



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Selçuklu / KONYA

(Tual Manzara II Projesi - 44610 Ada 1 Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2025 / 619

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	10
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	10
11.1.	İMAR DURUMU	10
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	11
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	11
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	11
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	11
11.6.	BELEDİYE BİLGİLERİ	12
11.7.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	12
11.8.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	13
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	13
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	15
12.2.1.	KONYA İLİ	15
12.2.2.	SELÇUKLU İLÇESİ	16
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	17
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	18
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	23

13.	PARSELİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	26
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	26
15.	DEĞERLENDİRME	27
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	27
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	27
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	29
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI	30
17.	FİYATLANDIRMA	31
17.1.	ARSANIN DEĞERİ	31
17.2.	PROJENİN HALİHAZIR DURUM VE TAMAMLANMIŞ DEĞERİ	39
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	40
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	40
18.2.	KIRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER:	40
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	40
18.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	40
18.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	40
18.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	40
18.7.	ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	41
18.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	41
18.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	41
18.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	41
18.11.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	41
18.12.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	41
19.	SONUÇ	42

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Ardıçlı Mahallesi, Tual Manzara II Projesi 44610 Ada 1 Nolu Parsel <u>Selçuklu/ KONYA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	31 Aralık 2025 tarih ve 2460 - 2025/052 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2025
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2026
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Konut Projesi
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Konya ili, Selçuklu İlçesi, Ardıçlı Mahallesi, 44610 Ada 1 Nolu Parsel.
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Konut" alanı olarak belirlenen bölgede yer almaktadır. (1/1000 Ölçekli Plan / Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsel üzerinde gerçekleştirilecek Tual Manzara II Projesinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
KONYA İLİ, SELÇUKLU İLÇESİ, ARDIÇLI MAHALLESİ'NDE YER ALAN 44610 ADA 1 NOLU PARSELİN DEĞERİ	505.700.000,-TL
KONYA İLİ, SELÇUKLU İLÇESİ, ARDIÇLI MAHALLESİ'NDE YER ALAN 44610 ADA 1 NOLU PARSEL ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEK TUAL MANZARA II PROJESİNİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	1.152.000.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. Kıvanç KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Ardıçlı Mahallesi, Tual Manzara II Projesi 44610 Ada 1 Nolu Parsel <u>Selçuklu/ KONYA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	31 Aralık 2025 tarih ve 2460 - 2025/052 no ile
MÜŞTERİ NO	2460
RAPOR NO	2025/619
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2025
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2026
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsel üzerinde gerçekleştirilecek Tual Manzara II Projesinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Ercan MEŞE - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 406154
RAPORA KONU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	

RAPOR TARİHİ	31.05.2024	08.01.2025	07.07.2025
RAPOR NUMARASI	2024/113	2024/630	2025/335
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	162.250.000 TL (Boş Arsa Değeri)	259.000.000 TL (Boş Arsa Değeri)	439.500.000 TL (Boş Arsa Değeri)

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-TL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	DAĞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Esentepe Mah.Kore Şehitleri caddesi,No: 42 Şişli Zincirlikuyu/İSTANBUL
TELEFON NO	444 9 213
E-MAIL	info@daggyo.com.tr

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor DAĞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	ODM GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. (Tam)
İLİ - İLÇESİ	Konya – Selçuklu
MAHALLESİ/KÖYÜ	Ardıçlı
MEVKİİ	-
PAFTA NO	L28-C-25-C-4-C
ADA NO	44610
PARSEL NO	1
ARSA ALANI	20.800,79 m ²
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	Arsa (*)
YEVMIYE NO	24173
CİLT NO	23
SAHİFE NO	2215
TAPU TARİHİ	22.04.2024

(*) Henüz kat irtifakı kurulmamıştır.

10.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kaydına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi, bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazın tapu kayıtlarında alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Selçuklu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre taşınmazın bila tasdik tarihli ve bila sayılı 1/1000 ölçekli planda **"Konut"** alanı olarak belirlenen sahada kaldığı öğrenilmiştir. E: 1,00, H: 6 kat yapılaşma koşullarına haizdir. Taşınmaz kesintileri yapılmış net imar parselidir.

11.2. İmar dosyası incelemesi

Selçuklu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaza ait aşağıdaki evraklar incelenmiştir.

44610 ADA 1 PARSEL YAPI RUHSATLARI							
BLOK NO	TARİH VE NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	YAPI SINIFI VE GRUBU	KONUT ALANI (M2)	ORTAK ALAN (M2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	KAT ADEDİ
A (1-2 Girişler)	16.04.2025 - 356/113	18	3B	3.202,00	1.866,00	5.068,00	6
B (1-2 Girişler)	16.04.2025 - 357/113	18	3B	3.203,00	1.942,00	5.145,00	6
C	16.04.2025 - 358/113	19	3B	3.111,00	1.398,00	4.509,00	6
D (1-2 Girişler)	16.04.2025 - 359/113	2	4B	748,00	0,00	748,00	3
E (1-2 Girişler)	16.04.2025 - 360/113	2	4B	748,00	0,00	748,00	3
F (1-2 Girişler)	16.04.2025 - 361/113	2	4B	748,00	0,00	748,00	3
G (1-2 Girişler)	16.04.2025 - 362/113	2	4B	748,00	0,00	748,00	3
H (1-2 Girişler)	16.04.2025 - 363/113	2	4B	748,00	0,00	748,00	3
I (1-2 Girişler)	16.04.2025 - 364/113	2	4B	748,00	0,00	748,00	3
K (1-2 Girişler)	16.04.2025 - 365/113	2	4B	748,00	0,00	748,00	3
L	16.04.2025 - 366/113	20	3B	3.210,00	2.518,00	5.728,00	6
M (1-2 Girişler)	16.04.2025 - 367/113	20	3B	3.558,00	1.866,00	5.424,00	6
N (1-2 Girişler)	16.04.2025 - 368/113	20	3B	3.560,00	1.803,00	5.363,00	6
Güvenlik	16.04.2025 - 369/113	1	1B	11,00	0,00	11,00	1
TOPLAM				25.091,00	11.393,00	36.484,00	

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan Tual Manzar-2 Projesi'nin yapı denetimleri Yener Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır. Adres: Alaylar Bir Mah., Ertuğrul Gazi Cad., No 20D, Seydişehir/Konya.

11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.2. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Taşınmaz, 22.04.2024 tarihinde ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup henüz DAĞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak ünvan değişikliği yapılmamıştır.

11.6. Belediye Bilgileri

11.6.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Selçuklu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan temas ve incelemelerde rapora konu parselin imar durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

11.7. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Yapı ruhsatlarına göre yapı müteahhidi Doğan Dağ, Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret Sanayi A.Ş. olup inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

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

Konu proje için yapı ruhsatları alınmış olup henüz inşai faaliyetlere başlanmamıştır. Taşınmaz boş parsel niteliğindedir.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, Konya İli, Selçuklu İlçesi, Ardıçlı Mahallesi'nde konumlu 44610 ada 1 nolu parseldir.

Ulaşım sorunu olmayan bölgeye toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmazın doğusundaki bölge konut ve ticari fonksiyonlu gelişim göstermiş olup bölgede Selçuk Üniversitesi'nin bulunmasından dolayı bölgenin doğusunda 1+1 stüdyo dairelerden oluşan binalar ve özel öğrenci yurtları ağırlıklı olarak yer almaktadır. Taşınmazın bitişiğinde Ardıçlı TOKİ konutları, güneyinde Beyhekim Devlet Hastanesi, TOKİ konutları ve malzeme kalitesi lüks site özellikli 8-12 katlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın batısındaki bölgede ise herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Bölge Selçuklu Belediyesi sınırları içinde yer almakta olup, kamu hizmetlerinden istifade etmektedir. Bölge, orta düzey gelir grubuna hitap etmekte olup Konya merkezi'nin gelişmekte olan bir kesimidir.





Uydu Görüntüleri

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. Konya İli

Konya, Türkiye'nin yüzölçümü bakımından en büyük ili ve en kalabalık altıncı şehridir. 31 ilçeden oluşur. Konya il nüfusu 2023 yılında 2.320.241'dir. Trafik plaka numarası 42'dir. 1875'te kurulan Konya Belediyesi, 1987'de çıkarılan 3399 sayılı yasa gereğince "büyükşehir" statüsüne kavuşmuş olup 1989'dan beri belediye hizmetleri bu statüye göre yürütülmektedir. 2014'te 6360 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin gelişmiş kentlerinden biri olan Konya doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Dünyanın en eski yerleşimlerinden biri olan Çatalhöyük, 2012 yılında UNESCO Dünya Miras Listesi'ne alınmıştır. Şehir Anadolu Selçukluları'nın ve Karamanoğulları'nın başkentliğini yapmıştır. Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerinden birisidir.

39.000 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin en geniş ili olan ve Orta Anadolu yaylası üzerinde Ankara, Aksaray, Niğde, Mersin, Karaman, Antalya, Isparta, Afyon ve Eskişehir iller i ile komşu olan Konya, 36° 22' ve 39° 08' kuzey paralelleri ile 31° 14' ve 34° 05' doğu meridyenleri arasında yer alır. Başta büyük ilçeleri Ereğli, Beyşehir, Akşehir'dir. Toplam 31 ilçesi vardır. Konya büyükşehir nüfusu 2021 sonu itibarıyla 2.277.017 olup Türkiye'nin en kalabalık 7. ilidir.

Konya'da karasal iklim hüküm sürer. Yazları kuru ve sıcak, kışları soğuk ve kar yağışlıdır. Gece ile gündüz arası sıcaklık farkı yazın 16-22 derece arasındadır. Baharları ve kışları nemden dolayı bu fark 9-12 °C'ye kadar düşer. Kar ortalama 3 ay yerde kalır. Çevresindeki sıcak - soğuk hava merkezlerinden çok etkilenir. İç Anadolu'nun en güney bölgesinde yer almasına rağmen diğer İç Anadolu Bölgesi şehirlerinden daha soğuk olur. Bunun nedeni orta Torosların deniz etkisini tamamen önlemesidir. Konya, 1. jeolojik zamanda Anadolu'daki Tetis denizinin yükselerek yok olması nedeniyle tam bir deniz tabanı ovasına dönüşmüştür. Düzlüğün asıl nedeni budur. İlkbaharda konveksiyonel yağışlar (kırkikindi) sıklıkla görülür. En yağışlı aylar nisan ve mayıstır. Konya ikliminin diğer bir özelliği ise yazların çok geç başlaması, kışların da çok geç bitmesidir. Step ikliminin özelliği olan yaz kuraklığı Türkiye'deki en kaliteli buğdayların yetişmesine neden olmuştur. Baharda nem ve yağmurla yeşeren otlar yazın yerini kuruluk ve sıcaktan dolayı sarıya bırakır. Türkiye'de sis yoğunluğu ve sisli gün sayısı en fazla olan il Konya'dır. Nedeni ise Konya ovasının bir çanak şeklinde bulunmasıdır. Uzun zamanlarda ölçülen en düşük sıcaklık -29 °C, en yüksek sıcaklık ise 41 °C'dir. En çok kar yağın ay şubat, en soğuk ay ocaktır. En sıcak aylar temmuz ve ağustosdur. Diğer bir özellik ise yaz akşamları çevresinde bulunan dağlardaki yüksek basınç alanlarından, ovada bulunan alçak basın alanlarına esen rüzgârdır. Günlük sıcaklık farkının en belirgin özelliği de budur. Ocak ayı sıcaklık ortalaması -0.5 °C, temmuz ayı sıcaklık ortalaması ise 23 °C'dir. Türkiye'nin en az yağış alan ili Konya'dır.

Konya sanayisi günümüzde birçok sektörde üretim yaparak tarihsel olarak kullanılan tahıl ambarı kimliğinin yanına sanayi şehri kimliğini de eklemiştir.

Konya'nın bir özelliği de; sanayisinin belli tür ürünlere dayalı olmayıp oldukça geniş bir sektörel alanda üretim yapmasıdır. Diğer bir ifade ile makine sanayisinden kimyaya, tekstilden otomotiv yedek parçaya, elektrik-elektronikten gıdaya, ambalajdan kâğıt sanayine kadar oldukça değişik üretim alanlarında faaliyet göstermektedir. Konya, 130 ülkeye ihracat yapmaktadır. 2013 rakamlarına göre Konya 1.3 Milyar \$ ihracat yaparak Türkiye İhracatçılar Meclisi'ne girmiştir. Konya'nın Türkiye'nin ticari faaliyetleri için etkisi büyüktür. Konya iç bölgelerdeki iller içerisinde önemli bir hinterlant özelliğine sahiptir. Tarımsal üretim, sanayi faaliyetlerinin gelişmesi, nüfus potansiyeli ticaret faaliyetleri için burayı önemli bir pazar haline getirmiştir. Türkiye'nin orta noktasında sayıldığından Türkiye'nin bütün illeri ile kolayca ticaret yapabilmektedir. Ayrıca Türkiye ekonomisine de büyük katkıda bulunur.

12.2.2. Selçuklu İlçesi

Konya'nın kuzeyinde yer alan Selçuklu, Sarayönü, Kadınhanı, Derbent, Altınekin, Meram ve Karatay ilçeleriyle sınırdır.

Selçuklu bir göl tabanı olan ovada kurulmuştur. Hemen batısında Takkeli ve Loras dağları yükselmektedir.

Selçuklu kurak bir iklime sahip olup, yazları çok sıcak, kışın kar, ilkbaharda bol yağmur yağar. Yağış ortalaması çevre illere göre daha düşüktür. Bununla birlikte kurak geçmeyen yıllardaki yağış, ziraat için yeterli olmaktadır.

Sulama amacıyla kullanılan Sille Barajını ve kısmen Altınapa Barajını bünyesinde bulunduran Selçuklu, genel konumu itibarı ile ovalık, batı tarafı kısmen dağlıktır. Bitki örtüsü, bozkır iklimi özelliklerindedir.

Selçuklu ilçesi Konya'daki GSYİH'nın yani üretimin % 25'ini karşılamaktadır. Bu nedenle Konya'da katma değeri en yüksek olan yer Selçuklu'dur. Şehirleşme oranı % 80'in üzerindedir. Selçuklu'da önemli belediyeçilik hizmetleri planlanmış ve uygulanmış, şehrin geleceğine yön veren ve planlı gelişmesini öngören çalışmalar yapılmıştır.

12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

Küresel ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik Devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla küresel ekonomik görünüm ılımlı ancak kırılgan bir seyir izlemektedir. ABD’de yılın ikinci yarısında başlayan faiz indirim döngüsünün sınırlı da olsa finansal koşulları gevşetmesi, tüketim ve yatırım iştahında kısmi bir artış yaratmıştır. Ancak enflasyonun birçok gelişmiş ekonomide hâlen hedef seviyelerin üzerinde seyretmesi, merkez bankalarının temkinli duruşlarını sürdürmesine neden olmaktadır.

Avrupa bölgesinde ise özellikle Almanya ve Fransa’da sanayi üretiminin zayıf kalması, bölgesel toparlanmayı yavaşlatmakta; buna karşın enerji fiyatlarındaki düşüş ve tedarik zinciri maliyetlerindeki iyileşme sınırlı bir denge unsuru oluşturmaktadır.

Asya cephesinde Çin ekonomisi kredi genişlemesi ve kamu yatırımlarıyla desteklenen bir toparlanma içindeyken, Hindistan %6’nın üzerinde büyüme performansını korumakta, Japonya ise zayıf yenden faydalanan ihracat artışıyla ılımlı büyümesini sürdürmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde sermaye girişleri sınırlı kalmış, küresel risk iştahındaki dalgalanmalar bu ekonomilerin para birimlerinde kısa dönemli oynaklıkları artırmıştır.

Jeopolitik olarak Ukrayna-Rusya savaşı ve Orta Doğu’daki gerilimlerin sürmesi, küresel arz zincirlerinde yeniden belirsizlik yaratmaktadır. Ayrıca ABD’deki 2024 seçimleri sonrasında şekillenen yeni ekonomik politikalar ve Çin-ABD teknoloji rekabeti, önümüzdeki dönemde küresel ticaretin yönünü belirleyecek başlıca unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Genel olarak, 2025 yılının son çeyreğine girilirken küresel ekonomide belirgin bir ivmelenme beklenmemekte, ancak faiz indirim döngüsünün etkilerinin 2026 yılı itibarıyla daha güçlü hissedileceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun kademeli düşüş eğilimini koruması, yeşil dönüşüm yatırımlarının artması ve dijitalleşme odaklı kamu politikalarının genişlemesiyle birlikte, 2025 küresel ekonomisi yavaş ama dengelenen bir geçiş yılı olarak değerlendirilmektedir.

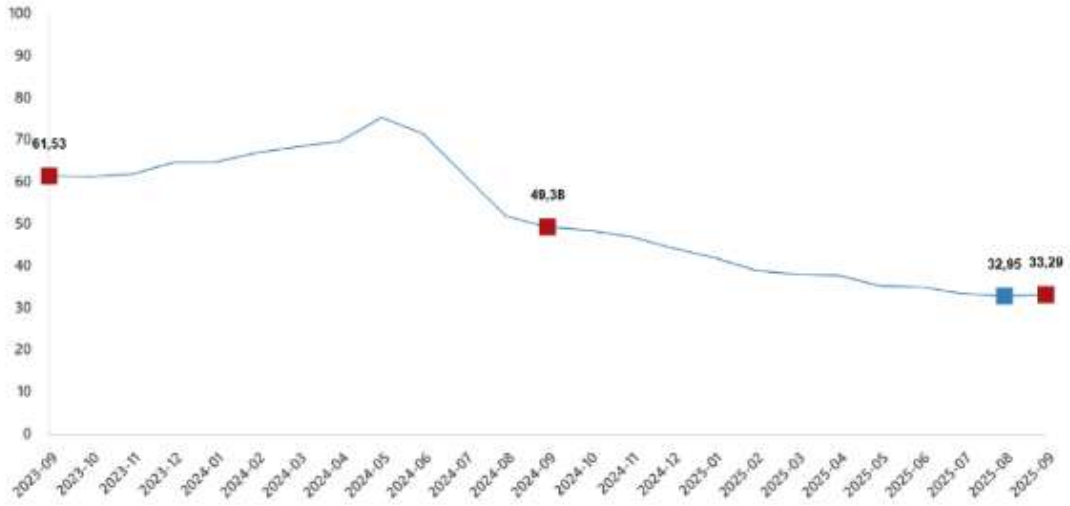
12.4. Türkiye’nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre %5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibarıyla GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya’nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025



Tablo Kaynak:TÜİK

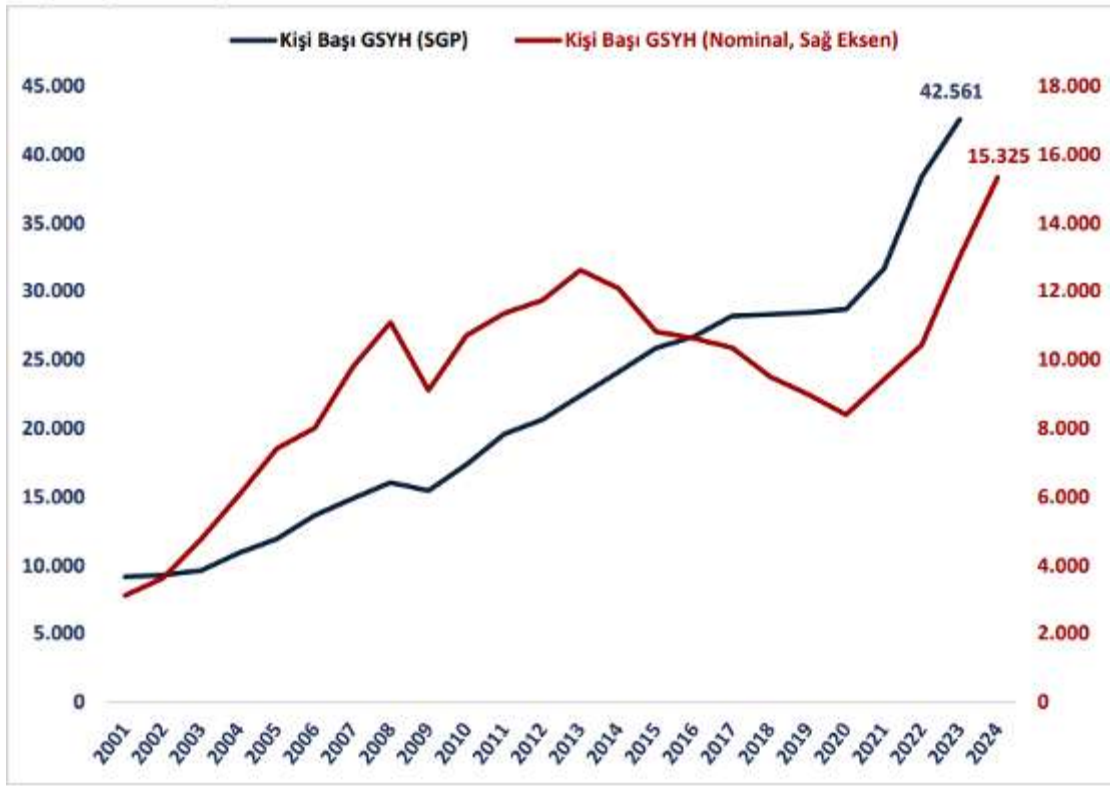
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla, Türkiye ekonomisi dengelenme ve yavaş toparlanma sinyalleri vermektedir. Enflasyon hâlâ yüksek seyrederken, özellikle gıda, konut ve enerji kalemlerinde baskı sürüyor. Faiz politikalarında kontrollü gevşeme adımları atılmakta, bu da kredi maliyetlerinde sınırlı iyileşmeler sağlıyor. Ancak jeopolitik riskler, küresel finansal koşulların sıkılaşması ve döviz kuru oynaklıkları büyüme üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

2025'te işsizlik oranlarının %8-%9 bandında seyretmesi beklenirken; istihdam artışının sınırlı olması, iş gücü piyasasında yapısal dönüşüm gerekliliğini daha belirgin hâle getiriyor. Öte yandan dış ticaret performansı 2024'e kıyasla nispeten iyileşmiş durumda; ihracatın ithalatı karşılama oranının %78-%82 civarında gerçekleşmesi beklenmektedir.

Genel tablo itibarıyla, 2025 yılı Türkiye için "ılımlı toparlanma yılı" olarak tanımlanabilir. Ancak bu süreç, hem makroekonomik disiplin hem de dış çevreye karşı yapılandırılmış stratejilerle desteklenmezse, büyüme temposunun sınırlı kalması, finansal kırılganlıkların artması ve gelir dağılımı baskılarının yeniden ortaya çıkması riski mevcuttur.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



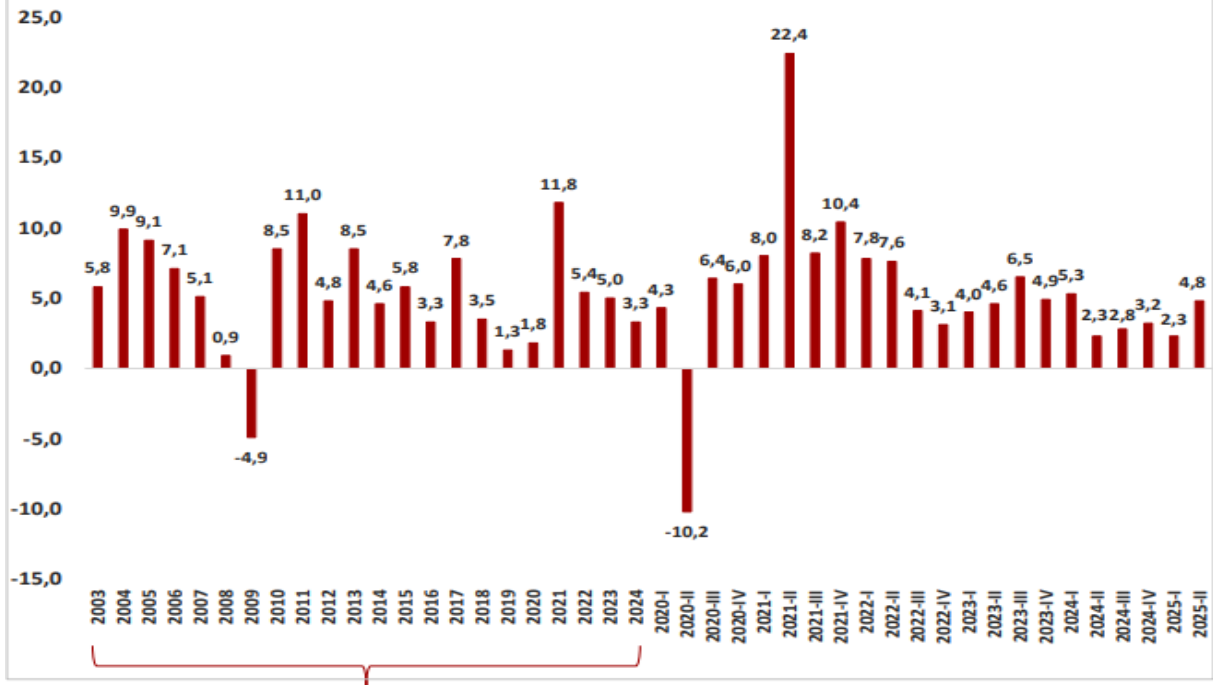
TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER										
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630	870	81.947	10.621	149	202	-22,2	10,9	8,53
2017	7,8	3.152	864	83.443	10.354	165	239	-35,1	10,9	11,92
2018	3,5	3.806	807	84.961	9.502	177	231	-14,6	11	20,3
2019	1,3	4.402	775	86.206	8.992	181	210	15	13,7	11,84
2020	1,8	5.142	730	86.977	8.397	170	220	-31	13,2	14,6
2021	11,8	7.434	828	87.833	9.424	225	271	-6,2	12	36,08
2022	5,4	15.326	925	88.629	10.434	254	364	-46,3	10,5	64,27
2023	5	27.091	1.153	88.659	13.008	256	362	-41,5	9,4	64,77
2024	3,3	44.587	1.358	88.629	15.325	262	344	-10,5	8,6	44,38

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2025'in ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,8 oranında büyümüştür.

2002-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

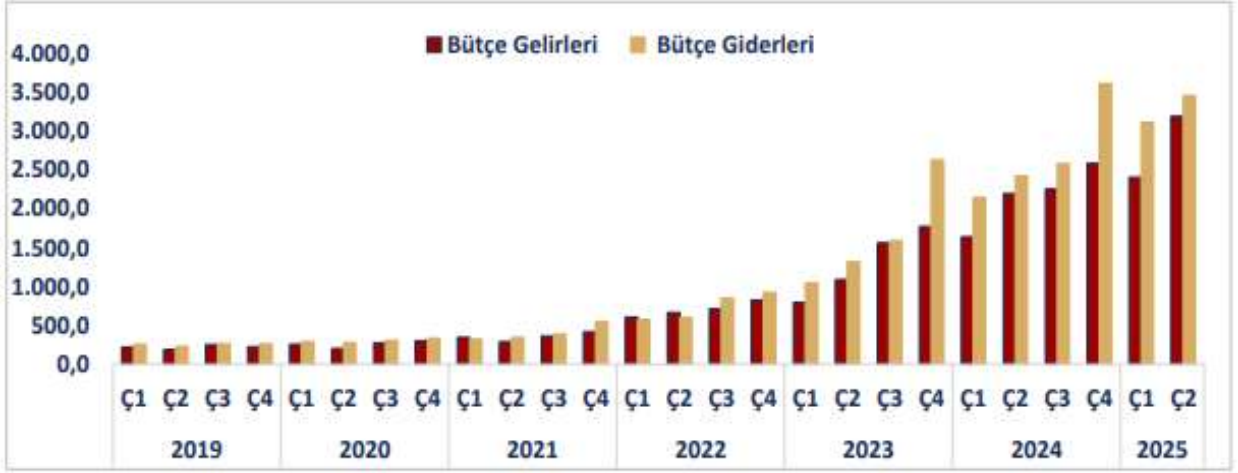
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

ULUSLARARASI KURULUŞLARIN BÜYÜME TAHMİNLERİ									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	3	1	1,9	2,3	0,9	6,4	4,8	0,7
	2026	3,1	1,2	2	2,1	1	6,4	4,2	0,5
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,2	5	0,2
	2025	2,9	1	1,6	2,1	1	6,3	4,7	0,7
	2026	2,9	1,2	1,5	1,6	0,7	6,4	4,3	0,4
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4	0,8

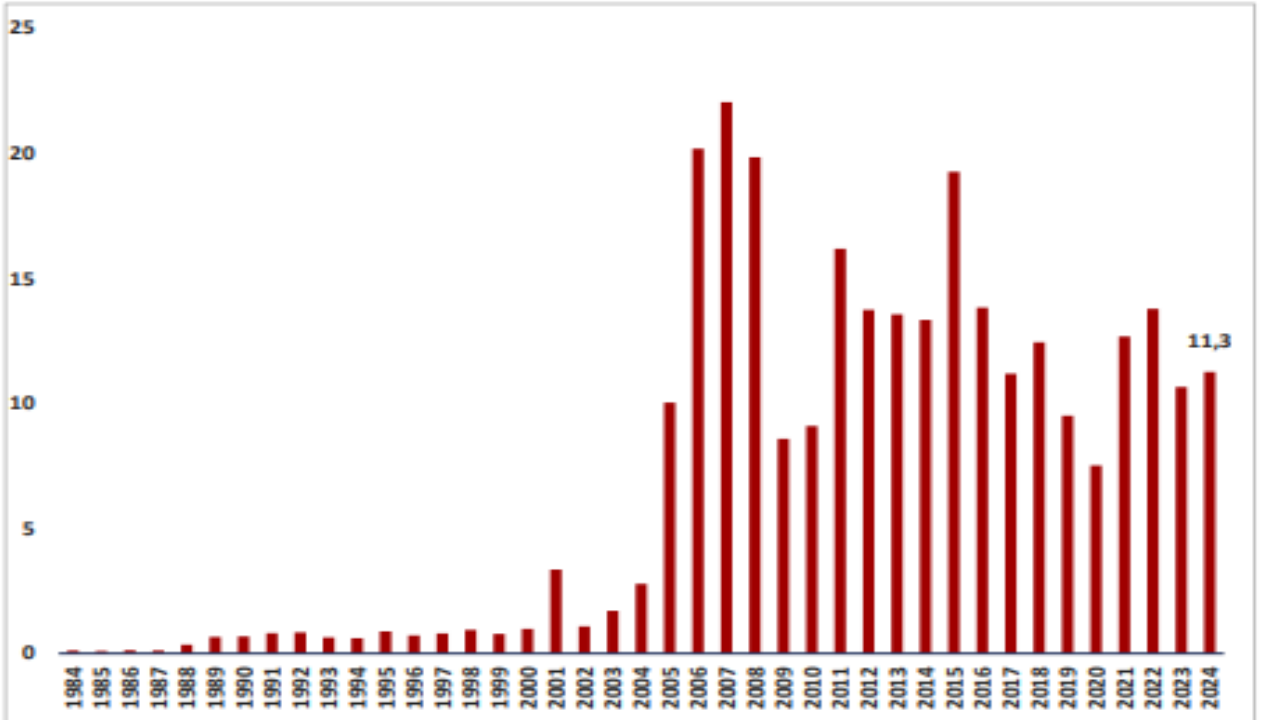
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2025 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.120,8 milyar TL bütçe gelirleri 1.096,9 milyar TL ve bütçe açığı 23,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

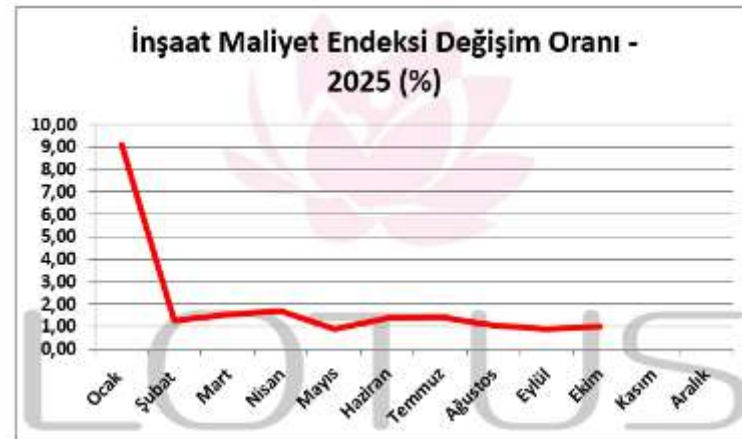
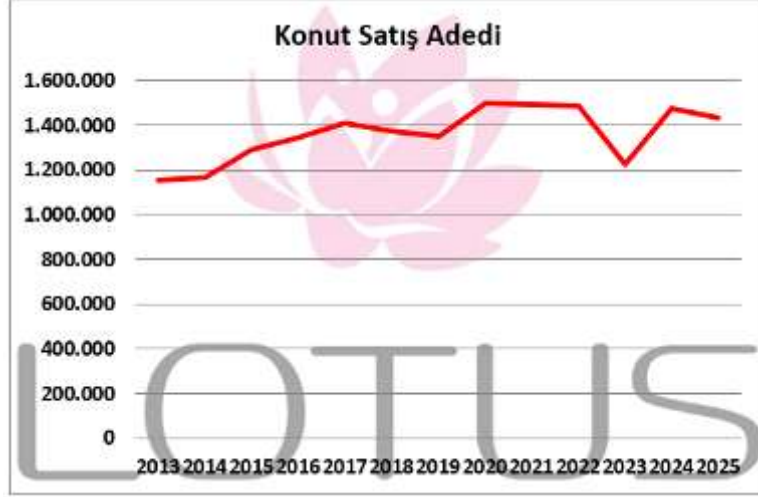
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibarıyla toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 oranında yaşanan düşüşün ardından, 2025 yılı boyunca gayrimenkul piyasasında sınırlı bir toparlanma eğilimi gözlemlenmiştir. Enflasyonla mücadele kapsamında uygulanan parasal sıkılaştırma politikaları, yüksek faiz ortamı ve krediye erişimdeki kısıtlar talep tarafını baskılamaya devam etmiştir. Buna karşın, artan inşaat maliyetleri, yeni proje geliştirme hızındaki yavaşlama ve sınırlı konut arzı, özellikle büyükşehirlerde fiyatların nominal olarak yüksek seviyelerde kalmasına neden olmuştur. 2025 yılı itibarıyla konut piyasasında, yatırım amaçlı talepten ziyade oturma amaçlı, seçici ve finansman imkânlarına duyarlı bir talep yapısının öne çıktığı görülmektedir. Genel değerlendirmede; kısa vadede piyasada güçlü bir büyüme beklenmemekle birlikte, arz kısıtları ve nüfus dinamikleri nedeniyle orta ve uzun vadede gayrimenkulün değerini koruyan bir yatırım aracı olma özelliğini sürdürdüğü değerlendirilmektedir.

13. PARSELİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

- Rapora konu 44610 ada 1 nolu parsel **20.800,79 m²** yüzölçümüne sahiptir.
- Kuzeydoğu cephesinden imar yoluna yaklaşık 285 metre cepheli olup diğer cephelerinden komşu parsellerle çevrilidir.
- Parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir tel, çit, duvar vb. eleman bulunmamaktadır.
- Eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Etrafında 4-5 katlı yapılar ve boş araziler yer almaktadır.
- Dikdörtgene yakın bir geometrik şekle sahiptir.
- Parselin yer aldığı bölge belediyenin altyapı hizmetlerinden tam faydalanmaktadır.
- Parsel üzerinde "Tual Manzara II" adıyla bir konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Proje için yapı ruhsatları alınmış olup yapı ruhsatlarına göre 6 adet konut bloğu (A, B, C L, M ve N) ile 7 adet villa bloğu inşa edilecektir. Konutlar 2+1, 3+1 ve 4+1 tip olarak projelendirilmiş olup toplam 115 adet daire planlanmıştır. Konut blokları bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere 6 katlı planlanmıştır. Villa bloklarının her biri 2 adet bağımsız bölümden oluşacak olup villalar bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere 3 katlı planlanmıştır. Proje toplamda 129 adet bağımsız bölümden oluşacaktır. Satılabilir alan daireler için 21.822,28 m², villalar için ise 5.236 m² olmak üzere toplam 27.058,28 m², projenin toplam inşaat alanı ise 36.484 m² dir.
- Mahallinde yapılan incelemelerde henüz inşai faaliyetlere başlanmadığı ve parselin boş durumda olduğu görülmüştür.
- Taşınmaz, "**Satılabilirlik**" özelliğine sahiptir.

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Parselin konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında üzerinde konut projesi geliştirilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumlu Özellikleri:

- Ulaşım imkânlarının mevcudiyeti,
- Ana ulaşım güzergahı ve bağlantı yollarına yakın olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- İmar durumu.

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumsuz Özellikleri:

- Kentsel merkezlere görece uzak konumu,
- Gayrimenkul piyasasındaki durgunluk.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılabilecek kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapılıp yapılmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Taşınmazın değerinin tespiti aşağıdaki başlıklar altında yapılmıştır.

1. Arsanın değeri
2. Projenin halihazır durum değeri

17.1. Arsanın Değeri

Arsanın değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, taşınmazın yakın çevresinde yer alan benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Pazar değerinin tespitinde, emsallerin m² birim değerleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölç)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1- Emsal: Emlak Ofisi Tel/ (546) 484 88 50

Taşınmaza yakın konumda Yazır Mahallesi'nde yer alan E:0,75 3 kat, konut imarlı, toplam 3.400 m² yüzölçümüne sahip 2 adet parsel 65.000.000 TL bedelle satılıktır. (19.118 TL/m²)

2- Emsal: Emlak Ofisi Tel/ (535) 680 27 23

Taşınmaza yakın konumda yer alan E:0,50 2 kat konut imarlı, 1.170 m² yüzölçümüne sahip Yazır Mahallesi 21775 Ada 12 nolu parsel 16.500.000 TL bedelle satılıktır. (14.103 TL/m²)

3- Emsal: Emlak Ofisi Tel/ (532) 431 37 75

Taşınmaza yakın konumda yer alan yarısı E:0,60 3 kat, diğer yarısı E:0,80 4 kat konut imarlı, 4.109 m² yüzölçümüne sahip Yazır Mahallesi 20830 Ada 1 nolu parsel 61.000.000 TL bedelle satılıktır. (14.845 TL/m²)

4- Emsal: Emlak Ofisi Tel/ (544) 445 00 69

Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan şehir merkezine daha yakın konumda E:0,60 2 kat konut imarlı toplam 4.713 m² yüzölçümüne sahip 18916 ada 1 ila 6 nolu parseller 82.500.000 TL bedelle satılıktır. (17.505 TL/m²)

5- Emsal: Emlak Ofisi Tel/ (533) 454 30 02

Sancak Mahallesi'nde yer alan şehir merkezine daha yakın konumda E:1,10 6 kat konut imarlı, 6.372,67 m² yüzölçümüne sahip 44700 ada 4 nolu parsel 145.000.000 TL bedelle satılıktır. (22.753 TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Arsa Emsalleri):



Emsal Analizi

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Oranı	Alan Düzeltmesi		Konum		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			20.800,79		Ardıçlı Mah. TOKİ Konutları yakını		Konut Alanı (E:1, 6 Kat)			19.570
	Birim Satış Değeri (TL)	Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	19.118	-10%	3.400,00	-5%	Az İyi	-5%	Konut Alanı (E:0,75, 3 Kat)	33%	13%	20.653
Emsal 2	14.103	-10%	1.170,00	-10%	Az İyi	-5%	Konut Alanı (E:0,50, 2 Kat)	100%	75%	21.704
Emsal 3	14.845	-10%	4.109,00	-5%	Az İyi	-5%	Konut Alanı (Yarısı E:0,60, 3 Kat Yarısı E:0,80, 4 Kat)	43%	23%	17.243
Emsal 4	17.505	-10%	4.713,00	-5%	Az İyi	-10%	Konut Alanı (E:0,60, 2 Kat)	67%	42%	22.495
Emsal 5	22.753	-10%	6.372,67	-5%	Az İyi	-10%	Konut Alanı (E:1,10, 6 Kat)	-10%	-35%	15.758

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından % 10 pazarlık payı düşülmüştür. Emsallerin büyüklüklerine göre alan düzeltmeleri yapılmıştır. Emsaller rapor konusu taşınmazdan daha iyi konumdadır. Emsallerin yapılaşma haklarına göre düzeltme yapılmış olup 2 nolu emsalin yapılaşma hakkı rapor konusu taşınmazın yarısı kadar olduğundan bu emsalde % 100 yapılaşma hakkı düzeltmesi yapılmıştır.

Satılık Daire ve Villa Emsalleri

1-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - (532) 396 08 67

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Beyhekim Mahallesinde Zeynep Hanım Konakları'nda yer alan, 1. katta konumlu, brüt 199 m² kullanım alanlı 4+1 daire 14.250.000,-TL bedelle satılıktır. (71.608,-TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - (534) 353 42 42

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Beyhekim Mahallesinde Zeynep Hanım Konakları'nda yer alan, 1. katta konumlu, brüt 146 m² kullanım alanlı 3+1 daire 9.950.000,-TL bedelle satılıktır. (68.150,- TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - (532) 396 08 67

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Yazır Mahallesinde Beyhouse Garden Sitesi'nde yer alan, 2. katta konumlu, brüt 193 m² kullanım alanlı 4+1 daire 13.500.000,-TL bedelle satılıktır. (69.948,- TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - (532) 396 08 67

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Yazır Mahallesinde Beyhouse Garden Sitesi'nde yer alan, 2. katta konumlu, brüt 165 m² kullanım alanlı 3+1 daire 10.250.000,-TL bedelle satılıktır. (62.121,- TL/m²)

5-Emsal: Sahibinden - SATILIK - (532) 254 93 01

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Yazır Mahallesinde 5-10 yıllık Natura Park Sitesinde yer alan, 3. katta konumlu, brüt 200 m² kullanım alanlı 4+1 daire 15.000.000,-TL bedelle satılıktır. (75.000,- TL/m²)

6-Emsal: Sahibinden - SATILIK - (533) 387 71 22

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Yazır Mahallesinde 5-10 yıllık Natura Park Sitesinde yer alan, 4. katta konumlu, brüt 200 m² kullanım alanlı 4+1 daire 15.000.000,-TL bedelle satılıktır. (75.000,- TL/m²)

7-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - (532) 340 08 13

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Yazır Mahallesinde 5-10 yıllık Natura Park Sitesinde yer alan, bahçe katta konumlu, brüt 160 m² kullanım alanlı 3+1 daire 13.500.000,-TL bedelle satılıktır. (84.375,- TL/m²)

8-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - (533) 475 11 42

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Yazır Mahallesinde inşaatına yeni başlanan 8 bağımsız bölümlü villa sitesinde konumlu, 318 m² kullanım alanlı ve 300 m² bahçeli beyan edilen 3 katlı (BK+ZK+NK) 5+1 müstakil villa 32.000.000,-TL bedelle satılıktır. (100.629,-TL/m²) (Emsal müstakil villa niteliğindedir. Konum olarak şehir merkezine daha yakın olup bahçe kullanımı rapor konusu taşınmazlara göre daha büyüktür.)

9-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - (532) 732 20 99

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Beyhekim Mahallesinde yeni inşa edilmiş 6 bağımsız bölümlü villa sitesinde konumlu, 350 m² kullanım alanlı ve 300 m² bahçeli beyan edilen 2 katlı (ZK+NK) 5+1 müstakil villa 34.000.000,-TL bedelle satılıktır. (97.143,-TL/m²) (Emsal müstakil villa niteliğindedir. Konum olarak şehir merkezine daha yakın olup bahçe kullanımı rapor konusu taşınmazlara göre daha büyüktür.)

10-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - (505) 400 52 55

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Yazır Mahallesinde yeni inşa edilmiş 10 bağımsız bölümlü villa sitesinde konumlu, 300 m² kullanım alanlı ve 300 m² bahçeli beyan edilen 2 katlı (ZK+NK) 5+1 ikiz villa 25.000.000,-TL bedelle satılıktır. (83.333,-TL/m²) (Emsal ikiz villa niteliğindedir. Konum olarak şehir merkezine daha yakın olup bahçe kullanımı rapor konusu taşınmazlardan büyüktür.)

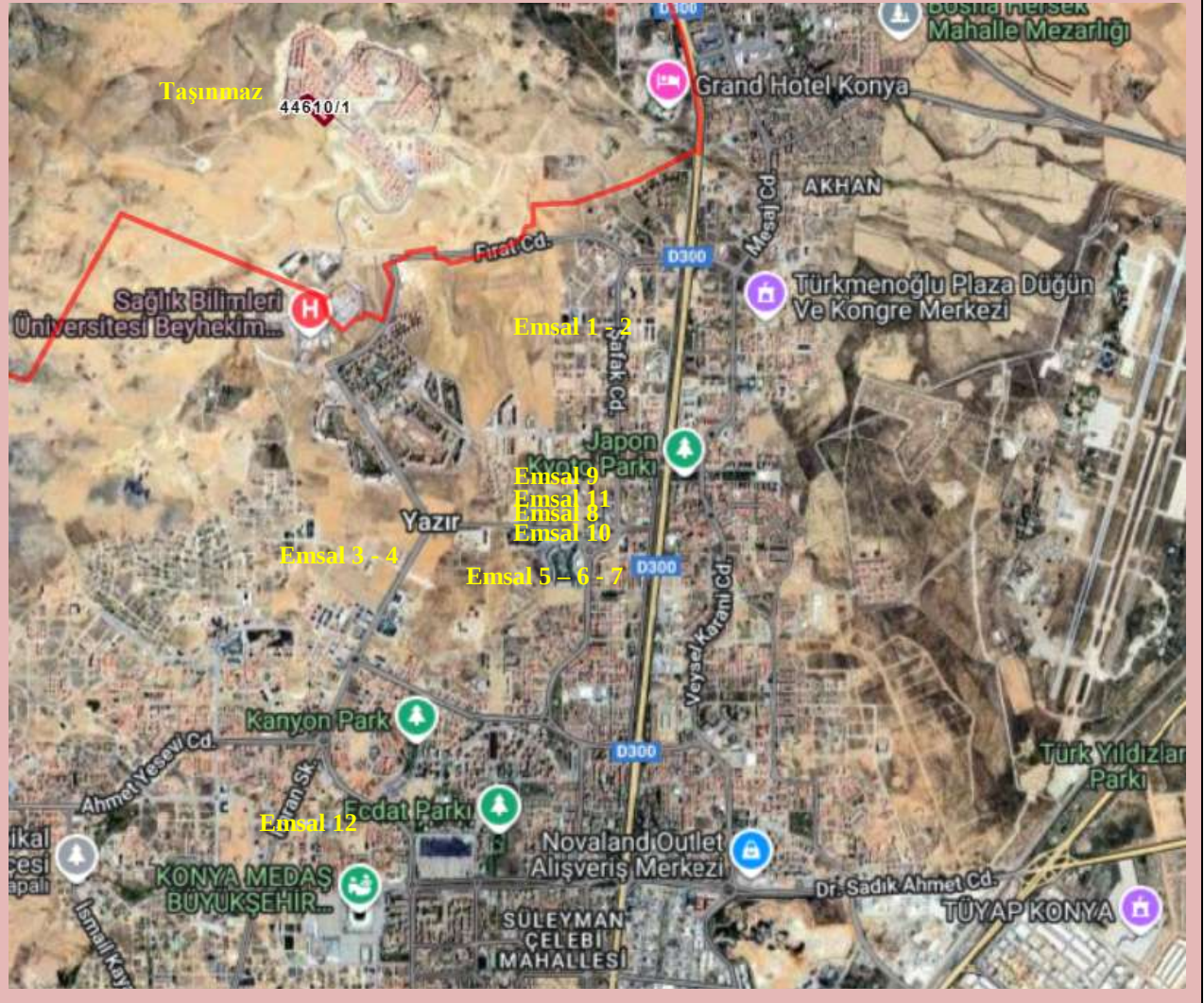
11-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - (536) 931 20 03

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Yazır Mahallesinde yeni inşa edilmiş daire ve villalardan oluşan konut sitesi içerisinde brüt 350 m² kullanım alanlı beyan edilen 2 katlı (ZK+NK) 5+1 müstakil villa 28.750.000,-TL bedelle satılıktır. (82.143,-TL/m²) (Emsal müstakil villa niteliğindedir. Konum olarak şehir merkezine daha yakın olup bahçe kullanımı rapor konusu taşınmazlarla benzerdir.)

12-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - (507) 217 86 53

Şehir Merkezine daha yakın mesafede, Parsana Mahallesinde yeni inşa edilmiş 200 m² kullanım alanlı ve 180 m² bahçeli beyan edilen 2 katlı (ZK+NK) 4+1 ikiz villa 18.900.000,-TL bedelle satılıktır. (94.500,-TL/m²) (Emsal ikiz villa niteliğindedir. Konum olarak şehir merkezine daha yakın olup bahçe kullanımı rapor konusu taşınmazlarla benzerdir.)

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Daire ve Villa Emsalleri):



Emsal Analizi (Konut)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı ve Kalitesi		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu					Yeni Yapı-İyi		Tual Manzara-2 Projesi			68.150
Mülk		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	71.608	-10%	199	0%	Yeni Proje/Benzer	0%	Az İyi	-5%	-15%	60.867
Emsal 2	68.151	-10%	146	0%	Yeni Proje/Benzer	0%	Az İyi	-5%	-15%	57.928
Emsal 3	69.948	-10%	193	0%	Yeni Proje/Benzer	0%	Az İyi	-5%	-15%	59.456
Emsal 4	62.121	-10%	165	0%	Yeni Proje/Benzer	0%	Az İyi	-5%	-15%	52.803
Emsal 5	75.000	-10%	200	0%	5-10 Yıllık/Benzer	20%	Az İyi	-5%	5%	78.750
Emsal 6	75.000	-10%	200	0%	5-10 Yıllık/Benzer	20%	Az İyi	-5%	5%	78.750
Emsal 7	84.375	-10%	160	0%	5-10 Yıllık/Benzer	20%	Az İyi	-5%	5%	88.594

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından % 10 pazarlık payı düşülmüştür. Büyüklük, bina yaşı/kalitesi ve konum düzeltmeleri yapılmıştır. Emsallerin beyan edilen kullanım alanları ortak alan payları dahil satışa esas brüt kullanım alanlarıdır. Rapor konusu dairelere de satışa esas brüt alanları üzerinden kıymet takdir edilmiş olup emsallerde alan düzeltmesi yapılmamıştır. Yaşları 5-10 yıl olarak belirtilen emsaller % 20 yaş düzeltmesi yapılmıştır. Ayrıca emsallerin tamamı şehir merkezine daha yakın konumda olup konumlarına göre negative yönde düzeltme yapılmıştır.

Emsal Analizi (Villa)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı ve Kalitesi		Konum		Arsa Payı/Bahçe Şerefiyesi		Villa Tipi		Manzara		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			374,00		Yeni		Tual Manzara II Projesi				İkiz		Şehir Manzarası			84.900
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı		
Emsal 8	100.629	-10%	318	0%	Benzer	0%	Az İyİ	-5%	Az İyİ	-5%	Müstakİl	-15%	Yok	20%	-15%	85.535
Emsal 9	97.143	-10%	350	0%	Benzer	0%	Az İyİ	-5%	Az İyİ	-5%	Müstakİl	-15%	Yok	20%	-15%	82.571
Emsal 10	83.333	-10%	300	0%	Benzer	0%	Az İyİ	-5%	Az İyİ	-5%	İkiz	0%	Yok	20%	0%	83.333
Emsal 11	82.143	-10%	350	0%	Benzer	0%	Az İyİ	-5%	Benzer	0%	Müstakİl	-15%	Yok	20%	-10%	73.929
Emsal 12	94.500	-10%	200	0%	Benzer	0%	Az İyİ	-5%	Benzer	0%	İkiz	0%	Yok	20%	5%	99.225

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından % 10 pazarlık payı düşülmüştür. Büyüklük, bina yaşı/kalitesi ve konum düzeltmeleri yapılmıştır. Emsallerin beyan edilen kullanım alanları ortak alan payları dahil satışa esas brüt kullanım alanlarıdır. Rapor konusu villalarda da satışa esas brüt alanları üzerinden kıymet takdir edilmiş olup emsallerde alan düzeltmesi yapılmamıştır. Emsallerin müstakil ya da ikiz olmasına ve arsa payı/bahçe kullanımlarına göre düzeltmeler yapılmıştır. Emsallerin tamamı şehir merkezine daha yakın konumda olup konumlarına göre negatif yönde düzeltme yapılmıştır. Ayrıca rapor konusu proje Konya şehir merkezi manzarasına hakim yüksek bir kotta inşa edilecek olup emsallerin tamamı daha düşük kotta yer aldığından pozitif yönde manzara düzeltmesi yapılmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Bu tespitlerden hareketle, rapor konusu parselin konumu, yüzölçümü büyüklüğü, imar durumu ve fiziksel özellikleri dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TAKDİR OLUNAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	TAKDİR OLUNAN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
44610/1	20.800,79	19.570	407.000.000

12.1.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar:

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası Enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak ve projenin taşıdığı riskler de (inşaat yapım ve satış pazarlama riskleri) göz önünde bulundurularak 2026 yılı ve sonrasında öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır. İskonto oranı hesaplama tablosu aşağıdadır.

Tarih	İsk. Or.	Gün	İsk. Kts.
31.12.2025	-	-	1,00
30.06.2026	33%	181	1,15
31.12.2026	33%	184	1,33
30.06.2027	23%	181	1,47
31.12.2027	23%	184	1,64
30.06.2028	18%	182	1,78
31.12.2028	18%	184	1,93
30.06.2029	18%	181	2,10
31.12.2029	18%	184	2,28

Toplam İnşaat Alanı:

Yapı ruhsatlarına göre planlanan projenin toplam inşaat alanı 36.484 m² dir. Toplam satılabilir daire alanı 21.822,28 m², villa alanı ise 5.236 m² dir.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Dairelerin emsal analizine göre 31.12.2025 tarihi itibarıyla ortalama 68.150,-TL/m², villaların ise 84.900,-TL/m² birim fiyat ile satılacağı varsayılmıştır. 2026, 2027, 2028 ve 2029 yıllarındaki ortalama satış fiyatları aşağıda belirtildiği gibi hesaplanmıştır.

Dairelerin satış oranlarının 2026 yılında % 20, 2027 yılında % 40, 2028 yılında % 30, 2029 yılında ise % 10, Villaların ise 2026 yılında 2 adet, 2027 yılında 5 adet, 2028 yılında 5 adet, 2029 yılında 2 adet şeklinde olacağı varsayılmıştır.

KONUT				
Tarih	Sat. Fiy. Artışı	Gün	Sat. Fiy. Kts.	Satış Fiyatı
31.12.25	-	-	1,00000	68.150
30.06.26	30%	181	1,13895	77.619
31.12.26	30%	184	1,30000	88.595
30.06.27	20%	181	1,42301	96.978
31.12.27	20%	184	1,56000	106.314
30.06.28	15%	182	1,67259	113.987
31.12.28	15%	184	1,79469	122.308
30.06.29	15%	181	1,92348	131.085
31.12.29	15%	184	2,06389	140.654

VİLLA				
Tarih	Sat. Fiy. Artışı	Gün	Sat. Fiy. Kts.	Satış Fiyatı
31.12.25	-	-	1,00000	84.900
30.06.26	30%	181	1,13895	96.697
31.12.26	30%	184	1,30000	110.370
30.06.27	20%	181	1,42301	120.814
31.12.27	20%	184	1,56000	132.444
30.06.28	15%	182	1,67259	142.003
31.12.28	15%	184	1,79469	152.369
30.06.29	15%	181	1,92348	163.304
31.12.29	15%	184	2,06389	175.224

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Konu parseldeki proje inşaatının 2026 yılında başlayacağı % 20 lik kısmının 2026 yılında, % 50 lik kısmının 2027 yılında, geri kalan % 30 luk kısmının ise 2028 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri:

Parsel üzerine inşa edilecek proje bünyesindeki villalar yapı ruhsatına göre 4B yapı sınıfındadır. Ancak 2025 yılında yapı sınıflandırması değiştirilmiş olup yeni sınıflandırmaya göre villalar 3C yapı sınıfına girmektedir. Buna göre villaların m² birim maliyet bedeli olarak 19.150 TL/m² alınmıştır. Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık, müteahhit karı, vb. maliyetler dikkate alınarak % 15 mertebesinde artış yapılmıştır. İleriki yıllara ait birim maliyetler aşağıdaki tabloya göre hesaplanmıştır.

Yapım Maliyetlerine Dair Kabuller

Blok	Yapı Sınıfı	Ort. Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	Yapı Alanı (m ²)	Yapı Maliyeti (TL)
Konut Blokları - 6 Blok	3B	18.200,00	31.237,00	568.513.400
Villalar	4B	19.150,00	5.236,00	100.269.400
Güvenlik	1B	3.050,00	11,00	33.550
Toplam			36.484,00	668.816.350

Yapı Birim Maliyeti	18.332
Ek Maliyetler Oranı	15%
Ek Maliyetler Dahil Birim Maliyet	21.082

İnşaat İlerleme Oranı	0%
İnşa Edilen m ²	0
İnşa Edilecek m ²	36.484

Dönemler İtibarıyla Birim Maliyet

Yıl	Tarih	İnş. Mal. Artışı	Gün	İnş. Mal. Kts.	İnşaat Mal.
2025	31.12.25	-	-	1,00000	21.082
2026	30.06.26	25%	181	1,11701	23.548
2026	31.12.26	25%	184	1,25000	26.352
2027	30.06.27	15%	181	1,33971	28.243
2027	31.12.27	15%	184	1,43750	30.305
2028	30.06.28	10%	182	1,50747	31.780
2028	31.12.28	10%	184	1,58166	33.344

Girişimci Karı:

İNA modelinden arsa değerine ulaşılabilmesi için, projeksiyondan elde edilen satış gelirlerinin net bugünkü değerinden %35 mertebesinde girişimci karı ve inşaat maliyetlerinin net bugünkü değeri düşülmüştür.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile aşağıda yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere geliştirilmiş arsa değeri yaklaşık **505.700.000,-TL** (24.312 TL/m²) olarak bulunmuştur.

17.2. Projenin Halihazır Durum ve Tamamlanmış Değeri

Yukarıdaki varsayımlar altında aşağıda sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere 44610 ada, 1 parselde gerçekleştirilmesi planlanan ve yapı ruhsatları alınan ancak henüz inşai faaliyetlere başlanmamış olan Tual Manzara II projesinin bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile hesaplanan **halihazır durum değeri 1.152.000.000,-TL, tamamlanmış durum değeri ise 1.846.500.000,-TL** mertebesindedir.

TUAL MANZARA-2 PROJESİ

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	20.800,79
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	36.484,00
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m2)	21.822,28
Satışa Esas Toplam Villa Alanı (m2)	5.236,00

2026

2027

2028

2029

Satış Varsayımları - Konut

Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	77.619	96.978	113.987	131.085
Satış Oranı	20%	40%	30%	10%

Satış Varsayımları - Villa

Satılabilir Villa Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	96.697	120.814	142.003	163.304
Satış Oranı	7%	36%	36%	21%

Yıllık Öngörülen Fiyat Artış Oranı	30%	20%	15%	15%
Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	25%	15%	10%	10%

Reel İskonto Oranı	33%	23%	18%	18%
1 / İskonto Faktörü	1,15	1,47	1,78	2,10

Etkin Vergi Oranı	0%
-------------------	----

Konut Satış Gelirleri

338.765.672

846.514.786

746.238.428

286.058.064

Satış Oranı	20%	40%	30%	10%
Kümülatif Satış Oranı	20%	60%	90%	100%
Yıllık Satış Geliri (TL)	338.765.672	846.514.786	746.238.428	286.058.064

Villa Satış Gelirleri

36.164.231

225.919.852

265.543.817

183.225.234

Satış Oranı	7%	36%	36%	21%
Kümülatif Satış Oranı	7%	43%	79%	100%
Yıllık Satış Geliri (TL)	36.164.231	225.919.852	265.543.817	183.225.234

İnşaat Maliyet Artışı

25%

15%

10%

İnşaat Maliyeti (TL/m2)

23.548

28.243

31.780

İnşaat İlerleme Oranı

20%

50%

30%

İnşa Edilen m2

7.297

18.242

10.945

İnşaat Harcamaları

171.827.022

515.209.920

347.835.153

0

Serbest Nakit Akımı

203.102.881

557.224.719

663.947.092

469.283.298

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri

176.319.052

378.090.400

373.709.541

223.848.301

31/12/2025 İtibarı İle Projenin Halihazır Durum Değeri (TL)	1.152.000.000
31/12/2025 İtibarı İle Projenin Tamamlanmış Durum Değeri (TL)	1.846.500.000
31/12/2025 İtibarı İle Girişimci Karı (%35) düşümüş geliştirilmiş arsa değeri (TL)	505.700.000
Arsa m2 Birim Değeri (TL)	24.312

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere arsa değeri için kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirinden farklıdır.

44610 ADA 1 NOLU PARSELİN DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	407.000.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	505.700.000

Bu sebeple parsel üzerinde planlanan proje için yapı ruhsatları alınmış olduğundan gelir indirgeme yaklaşımı ile bulunan bedelin alınması uygun görülmüş ve parselin değeri **505.700.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Parsel üzerinde planlanan projenin halihazır durum değeri ise gelir yöntemi ile hesaplanmış olup **1.152.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler:

Rapor konusu projenin yapı ruhsatları alınmamış ve inşai çalışmalarına henüz başlamadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmaz üzerinde alım-satımı etkileyebilecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

18.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

18.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Taşınmazın boş arsa değeri gelir indirgeme yaklaşımı ile 505.700.000 TL olarak hesaplanmıştır.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

18.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

18.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu projenin yapı ruhsatları ve diğer gerekli belgeler alınmıştır. Belediye dosyası üzerinden yapılan incelemede değerlendirme tarihine kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

18.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde Tual Manzara II projesi inşa edilecek olup yapı ruhsatları alınmıştır.

18.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın, GYO portföyünde "Proje" başlığı altında yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Tual Manzara II projesinin** yerinde yapılan incelemelerinde, konumuna, arsasının yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, inşai büyüklüklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla,

1. Arsa değeri için;

505.700.000,-TL (Beşyüzbeşmilyonyediyüzbin Türk Lirası);

2. Halihazır durum değeri için,

1.152.000.000,-TL (Birmilyaryüzelliikimilyon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Projenin KDV (%20) dahil arsa değeri 606.840.000,-TL; halihazır durum değeri ise 1.382.400.000,-TL'dir.

İşbu rapor, **DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine *e-imzalı* olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2026

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2025)

Saygılarımızla,
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Fotoğraflar
- İmar Planı Ve Uydu Görüntüleri
- Yapı Ruhsatları
- Takbis Belgesi
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

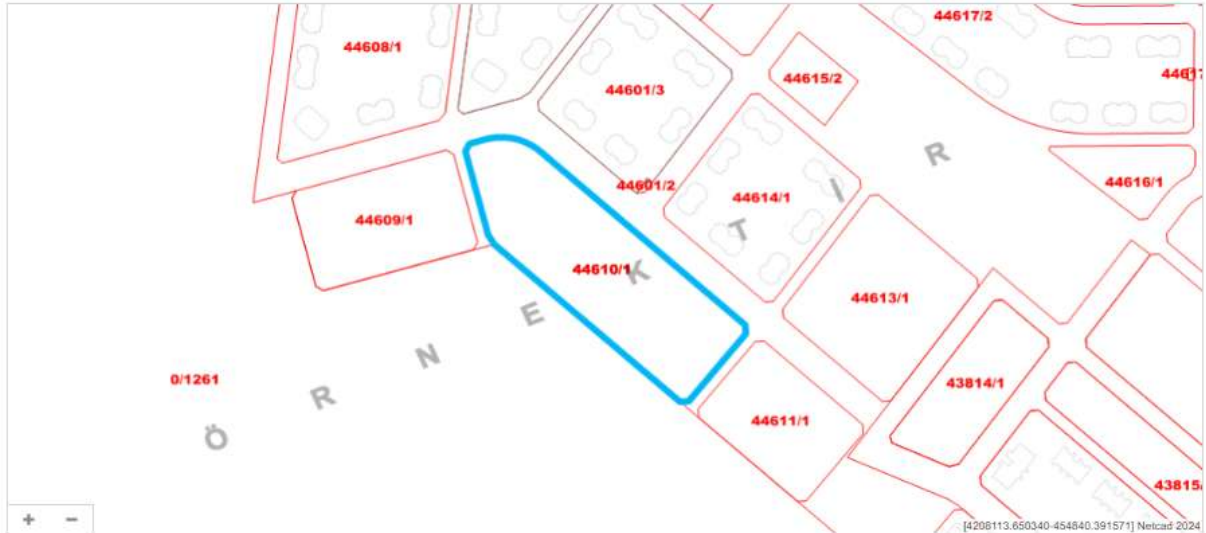
Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)





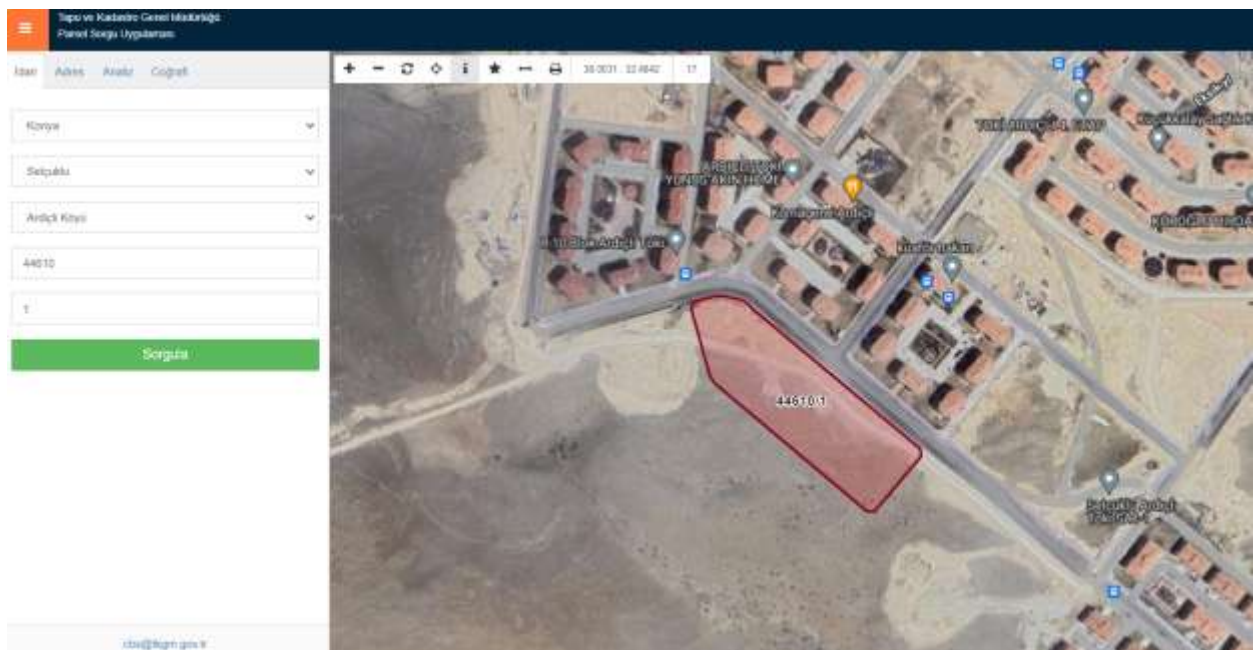
Taşınmazın Görünümleri

- Mezra İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa içine imar planları ile ilgili şartları aşağıda gösterildiği şekilde tanımlanarak imar durumu ile yazılı proje tanımlanabilir, inşaat yapılamaz. Bu imar durumunun süresi 1 yıl olup, imar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde hiçbir şekilde idare edilmez.
- 2- Yapı ruhsatı müracaatı esnasında KOSKİ' den alınacak tasdikî foseptik veya kanal projesi, iş yalıtım projesi ve raporu, zemin etüd raporu, ifaiye onayı, Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli kroki, bloğun çekme masafelerinin gösterilmesi istemlerdir. Ziraat, zemin ve yol kotları gösterilen plan kotesi, gerekli görüldüğünde muhtelif en-boy kesitleri ve detay projeleri mimari ve statik projelere eklenecektir.
- 3- İMAR UYGULAMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER
- 3.1. Parselün yüz aldığı yol imar kanunun 23. maddesine tabii olup, Müdürlüğünden iliygi kesilmeden uygulama yapılacaktır.
- 3.2. Alet bölgelemleri yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükteki Şeşuklu Belediyesi İmar Yönetmeliği, Otopark ve Sığınak Yönetimliklerine göre uygulama yapılacaktır.
- 3.3. Yola terk ve kamuya ayrılan kusurlar kamu eline geçmeden uygulama yapılabilir.
- 3.4. Belirlenmeyen yol genişlikleri ise kadastır sınırlar göz önünde bulundurulurken, terk satın almalr ve blok ebatları inşaat istikamelemlerine belirlenecektir.
- 3.5. İşletimin sunduğu evraklara, uygulama imar planında ve imar planı notlarına göre tanımlanmış olan imar durumu, yapılaşma şartlarını göstermekte olup söz konusu parselin kapsayan, ifraz işletmelerinden kaynaklanan ve imar uygulamalarını etkileyen işlemler 18. maddede uygulama bürosunun sorumluluğundadır.
- 3.6. Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.



Mer'î İmar Planı	-		
Plan Fonksiyon			
Tasdık Tarihi	-	Pafta	L28C25C4C
Ölçeği	1/1000	Ada	44610
İlçe	SELÇUKLU	Parsel	1
Mahalle	AKADEMİ	Hesap Alanı	20800,4603225701 m²

Plan Görüntüsü





LOTUS





LOTUS

100, true



LOTUS

100. 1000

YAPI RUHSATI Building Licence										Formül / Formül	
135178010											
1. Proje No: 135178010										2. Proje No: 135178010	
3. Proje Adı: 135178010										4. Proje Adı: 135178010	
5. Proje Adı: 135178010										6. Proje Adı: 135178010	
7. Proje Adı: 135178010										8. Proje Adı: 135178010	
9. Proje Adı: 135178010										10. Proje Adı: 135178010	
11. Proje Adı: 135178010										12. Proje Adı: 135178010	
13. Proje Adı: 135178010										14. Proje Adı: 135178010	
15. Proje Adı: 135178010										16. Proje Adı: 135178010	
17. Proje Adı: 135178010										18. Proje Adı: 135178010	
19. Proje Adı: 135178010										20. Proje Adı: 135178010	
21. Proje Adı: 135178010										22. Proje Adı: 135178010	
23. Proje Adı: 135178010										24. Proje Adı: 135178010	
25. Proje Adı: 135178010										26. Proje Adı: 135178010	
27. Proje Adı: 135178010										28. Proje Adı: 135178010	
29. Proje Adı: 135178010										30. Proje Adı: 135178010	
31. Proje Adı: 135178010										32. Proje Adı: 135178010	
33. Proje Adı: 135178010										34. Proje Adı: 135178010	
35. Proje Adı: 135178010										36. Proje Adı: 135178010	
37. Proje Adı: 135178010										38. Proje Adı: 135178010	
39. Proje Adı: 135178010										40. Proje Adı: 135178010	
41. Proje Adı: 135178010										42. Proje Adı: 135178010	
43. Proje Adı: 135178010										44. Proje Adı: 135178010	
45. Proje Adı: 135178010										46. Proje Adı: 135178010	
47. Proje Adı: 135178010										48. Proje Adı: 135178010	
49. Proje Adı: 135178010										50. Proje Adı: 135178010	
51. Proje Adı: 135178010										52. Proje Adı: 135178010	
53. Proje Adı: 135178010										54. Proje Adı: 135178010	
55. Proje Adı: 135178010										56. Proje Adı: 135178010	
57. Proje Adı: 135178010										58. Proje Adı: 135178010	
59. Proje Adı: 135178010										60. Proje Adı: 135178010	
61. Proje Adı: 135178010										62. Proje Adı: 135178010	
63. Proje Adı: 135178010										64. Proje Adı: 135178010	
65. Proje Adı: 135178010										66. Proje Adı: 135178010	
67. Proje Adı: 135178010										68. Proje Adı: 135178010	
69. Proje Adı: 135178010										70. Proje Adı: 135178010	
71. Proje Adı: 135178010										72. Proje Adı: 135178010	
73. Proje Adı: 135178010										74. Proje Adı: 135178010	
75. Proje Adı: 135178010										76. Proje Adı: 135178010	
77. Proje Adı: 135178010										78. Proje Adı: 135178010	
79. Proje Adı: 135178010										80. Proje Adı: 135178010	
81. Proje Adı: 135178010										82. Proje Adı: 135178010	
83. Proje Adı: 135178010										84. Proje Adı: 135178010	
85. Proje Adı: 135178010										86. Proje Adı: 135178010	
87. Proje Adı: 135178010										88. Proje Adı: 135178010	
89. Proje Adı: 135178010										90. Proje Adı: 135178010	
91. Proje Adı: 135178010										92. Proje Adı: 135178010	
93. Proje Adı: 135178010										94. Proje Adı: 135178010	
95. Proje Adı: 135178010										96. Proje Adı: 135178010	
97. Proje Adı: 135178010										98. Proje Adı: 135178010	
99. Proje Adı: 135178010										100. Proje Adı: 135178010	



LOTUS



LOTUS

100.0000



LOTUS



LOTUS



LOTUS

[illegible]



LOTUS



LOTUS

100. Issue	
------------	--



LOTUS

59016238



LOTUS

100 mg

Kayıd Oluşturan: OSMAN DAĞ (DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaysız - ŞBI yok)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	44610/1
Taşınmaz Kimlik No:	109729122	AT Yüzölçümü(m2):	20800.79
İl/ilçe:	KONYA/SELÇUKLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Selçuklu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ARDIÇLI Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2215	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
813846865	(SN:8511861) ODM GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20800.79	20800.79	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-04-2024 24173	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) X2sP38NLA4yc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri/VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI



Tarih : 03.02.2017

No : 406154

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ercan MEŞE

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Talat ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Uzmanlar / Lisans Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

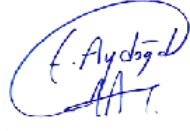
Belge No: 2019-01.1872

Sayın Mustafa Kıvanç KILVAN

(T.C. Kimlik No: 22699984560 - Lisans No: 400114)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1877

Sayın Ercan MEŞE

(T.C. Kimlik No: 25360103628 - Lisans No: 406154)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

Mesleki Tecrübe Belgeleri