnşaat Alanı(m ²)	41.103,35
Emsal Harici Alan Oranı (%)	110%
Emsal Harici Alan(m ²)	45.044,15
Toplam Ticari İnşaat Alanı (m ²)	0,00
Toplam Konut İnşaat Alanı (m ²)	86.147,50
Toplam Otopark/Teknik Hacim/Sığınak Alanı	34.855,50
Toplam İnşaat Alanı (m²)	121.003,00

İNŞAAT MALİYETİ		Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Toplam Maliyet (TL)
FONKSİYONLAR				
KONUT		86.147,50	25.584	2.203.977.137
Sosyal Alan/Kapalı Otopark Alanı / Teknik Hacim/ Sığınak (m²)		34.856	9.845	343.137.863
TOPLAM		121.003,00	21.050	2.547.115.000

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	HARCANAN MALİYET	2026	2027	2028	TOPLAM
ORAN (%)	70%	30%	0%	0%	100%
İNŞAAT MALİYETİ ARTIŞ ORANI(%)	0%	15%	25%		
BİRİM İNŞAAT MALİYETİ	21.050	24.208	35.547		
MALİYET	1.782.980.500	878.754.675	0	0	2.661.735.175
GENEL TOPLAM	1.782.980.500	878.754.675	0	0	2.661.735.175

KONUT SATIŞ PROJEKSİYONU	
ARSA SAHİBİ PAYI	23,20%
Satılabilir Alan Toplamı (m ²)	86.148
ARSA SAHİBİ PAYI	19.989
ZERAY SATILABİLİR TOPLAM ALAN	66.159

KONUT SATIŞ PROJEKSİYONU	GEÇMİŞ DÖNEM VERİLERİ	31.03.2026	2026	2027
Konutlar (satış) %	30,70%		40,00%	29,30%
Satılan Konut Alanı (m ²)	20.307,67		26.463	19.387
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			35%	45%
SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		100.003	135.004	195.756
GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)	879.388.092			
KALAN TAHSİLAT (TL)			410.048.912	
SATIŞ GELİRLERİ	879.388.092		3.982.714.232	3.795.203.190

	31.03.2026	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
KONUT SATIŞ GELİRİ	879.388.092	3.982.714.232	3.795.203.190	0
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)		878.754.675	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	879.388.092	3.103.959.557	3.795.203.190	0
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		3.103.959.557	6.899.162.746	6.899.162.746
Değerleme Tablosu				
Risksiz Getiri Oranı	27,00%			
Risk Primi	3,00%			
İndirgeme Oranı	30,00%			
Net Bugünkü Değer (TL)	5.822.382.567			

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 5.822.382.567 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **5.822.380.000 TL** hesaplanmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Yuvacık mahallesi, 1080 Ada, 15 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli 54.804,47 m² yüzölçüme sahip ana gayrimenkul üzerinde mevcut 17 Blok 561 bağımsız bölümden oluşan “Dilasa Orman” projesinde ZERAY GYO hissesine düşen 316 bağımsız bölümdür. Taşınmaz Fatih Mahallesi, Hastane Caddesi, No:61 Başiskele/Kocaeli posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan “Dilasa Orman” projesi Başiskele ilçesi, Yuvacık Mahallesi, 54.804,47 m² yüzölçüme sahip 1080 ada 15 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 1080 ada 15 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır.

Başiskele Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan E-28351892-115.02.01-89501 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Başiskele Belediyesi 03.04.2018 tarih 36 sayılı Meclis Kararı ile, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 12.07.2018 tarih 373 sayılı Meclis Kararı ile onaylı plan kapsamında Ayrık Nizam E:0,75, Taks: 0,25 Hmax: 9,50 m.(3 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan yapı "Mesken/dubleks Mesken" olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan Dilasa Orman projesi 121.003,00 m² inşaat alanına ve 86.147,50 m² konut alanına sahip 17 bloktan oluşmakta olup, projede 561 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, tenis sahası, basketbol sahası vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla proje ile ilgili inşaa çalışmaları devam etmektedir. Proje genel inşaat seviyesi %70'dir.

Değerleme konusu parsel üzerindeki Dilasa Orman projesinde değerleme tarihi itibarıyla kat irtifakı tesis edilmemiştir. Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz son üç yıl içinde 10.10.2024 tarih, 20947 yevmiye ve 'Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği' işlemi ile 10314/782921 ve 1331035/5480447 payı Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kat karşılığı inşaat sözleşmelerine göre; Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen bağımsız bölümler, parsel üzerinde gerçekleştirilecek projede yer alan bağımsız bölümlerin %76,80'ine isabet etmektedir. Söz konusu sözleşme tapuda Zeray GYO A.Ş. adına şerh edilmiştir.

Taşınmazın Tapu kayıtlarında "İmar düzenlemesine alınmıştır. (03.01.2019 tarih 59yevmiye no ile)" beyanı bulunmakta olup değerlemeye konu projenin bulunduğu bölgede yapılan imar çalışmalarına yöneliktir. İmar Düzenlemesi yapılan bölgelerde düzenleme tamamlanmadan Ruhsat alınamaz. Yapılan incelemelerde proje ile ilgili ruhsatlar imar düzenlemesi sonrasında alınmış olup, projenin yer aldığı parsel ile ilgili süreç tamamlanmıştır. Söz konusu beyan, rapora konu taşınmaz yönünden herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

Başiskele Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için bila tarih ve sayılı onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen 17.11.2023, 11.07.2023 ve 04.08.2023 tarihli yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi 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 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 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 (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, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.”

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

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

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

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

maddeleri gereği mimari projelerin onaylanmış olması, yapı ruhsatlarının bir kısmının onay sürecinin tamamlanmış olması, inşaatın halen devam etmekte ve ilgili Belediyesinde işlemlerinin halen devam etmekte olması dikkate alınarak GYO portföyüne **“Gayrimenkul Projesi”** olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

Ayrıca yukarıdaki tebliğ maddelerine istinaden rapora konu taşınmazın Tapu Kayıtları incelendiğinde “Arsa” nitelikli ana taşınmaz üzerinde finans kurumu lehine ipotek şerhi bulunmaktadır. Şirketten alınan ve raporumuzun ekler bölümüne ilave edilen 22.04.2025 tarihli yazıda, tebliğin 30. Maddesine atfen “Yatırımlar için finansman sağlamak amaçlı” olduğu beyan edilmiştir. Parsel üzerindeki projenin

ruhsatlarının bir kısmının alınmış olduğu göz önüne alınarak projenin devamlılığı için ipotek karşılığı olan finansmanın yatırım açısından kabul edilebilir olduğu kanaatine varılmıştır.

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

“Dilasa Orman” projesinin yer aldığı parselin arsa değerine ‘Pazar Yaklaşımı’ ile ulaşılmıştır.

“Dilasa Orman” projesinin ‘Maliyet Yaklaşımı’na göre değerinin tespitinde 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 (%76,80)	915.200.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) ~ %70 Tamamlanma Oranı	960.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	1.875.200.000

*Değerleme tarihi itibari ile Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin arsa payları toplamı ~%76,80’e tekabül etmektedir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katılan tüm proje maliyetini içermektedir.

Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin toplam mevcut durum değeri **1.875.200.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

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

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

Bu yöntemde; inşa edilen “Dilasa Orman” projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışından elde edeceği gelir hesaplanmış, elde edilen bu değerden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek net nakit akışı bulunmuştur.

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

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	5.822.382.567

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 5.822.382.567 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **5.822.380.000 TL** hesaplanmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içeriğinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak; Fatih Mahallesi, Hastane Caddesi, No:61 Başiskele/Kocaeli posta adresli, tapu kayıtlarına göre; Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Yuvacık mahallesi, 1080 Ada, 15 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli 54.804,47 m² yüzölçüme sahip ana gayrimenkul üzerinde mevcut 17 Blok 561 bağımsız bölümden oluşan “Dilasa Orman” projesinin ZERAY GYO hissesine düşen 316 bağımsız bölümün **31.03.2026 tarihli PAZAR DEĞERİ:**

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

5.822.382.000.-TL

(Beş Milyar Sekiz Yüz Yirmi İki Milyon Üç Yüz Seksen İki Bin Türk Lirası)

(KDV HARIÇ)

6.986.858.400.-TL

(Altı Milyar Dokuz Yüz Seksen Altı Milyon Sekiz Yüz Elli Sekiz Bin Dört Yüz Türk Lirası)

(KDV DAHİL %20)

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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