



LOTUS

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

DAĞGAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Selçuklu/ KONYA
(2 Adet Mesken)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2025/621

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 İNCELEMESİ.....	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	11
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	12
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	12
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	12
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	13
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	13
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	16
12.2.1.	KONYA İLİ.....	16
12.2.2.	SELÇUKLU İLÇESİ	17
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	18
12.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	19
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	24
13.	AÇIKLAMALAR	27
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	28

15.	DEĞERLENDİRME.....	28
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	28
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI.....	29
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	30
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI	31
17.	FİYATLANDIRMA	32
17.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	32
17.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	36
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	37
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	37
18.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER:	37
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	37
18.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	37
18.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	37
18.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	37
18.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	38
18.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	38
18.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	38
18.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	38
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	38
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.....	38
19.	SONUÇ.....	39

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Parsana Mahallesi, KaletaşCaddesi, No:15, Tual MabeyinKonakları Projesi, 2 Adet Mesken Selçuklu / KONYA
DAYANAK SÖZLEŞME	31Aralık 2025 tarih ve 2460 - 2025/052 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31Aralık 2025
RAPOR TARİHİ	08Ocak 2026
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	2 Adet Mesken
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Konya ili, Selçuklu İlçesi, Sille Mahallesi, 43111 Ada, 5 Parsel, E Blok 2. Giriş 1 nolu ve F Blok 2. Giriş 1 nolu meskenler.
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Konut" alanı olarak belirlenen bölgede yer almaktadır. (1/1000 Ölçekli Plan / Bkz. İmar Durumu) İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam,Emsal: 1,20 Kat Adedi: 6 kat.
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 2 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
KONYA İLİ, SELÇUKLU İLÇESİ, PARSANA MAHALLESİNDE YER ALAN 43111 ADA 5 NOLU PARSELDEKİ 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	18.400.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ 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	Parsana Mahallesi, KaletaşCaddesi, No:15, Tual MabeyinKonakları Projesi, 2 Adet Mesken Selçuklu / KONYA
DAYANAK SÖZLEŞME	31Aralık 2025 tarih ve 2460 - 2025/052 no ile
MÜŞTERİ NO	2460
RAPOR NO	2025/621
DEĞERLEME TARİHİ	31Aralık 2025
RAPOR TARİHİ	08Ocak 2026
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 2 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN- Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Ercan MEŞE- Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 406154
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	

RAPOR TARİHİ	31.05.2024	08.01.2025	07.07.2025
RAPOR NUMARASI	2024/107 (*)	2024/625 (*)	2024/331 (*)
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)	542.350.000,-TL (İnşaat Seviyesi İtibariyle Değeri) 717.350.000 TL (Tamamlanması İtibariyle Değeri)	648.150.000,-TL (İnşaat Seviyesi İtibariyle Değeri) 744.450.000 TL (Tamamlanması İtibariyle Değeri)	743.600.000,-TL (İnşaat Seviyesi İtibariyle Değeri) 794.000.000 TL (Tamamlanması İtibariyle Değeri)

(*) Projenin tamamı (180 adet mesken) için hazırlanmıştır.

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
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 ve şirket portföyünde yer alan 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 Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (1/1)	
İLİ – İLÇESİ	Konya – Selçuklu	
MAHALLESİ	Sille	
PAFTA NO	M28-B-10-B-1-A	
ANA GAYRİMENKUL NİTELİK	ARSA (*)	
ADA NO	43111	
PARSEL NO	5	
ARSA ALANI (m ²)	22.370,06	
BLOK NO	E Blok 2. Giriş	F Blok 2. Giriş
KAT NO	Zemin	Zemin
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	1	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	Mesken	
ARSA PAYI	154/30468	128/30468
YEVMIYENO	24173	
CİLTNO	440	
SAHİFENO	44512	44548
TAPUTARİHİ	22.04.2024	

(*) Kat irtifakı kurulmuş, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

10.2. Tapu Takyidatı

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,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden şirket yetkilileri tarafından alınan takyidat belgelerine göre taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki not yer almaktadır.

Beyan:Yönetim Planı: 07/01/2022 (12.01.2022 tarih, 2384 yevmiye)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazların alım-satımını ve devredilmesini engelleyecek şekilde herhangi bir not bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Selçuklu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durumuna göre 43111 ada 5 nolu parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" içerisinde kaldığı ve yapılaşma koşullarıİnşaat Nizamı: Ayrık Nizam, Emsal: 1,20, Taks: 0,25, Kat Adedi: 6 kat şeklindedir.



11.2. İmar dosyası incelemesi

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

BLOK	BELGE	TARİH VE NO	KAT ADEDİ	ÜNİTE SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)
A	Yapı Ruhsatı	24.04.2024-359*2021/686	7	24	6.058
B	Yapı Ruhsatı	24.04.2024-360*2021/686	7	36	9.732
C	Yapı Ruhsatı	24.04.2024-361*2021/686	7	36	9.761
D	Yapı Ruhsatı	24.04.2024-362*2021/686	7	24	7.254
E	Yapı Ruhsatı	24.04.2024-363*2021/686	7	36	8.896
F	Yapı Ruhsatı	24.04.2024-364*2021/686	7	24	6.569
TOPLAM				180	48.270

BLOK	BELGE	TARİH VE NO	KAT ADEDİ	ÜNİTE SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)
A	Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2025-14/24-2021/686	7	24	6.058
B	Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2025-14/29-2021/686	7	36	9.732
C	Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2025-14/28-2021/686	7	36	9.761
D	Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2025-14/25-2021/686	7	24	7.254
E	Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2025-14/26-2021/686	7	36	8.896
F	Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2025-14/27-2021/686	7	24	6.569
TOPLAM				180	48.270

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı vb. 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 gayrimenkullerin bulunduğu Tual Mabeyin Projesi'nin yapı denetimleri CTS Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır. Adres: Işıklar Mahallesi, Yaylakent Sokak, No:9/A, Selçuklu/Konya

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

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

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

İmar planında meydana gelmiş herhangi bir değişiklik veya kamulaştırma işlemi bulunmamaktadır.

11.5.3. 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.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlar inşa halinde olup enerji kimlik belgeleri henüz alınmamıştır.

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

Madde 21: – *Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatıyesisi alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Proje tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.Yapılan incelemede proje genelinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

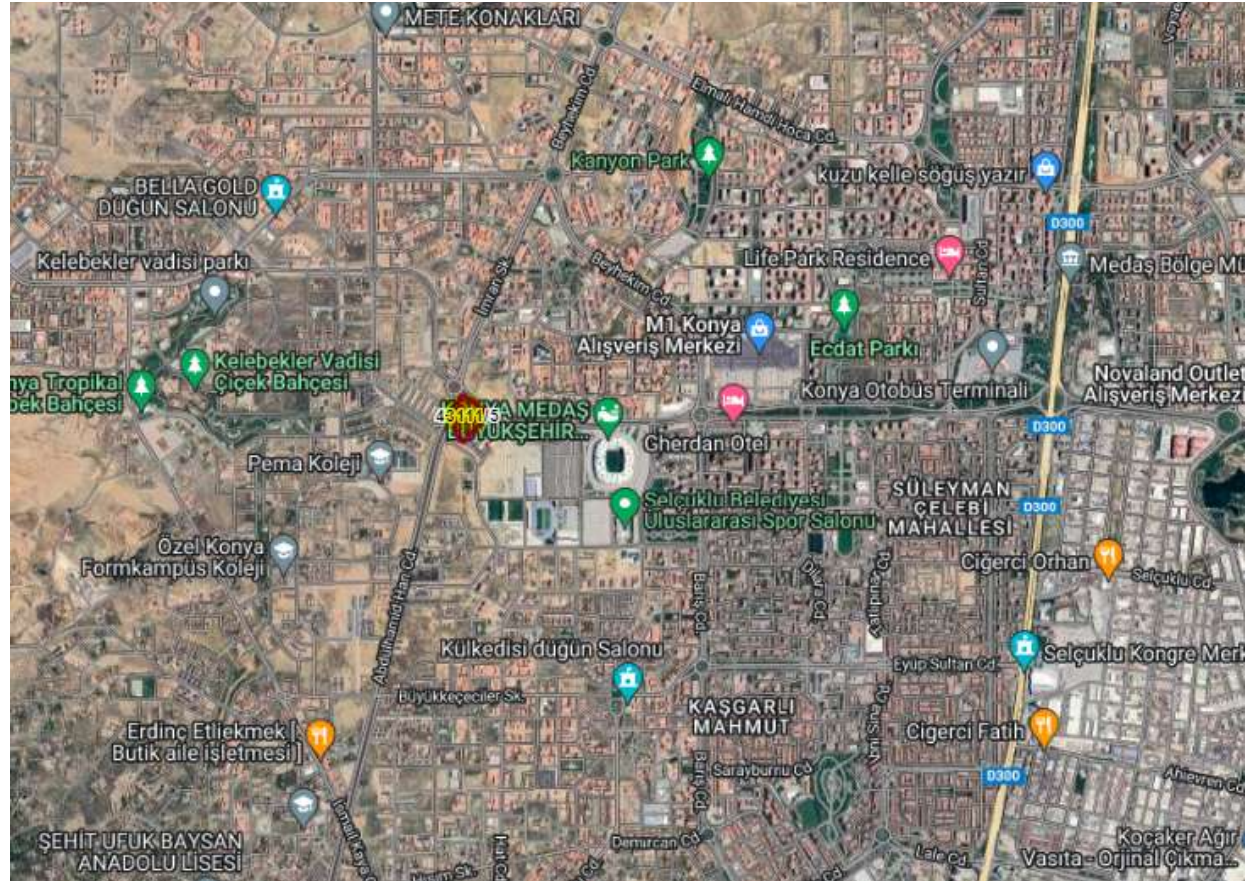
Değerlemeye konusu taşınmazlar; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Parsana Mahallesi, Kaletaş Caddesi üzerinde yer alan 15 kapı nolu Tual Mabeyin projesi bünyesindeki E2 blok 1 nolu ve F2 Blok 1 nolu meskenlerdir.

Konum olarak, Konyaspor Stadı Mevkii'nde yer alan projenin yakın çevresinde 4-6 katlı konut siteleri, villa siteleri, boş parseller, inşa çalışmaları devam eden konut projeleri ile M1 Alışveriş Merkezi yer almaktadır.

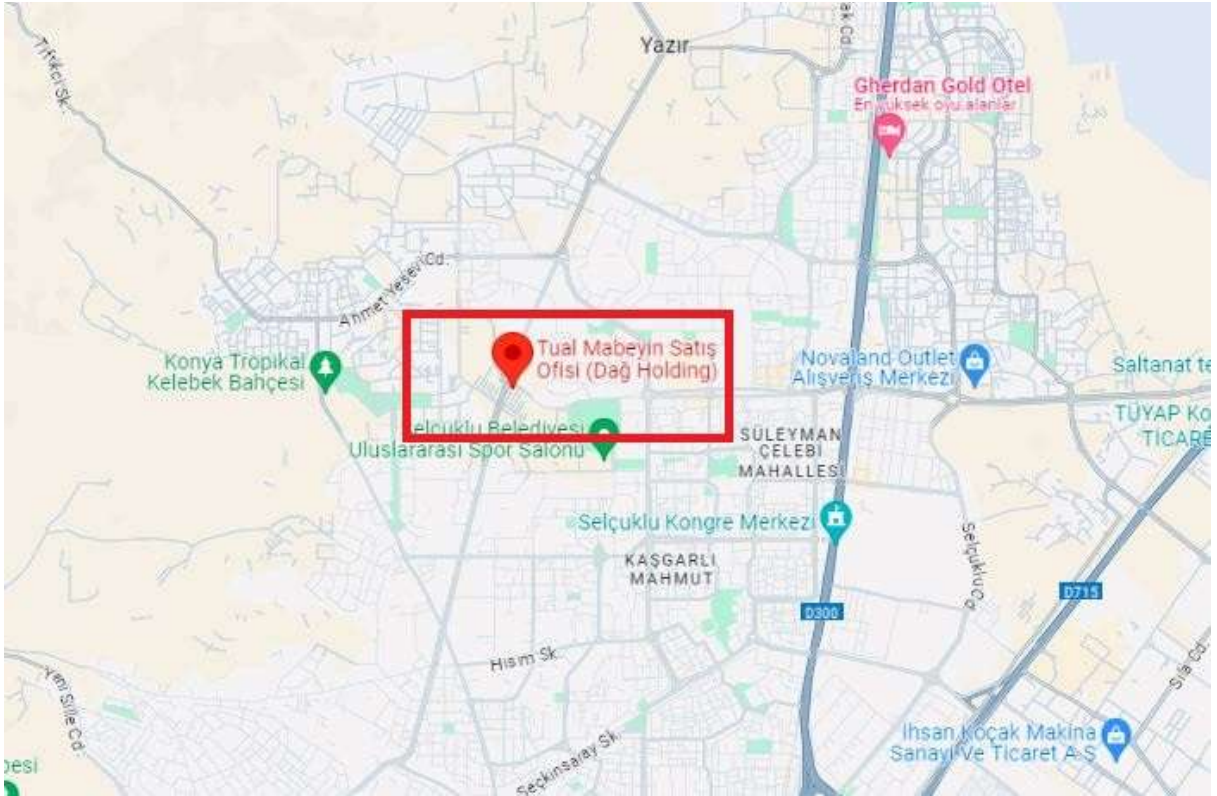
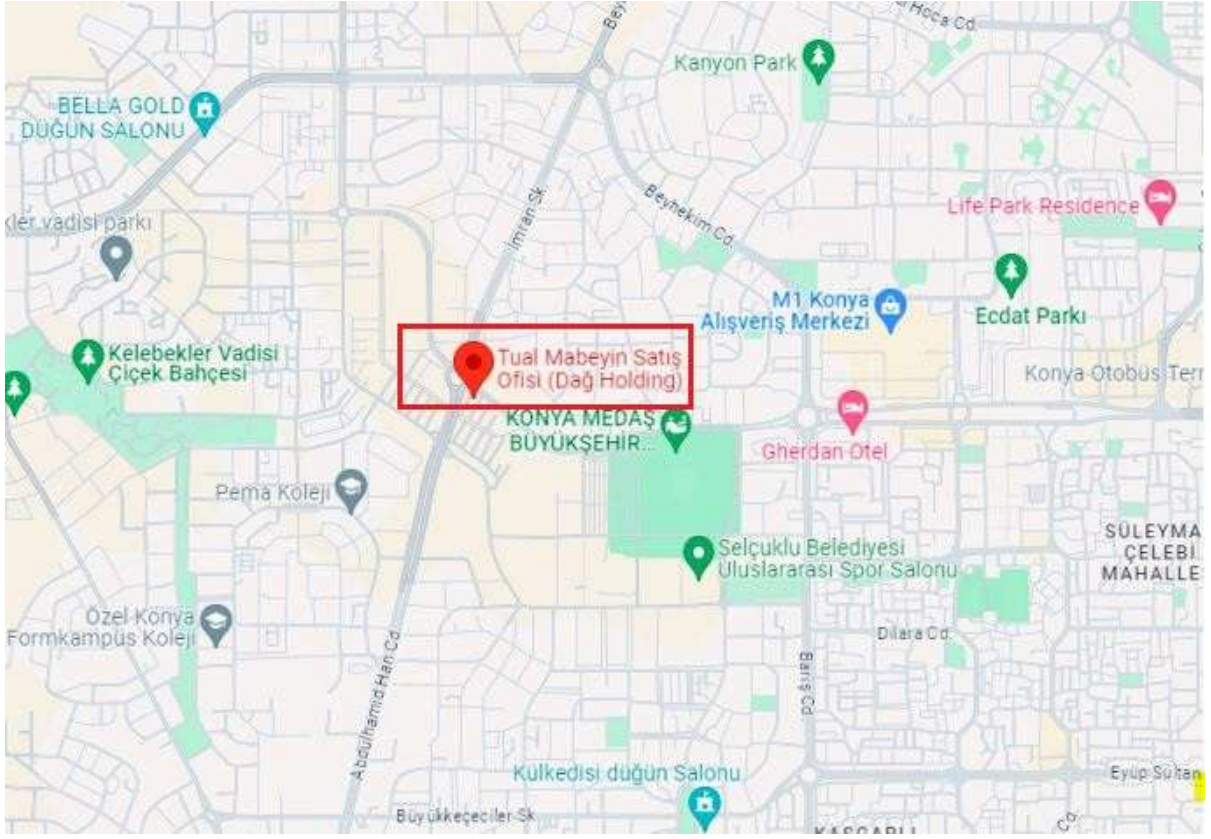
Proje, sosyo-ekonomik olarak orta ve üst-orta gelir grubunun tercih ettiği bir lokasyonda yer almaktadır. Bölgede altyapı tamamlanmıştır. Toplu taşıma ve özel araçla rahat ulaşılabilir bir konumdadır.

Projenin bazı referans noktalarına olan kuş uçuşu yaklaşık uzaklıkları aşağıda verildiği şekildedir.

- | | |
|-------------------------|-----------|
| o Konyaspor Stadyumu'na | : 650 m. |
| o M1 Alışveriş Merkezi | : 1.3 km. |
| o D-300 Karayolu | : 3km. |
| o D-715 Karayolu | : 6.3 km. |
| o Konya Havalimanı | : 10 km. |



Uydu Fotoğrafları



Konum Krokileri

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 2021 yılında 2.277.017 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 illeri 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 belediyecilik 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 aşılamların 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.

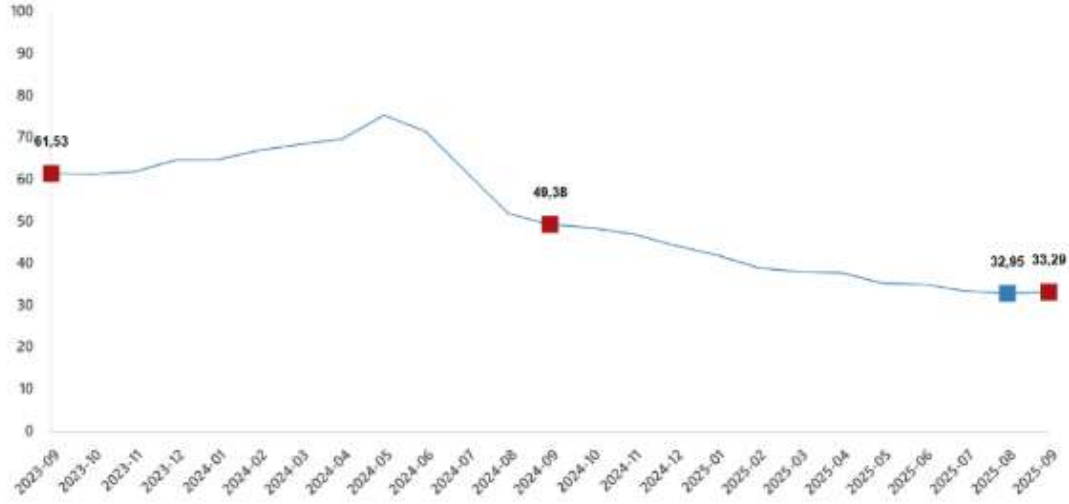
12.4. Türkiye’nin Makroekonomik Görünümü

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

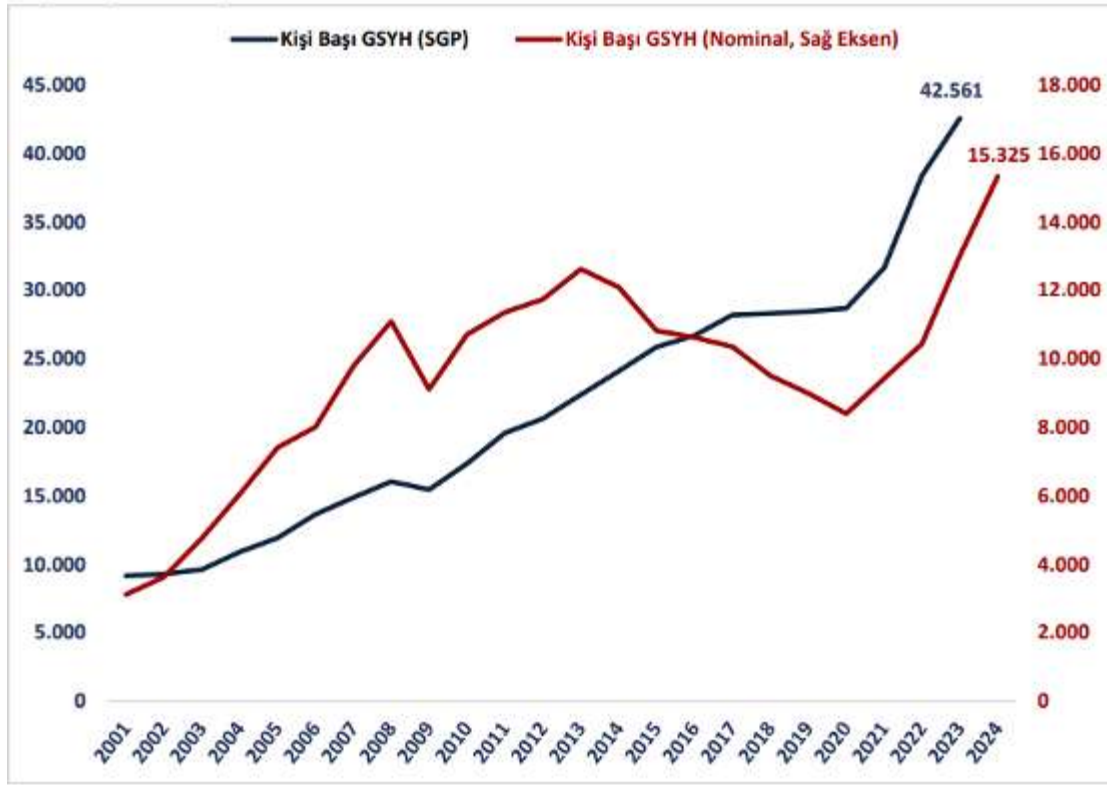
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibarıyla mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. 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 sıkışması 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)



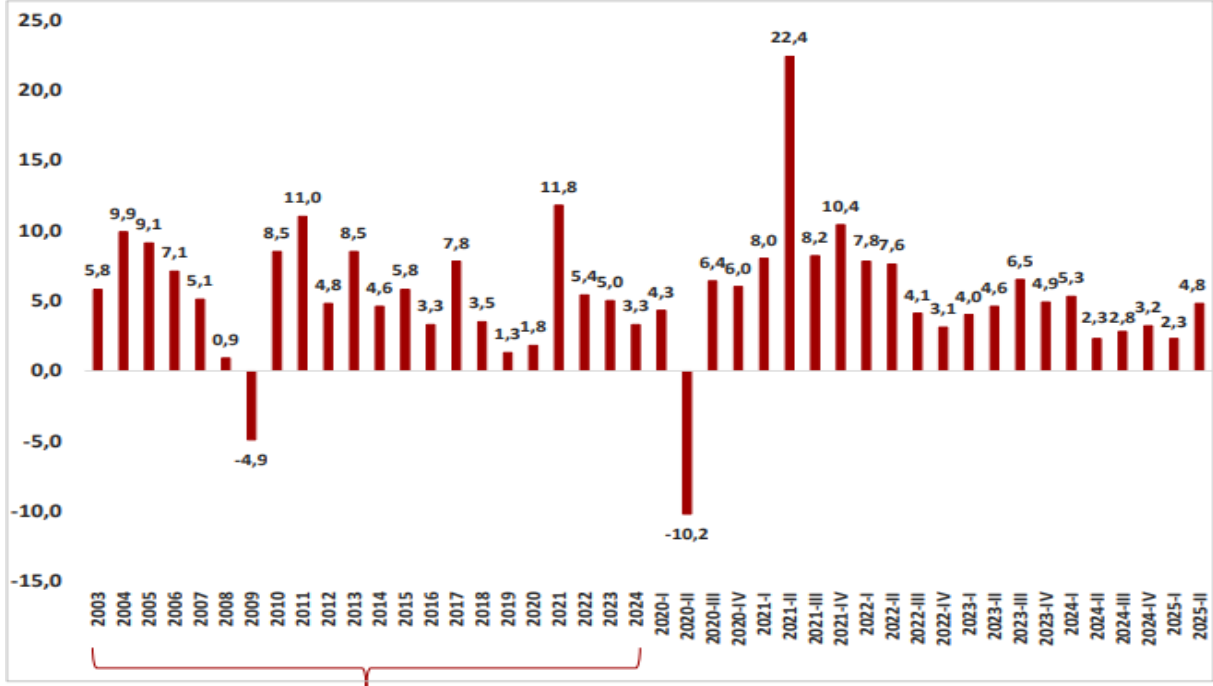
TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER										
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630	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

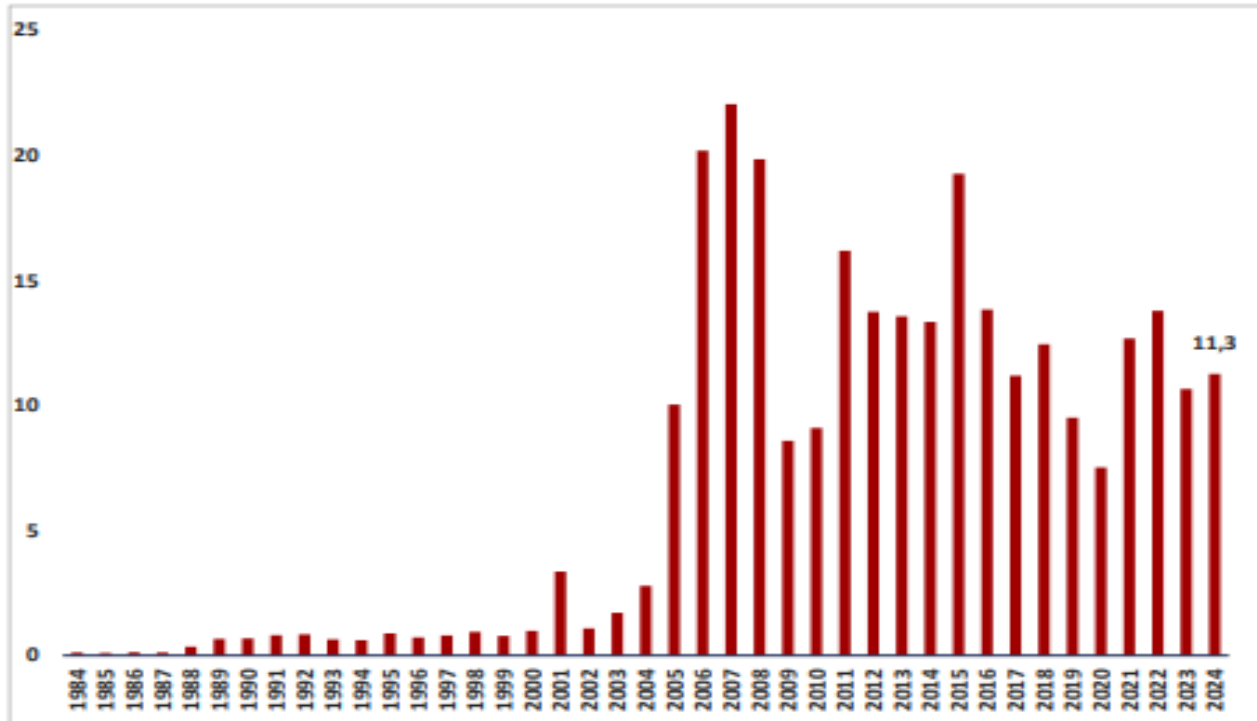
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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.

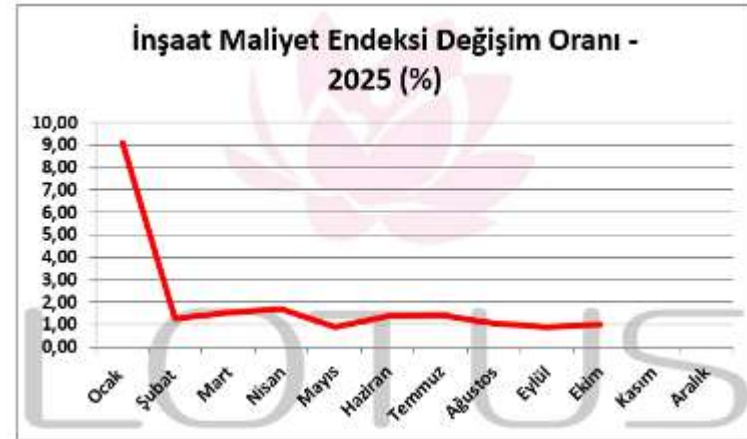
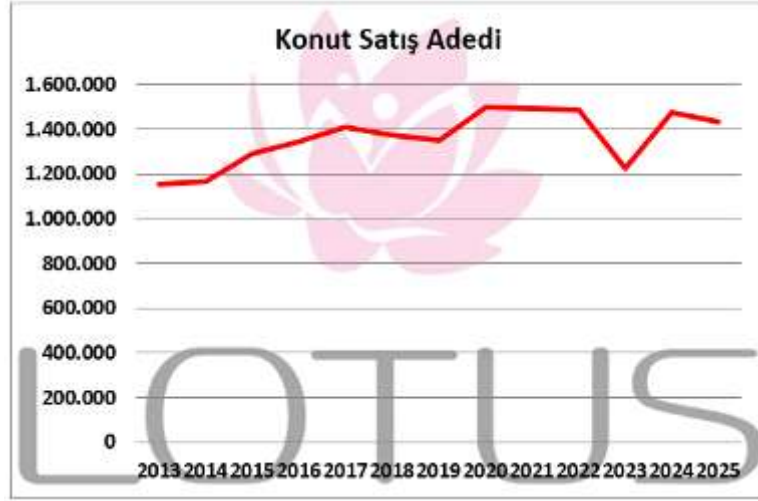
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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.



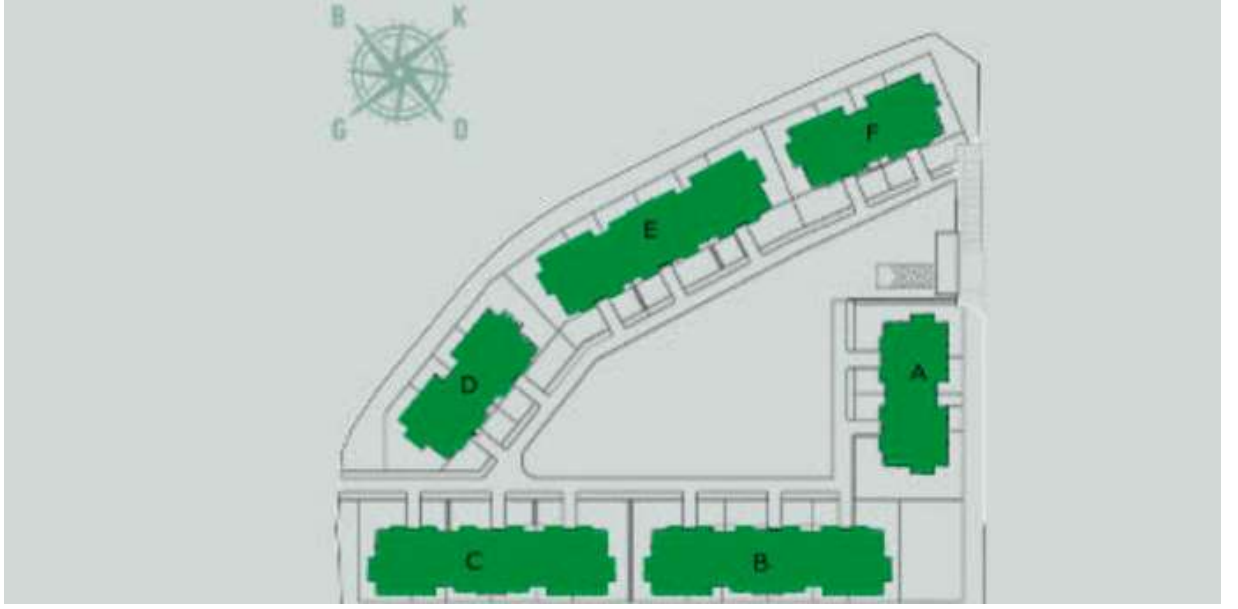
Kaynak: TÜİK

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 sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma 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 gözlenmiştir. Enflasyonla mücadele kapsamında uygulanan parasal sıkılaşma 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. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu proje 22.370,06 m² yüzölçümüne sahip 43111 ada 5 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.
- 43111 ada 5 parsel KaletaşCaddesi'ne cephelidir. Parsel amorf bir geometrik yapıya sahip olup düz bir topografik yapıya sahiptir.
- Site; A, B, C, D, E ve F olmak üzere 6 adet blok ve sosyal tesisbloğundan meydana gelmektedir.
- Bloklar bodrum+zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır.
- Kat irtifak listesine göre A, D ve F Blok'larda 24'er adet, B, C ve E Bloklarda ise 36'şar adet daire bulunmaktadır.



Vaziyet Planı

- Projede toplam 180 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Projede 3+1, 4+1 ve 5+1 tertibinde daireler mevcuttur.
- Proje bünyesinde kapalı havuz, kapalı otopark, sauna, fitness, buhar odası, çocuk parkı, yürüyüş parkuru ve 7/24 güvenlik hizmeti bulunmaktadır.
- Projedeki bloklardainşai faaliyetlertamamlanmış olup iskan alınmıştır.
- Rapor konusu 2 adet meskenin genel özellikleri aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Kat No	B. B. No	Yön	Tipi	Brüt m2	Net m2
1	F2	ZEMİN	1	B-D	3+1	158,44	121,88
2	E2	ZEMİN	1	D-B	4+1	182,73	140,56

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 değerlendirilmesi 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)

Taşınmazların konumları, ulaşım kabiliyeti, parselin mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanım fonksiyonlarının devam etmesinin en verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Uygun konumu, - Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - Ana Cadde üzerinde yer almaları, - Sitenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması, - İnşai kalitesinin yüksek olması, - Tamamlanmış altyapı.	-
Fırsatlar	Tehditler
- Bölgede benzer nitelikli projelerin azlığı.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi,

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 gerçekleştiren 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 sayısallaştırıldıklarına 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 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin 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 kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) 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 gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri 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

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

17.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve rapor konusu taşınmazlar için kıymet takdir edilmiştir.

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 (Büyükölük)	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

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

- **Emsal-1 (Efe Gayrimenkul5438888409):**

Taşınmazlar ile aynı site bünyesinde zemin kattakonumlu, 3+1, 145 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilendaire9.000.000 TL bedelle satılıktır. (**62.069 TL/m²**)

- **Emsal-2 (Tuğba Korkmaz Gayrimenkul: 530541 45 95):**

Taşınmazlar ile aynı site bünyesinde zemin katta konumlu, 3+1, 145 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 8.000.000 TL bedelle satılıktır. (**55.172 TL/m²**)

- **Emsal-3 (Özdallı YatırımGayrimenkul: 5424420040):**

Taşınmazlar ile aynı site bünyesinde 1.katta konumlu, 5+1, 211 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 15.000.000 TL bedelle satılıktır. (**71.090 TL/m²**)

- **Emsal-4 (Sahibinden: 5336844250):**

Taşınmazlar ile aynı site bünyesinde 1.katta konumlu, 5+1, 211 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 14.150.000 TL bedelle satılıktır. **(67.062 TL/m²)**

- **Emsal-5(Armada Gayrimenkul: 55493331 13):**

Taşınmazların bitişiğinde bulunan Altınsanpark Sitesi bünyesinde zemin katta konumlu, 3,5+1, 220 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 13.500.000 TL bedelle satılıktır. **(61.364 TL/m²)**

- **Emsal-6(Muhammet Akyol İnşaat: 539 32686 24):**

Taşınmazların karşısında yer alan Cadde Maslak Sitesi bünyesinde 1. katta konumlu, 4,5+1, 218 m²brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 14.250.000 TL bedelle satılıktır. **(65.367 TL/m²)**

- **Emsal-7 (OruçEmlak: 50565579 55):**

Taşınmazların karşısında yer alan Cadde Maslak Sitesi bünyesinde zemin katta konumlu, 3,5+1, 174 m²brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 10.400.000 TL bedelle satılıktır. **(59.770 TL/m²)**

Kiralık Konut Emsalleri:

- **Emsal-8 (Alp Gayrimenkul 50750708 21):**

Taşınmazlar ile aynı bölgede,15 yıllık Lale Park Konutları bünyesinde10. katta konumlu, 4+1, 220 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 50.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Emsal yaşı, site ve daire özellikleri itibariyle düşük şerefiyelidir. **(227 TL/m²)**

- **Emsal-9 (Ünlü Emlak53221711 06):**

Taşınmazlar ile aynı bölgede, yeni inşa edilmiş Defne Konutları bünyesinde3. katta konumlu, 4+1, 200 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 48.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Emsalin site özelliği bulunmamakta olup daire özellikleri itibariyle de düşük şerefiyelidir. **(240 TL/m²)**

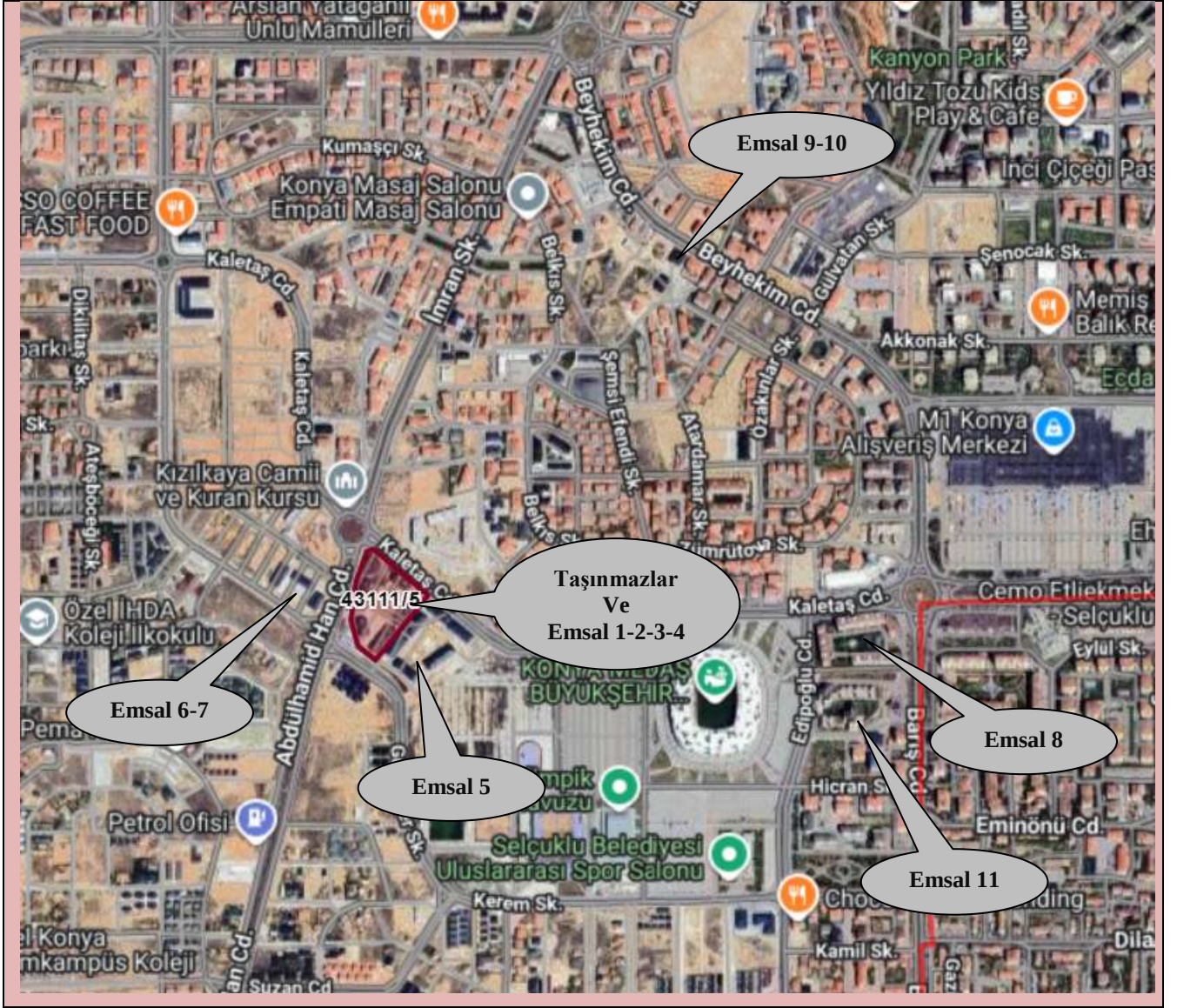
- **Emsal-10 (Gökdeniz Gayrimenkul 53305542 52):**

Taşınmazlar ile aynı bölgede, yeni inşa edilmiş binada3. katta konumlu, 4+1, 180 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 48.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Emsalin site özelliği bulunmamakta olup daire özellikleri itibariyle de düşük şerefiyelidir. **(267 TL/m²)**

- **Emsal-11 (Sahibinden54218582 45):**

Taşınmazlar ile aynı bölgede, 6-10 yıllık Arenapark Residence bünyesinde1. katta konumlu, 3+1, 180 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 39.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Emsal yaşı, site ve daire özellikleri itibariyle düşük şerefiyelidir. **(217 TL/m²)**

Emsal Kroki Tablosu:



Emsal Analizi (Satılık Konut)

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi		Tual Mabeyin Projesi (F2 Blok Zemin 1)			53.910
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	62.069	-10%	145	0%	Yeni Proje /Benzer	0%	Benzer/Zemin Kat	0%	-10%	55.862
Emsal 2	55.172	-10%	145	0%	Yeni Proje /Benzer	0%	Benzer/Zemin Kat	0%	-10%	49.655
Emsal 3	71.090	-10%	211	0%	Yeni Proje /Benzer	0%	Benzer/1.Kat	-10%	-20%	56.872
Emsal 4	67.062	-10%	211	0%	Yeni Proje /Benzer	0%	Benzer/1.Kat	-10%	-20%	53.649
Emsal 5	61.364	-10%	220	0%	Yeni Proje /Benzer	0%	Benzer/Zemin Kat	0%	-10%	55.227
Emsal 6	65.367	-10%	218	0%	Yeni Proje /Benzer	0%	Benzer/1.Kat	-10%	-20%	52.294
Emsal 7	59.770	-10%	174	0%	Yeni Proje /Benzer	0%	Benzer/Zemin Kat	0%	-10%	53.793

Emsaller çevredeki benzer projelerden seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından % 10 pazarlık payı düşülmüştür. 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. Emsallerin tamamı benzer özelliklerdeki yeni projelerden olup yaş/İNŞAAT kalitesi düzeltmesi yapılmamıştır. Emsallerin tamamı taşınmazlara komşu olup konum düzeltmesi yapılmamıştır. Emsal analizi stokta yer alan F2 Blok Zemin kat 1 nolu bağımsız bölüm dikkate alınarak yapılmış olup E2/1 nolu mesken için de aynı birim değer takdir edilmiştir.

Emsal Analizi (Kiralık Konut)

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi		Tual Mabeyin Projesi (F2 Blok Zemin 1)			220
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 8	227	-10%	220	0%	15 Yıllık / Orta Kötü	15%	Benzer/10. Kat	-15%	-10%	205
Emsal 9	240	-10%	200	0%	Yeni Proje / Orta Kötü	15%	Benzer/3. Kat	-10%	-5%	228
Emsal 10	267	-10%	180	0%	Yeni Proje / Orta Kötü	15%	Benzer/3. Kat	-10%	-5%	253
Emsal 11	217	-10%	180	0%	6-10 Yıllık / Orta Kötü	15%	Benzer/1. Kat	-10%	-5%	206

Emsaller çevredeki benzer projelerden seçilmiş olup beyan edilen kira bedellerinden% 10 pazarlık payı düşülmüştür. Emsallerin beyan edilen kullanım alanları ortak alan payları dahil brüt kullanım alanlarıdır. Rapor konusu dairelere de satışa esas brüt alanları üzerinden kıymet takdir edilmiş olup emsallerde alan düzeltmesi yapılmamıştır. Emsallerde yaş, site ve daire özellikleri ile katları dikkate alınarak düzeltmeler yapılmıştır. Emsal analizi stokta yer alan F2 Blok Zemin kat 1 nolu bağımsız bölüm dikkate alınarak yapılmış olup E2/1 nolu mesken için de aynı birim kira değeri takdir edilmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizinden hareketle rapor konusu 2 adet daire için takdir olunan değerler aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Kat No	B. B. No	Yön	Tipi	Brüt m2	Net m2	Birim Fiyatı (TL/m2)	Takdir Olunan Değeri (TL)	KDV Dahil Değeri (TL)
1	F2	ZEMİN	1	B-D	3+1	158,44	121,88	53.910	8.550.000	8.635.500
2	E2	ZEMİN	1	D-B	4+1	182,73	140,56	53.910	9.850.000	9.948.500
						341,17			18.400.000	18.584.000

17.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazın değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tespit edilebilir olması sebebiyle **Doğrudan İndirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise emsal bilgilerinde yer alan satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle şu şekilde belirlenmiştir.

Ortalama m² emsal değeri: 63.128 TL;

Ortalama m² emsal kira değeri: 238 TL/m²

Satış Değeri / Kira Değeri: 63.128 / 238=265 Ay /12 Ay = 22 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı: 100 / 22 = % 4,55 olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizinden hareketle taşınmazların birim kira değeri için 220 TL/m² takdir edilmiş olup% 4,55 mertebesinde belirlenen kapitalizasyon oranı itibariyle hesaplanan piyasa değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Kat No	B. B. No	Brüt m2	Birim Kira Değeri (TL/m2)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Takdir Olunan Değeri (TL)
1	F2	ZEMİN	1	158,44	220	35.000	420.000	4,55	9.200.000
2	E2	ZEMİN	1	182,73	220	40.000	480.000	4,55	10.500.000
				341,17		75.000	900.000		19.700.000

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır.

TAŞINMAZLAR İÇİN TAKDİR OLUNAN DEĞERLER	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	18.400.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	19.700.000

Ancak yine de gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığından nihai değer için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile bulunan bedelin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların toplam değeri **18.400.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler:

Taşınmazlar için belirlenen aylık ve yıllık bazdaki kira değerleri aşağıda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Kat No	B. B. No	Brüt m2	Birim Kira Değeri (TL/m2)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1	F2	ZEMİN	1	158,44	220	35.000	420.000
2	E2	ZEMİN	1	182,73	220	40.000	480.000
				341,17		75.000	900.000

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde 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 taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

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

Rapor konusu taşınmazlar tamamlanmış ve iskan belgeleri aşınmış olupboş arazi değeri hesaplanmamıştır.

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 taşınmazlar tamamlanmış ve iskan belgeleri 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 Mabeyin projesi inşa edilmiştir.

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 taşınmazların yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve fakat henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Taşınmazların GYO portföyünde "Proje" başlığı altında yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve **Tual Mabeyin Projesi bünyesindeki 2 adet meskenin** yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşai özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla arsa payları dahil toplam Pazar değeri için;

18.400.000,-TL(Onsekizmilyondört yüzbin Türk Lirası);

Taşınmazların KDV (%1) dahil değeri 18.584.000 TL dir.

İşbu rapor, **DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal 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
- Yapı Ruhsatları
- Mimari Proje Görselleri
- Tapu Kayıt Tablosu
- Değer Tabloları
- Tapu Takbis Kayıtları
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

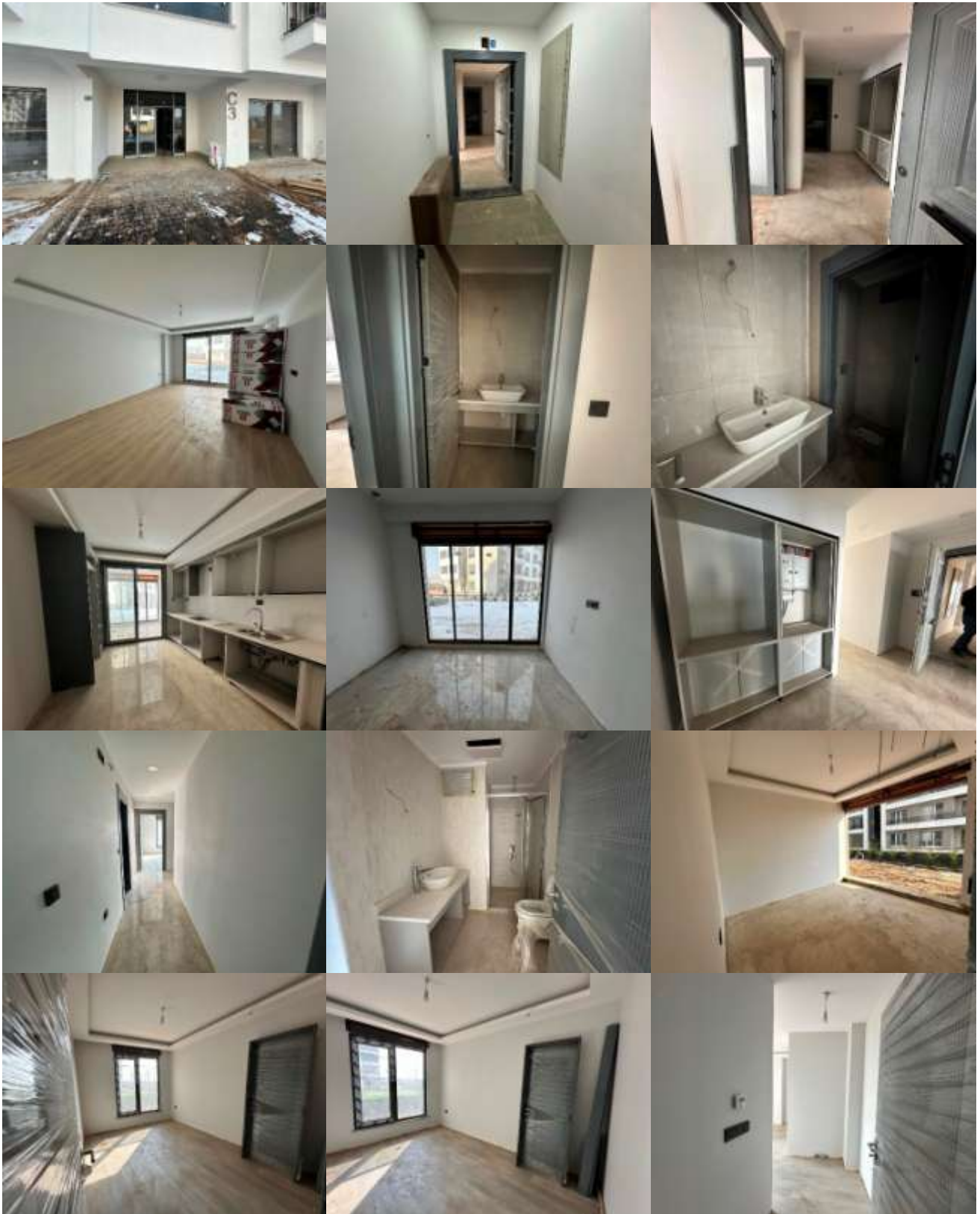
Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406164)







Dış Görünümler









İç Görünümler

TUAL

4+1

BAHCE A

Net alan+park bahçe : 140,54 m²
Salınan alan : 102,73 m²
Bahçe : 22,11 m²

DAİRE ÖZELLİKLERİ

1. SALON Alan: 27,21 m ²	5. BANYO Alan: 4,35 m ²	9. MİMARİ KİTAP Alan: 10,80 m ²	13. GİRİŞ VE BAHÇE Alan: 1,21 m ²
2. YATIM ODASI Alan: 16,12 m ²	6. KİTAP Alan: 2,30 m ²	10. YATIM ODASI Alan: 12,80 m ²	14. BANYO Alan: 4,23 m ²
3. MİMARİ + POKER Bahçesi Alan: 22,00 m ²	7. Mİ Alan: 1,30 m ²	11. Mİ Alan: 4,80 m ²	
4. YATIM ODASI Alan: 11,36 m ²	8. MİMARİ KİTAP Alan: 4,80 m ²	12. GİRİŞ VE BAHÇE Alan: 10,21 m ²	

TUAL

4+1

BAHCE B

Net alan+park bahçe : 154,47 m²
Salınan alan : 106,01 m²
Bahçe : 26,33 m²

DAİRE ÖZELLİKLERİ

1. SALON Alan: 21,34 m ²	5. YATIM ODASI Alan: 17,50 m ²	9. MİMARİ KİTAP Alan: 10,80 m ²	13. BANYO Alan: 4,34 m ²
2. YATIM ODASI Alan: 19,00 m ²	6. MİMARİ KİTAP Alan: 10,00 m ²	10. YATIM ODASI Alan: 19,01 m ²	14. Mİ Alan: 1,10 m ²
3. YATIM ODASI Alan: 7,21 m ²	7. YATIM ODASI Alan: 1,32 m ²	11. GİRİŞ VE BAHÇE KİTAP Alan: 14,20 m ²	15. ÇAMUR SUYU Alan: 1,00 m ²
4. MİMARİ Alan: 10,21 m ²	8. Mİ Alan: 1,10 m ²	12. GİRİŞ VE BAHÇE Alan: 3,07 m ²	

TUAL

5+1

A

Net alan+park bahçe : 162,39 m²
Salınan alan : 211,11 m²

DAİRE ÖZELLİKLERİ

1. SALON Alan: 27,41 m ²	5. GİRİŞ VE BAHÇE Alan: 4,00 m ²	9. MİMARİ KİTAP Alan: 10,80 m ²	13. ÇAMUR SUYU Alan: 1,00 m ²
2. YATIM ODASI Alan: 17,80 m ²	6. Mİ Alan: 10,20 m ²	10. BANYO Alan: 4,20 m ²	14. LÜKİ Alan: 1,00 m ²
3. SALON Alan: 1,10 m ²	7. YATIM ODASI Alan: 10,80 m ²	11. GİRİŞ VE BAHÇE KİTAP Alan: 10,20 m ²	15. Mİ Alan: 1,00 m ²
4. MİMARİ + YATIM Bahçesi Alan: 10,20 m ²	8. YATIM ODASI Alan: 10,20 m ²	12. GİRİŞ VE BAHÇE Alan: 3,00 m ²	16. ÇAMUR SUYU Alan: 1,00 m ²

YAPI RUHSATI Building Licence										Barındır / Kısıtlı				
147687438														
1. Ruhsatı Veren Kurum: SELÇUKLU BELEDİYESİ					8. Ruhsatın verildiği tarihi		10. Ruhsatın onay tarihi		11. Ruhsat no		12. Ruhsat tarihi		13. Ruhsat no	
2. Ruhsat verilecek yapının adresi					1. Yeri yapı		24.04.2024		359*2021-686		30.12.2021		1480688	
3. KONYA					2. Yeri yapı		11.04.2024		15. İmar durum bel. tarihi		16. İmar durum bel. no		17. Zemin etüt/ölçü onay tarihi	
4. İKİ					3. Yeri yapı		12. Kullanım değişikliği		27.07.2021		1534		24.11.2021	
5. Mahalle/Man. PARASANA MAH.					4. Kizik yapı		13. Proje tarihi		18. Paralelasyon plan onay tarihi		19. Paralelasyon kulübüne emsal		20. Paralel alan(m2)	
6. Mahalle tarifi kodu: 211					5. Kat bina		14. Mülkiyet tarihi		KONUT SAH.		22370.06		22370.06	
7. Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köy adı: KALITAY					6. Kat bina		15. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		21. Tapu tesviye belgesi verim tarihi		22. Tapu tesviye belgesi tarihi		23. Tapu tesviye belgesi no	
8. Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tarifi kodu: 31					7. Geçit		16. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		24. ÇED tapusu onay tarihi		25. Planların imza tarihi		26. Planların imza tarihi	
9. Blok no: 15A					8. Geçit		17. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		27.07.2021		28.07.2021		29.07.2021	
10. Blok no: 15A					9. Geçit		18. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		29.07.2021		30.07.2021		31.07.2021	
11. Blok no: 15A					10. Geçit		19. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		32.07.2021		33.07.2021		34.07.2021	
12. Blok no: 15A					11. Geçit		20. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		35.07.2021		36.07.2021		37.07.2021	
13. Blok no: 15A					12. Geçit		21. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		38.07.2021		39.07.2021		40.07.2021	
14. Blok no: 15A					13. Geçit		22. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		41.07.2021		42.07.2021		43.07.2021	
15. Blok no: 15A					14. Geçit		23. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		44.07.2021		45.07.2021		46.07.2021	
16. Blok no: 15A					15. Geçit		24. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		47.07.2021		48.07.2021		49.07.2021	
17. Blok no: 15A					16. Geçit		25. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		50.07.2021		51.07.2021		52.07.2021	
18. Blok no: 15A					17. Geçit		26. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		53.07.2021		54.07.2021		55.07.2021	
19. Blok no: 15A					18. Geçit		27. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		56.07.2021		57.07.2021		58.07.2021	
20. Blok no: 15A					19. Geçit		28. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		59.07.2021		60.07.2021		61.07.2021	
21. Blok no: 15A					20. Geçit		29. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		62.07.2021		63.07.2021		64.07.2021	
22. Blok no: 15A					21. Geçit		30. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		65.07.2021		66.07.2021		67.07.2021	
23. Blok no: 15A					22. Geçit		31. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		68.07.2021		69.07.2021		70.07.2021	
24. Blok no: 15A					23. Geçit		32. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		71.07.2021		72.07.2021		73.07.2021	
25. Blok no: 15A					24. Geçit		33. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		74.07.2021		75.07.2021		76.07.2021	
26. Blok no: 15A					25. Geçit		34. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		77.07.2021		78.07.2021		79.07.2021	
27. Blok no: 15A					26. Geçit		35. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		80.07.2021		81.07.2021		82.07.2021	
28. Blok no: 15A					27. Geçit		36. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		83.07.2021		84.07.2021		85.07.2021	
29. Blok no: 15A					28. Geçit		37. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		86.07.2021		87.07.2021		88.07.2021	
30. Blok no: 15A					29. Geçit		38. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		89.07.2021		90.07.2021		91.07.2021	
31. Blok no: 15A					30. Geçit		39. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		92.07.2021		93.07.2021		94.07.2021	
32. Blok no: 15A					31. Geçit		40. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		95.07.2021		96.07.2021		97.07.2021	
33. Blok no: 15A					32. Geçit		41. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		98.07.2021		99.07.2021		100.07.2021	
34. Blok no: 15A					33. Geçit		42. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		101.07.2021		102.07.2021		103.07.2021	
35. Blok no: 15A					34. Geçit		43. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		104.07.2021		105.07.2021		106.07.2021	
36. Blok no: 15A					35. Geçit		44. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		107.07.2021		108.07.2021		109.07.2021	
37. Blok no: 15A					36. Geçit		45. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		110.07.2021		111.07.2021		112.07.2021	
38. Blok no: 15A					37. Geçit		46. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		113.07.2021		114.07.2021		115.07.2021	
39. Blok no: 15A					38. Geçit		47. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		116.07.2021		117.07.2021		118.07.2021	
40. Blok no: 15A					39. Geçit		48. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		119.07.2021		120.07.2021		121.07.2021	
41. Blok no: 15A					40. Geçit		49. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		122.07.2021		123.07.2021		124.07.2021	
42. Blok no: 15A					41. Geçit		50. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		125.07.2021		126.07.2021		127.07.2021	
43. Blok no: 15A					42. Geçit		51. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		128.07.2021		129.07.2021		130.07.2021	
44. Blok no: 15A					43. Geçit		52. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		131.07.2021		132.07.2021		133.07.2021	
45. Blok no: 15A					44. Geçit		53. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		134.07.2021		135.07.2021		136.07.2021	
46. Blok no: 15A					45. Geçit		54. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		137.07.2021		138.07.2021		139.07.2021	
47. Blok no: 15A					46. Geçit		55. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		140.07.2021		141.07.2021		142.07.2021	
48. Blok no: 15A					47. Geçit		56. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		143.07.2021		144.07.2021		145.07.2021	
49. Blok no: 15A					48. Geçit		57. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		146.07.2021		147.07.2021		148.07.2021	
50. Blok no: 15A					49. Geçit		58. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		149.07.2021		150.07.2021		151.07.2021	
51. Blok no: 15A					50. Geçit		59. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		152.07.2021		153.07.2021		154.07.2021	
52. Blok no: 15A					51. Geçit		60. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		155.07.2021		156.07.2021		157.07.2021	
53. Blok no: 15A					52. Geçit		61. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		158.07.2021		159.07.2021		160.07.2021	
54. Blok no: 15A					53. Geçit		62. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		161.07.2021		162.07.2021		163.07.2021	
55. Blok no: 15A					54. Geçit		63. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		164.07.2021		165.07.2021		166.07.2021	
56. Blok no: 15A					55. Geçit		64. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		167.07.2021		168.07.2021		169.07.2021	
57. Blok no: 15A					56. Geçit		65. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		170.07.2021		171.07.2021		172.07.2021	
58. Blok no: 15A					57. Geçit		66. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		173.07.2021		174.07.2021		175.07.2021	
59. Blok no: 15A					58. Geçit		67. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		176.07.2021		177.07.2021		178.07.2021	
60. Blok no: 15A					59. Geçit		68. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		179.07.2021		180.07.2021		181.07.2021	
61. Blok no: 15A					60. Geçit		69. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		182.07.2021		183.07.2021		184.07.2021	
62. Blok no: 15A					61. Geçit		70. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		185.07.2021		186.07.2021		187.07.2021	
63. Blok no: 15A					62. Geçit		71. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		188.07.2021		189.07.2021		190.07.2021	
64. Blok no: 15A					63. Geçit		72. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		191.07.2021		192.07.2021		193.07.2021	
65. Blok no: 15A					64. Geçit		73. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		194.07.2021		195.07.2021		196.07.2021	
66. Blok no: 15A					65. Geçit		74. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		197.07.2021		198.07.2021		199.07.2021	
67. Blok no: 15A					66. Geçit		75. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		200.07.2021		201.07.2021		202.07.2021	
68. Blok no: 15A					67. Geçit		76. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		203.07.2021		204.07.2021		205.07.2021	
69. Blok no: 15A					68. Geçit		77. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		206.07.2021		207.07.2021		208.07.2021	
70. Blok no: 15A					69. Geçit		78. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		209.07.2021		210.07.2021		211.07.2021	
71. Blok no: 15A					70. Geçit		79. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		212.07.2021		213.07.2021		214.07.2021	
72. Blok no: 15A					71. Geçit		80. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		215.07.2021		216.07.2021		217.07.2021	
73. Blok no: 15A					72. Geçit		81. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		218.07.2021		219.07.2021		220.07.2021	
74. Blok no: 15A					73. Geçit		82. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		221.07.2021		222.07.2021		223.07.2021	
75. Blok no: 15A					74. Geçit		83. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		224.07.2021		225.07.2021		226.07.2021	
76. Blok no: 15A					75. Geçit		84. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		227.07.2021		228.07.2021		229.07.2021	
77. Blok no: 15A					76. Geçit		85. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		230.07.2021		231.07.2021		232.07.2021	
78. Blok no: 15A					77. Geçit		86. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		233.07.2021		234.07.2021		235.07.2021	
79. Blok no: 15A					78. Geçit		87. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		236.07.2021		237.07.2021		238.07.2021	
80. Blok no: 15A					79. Geçit		88. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		239.07.2021		240.07.2021		241.07.2021	
81. Blok no: 15A					80. Geçit		89. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		242.07.2021		243.07.2021		244.07.2021	
82. Blok no: 15A					81. Geçit		90. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		245.07.2021		246.07.2021		247.07.2021	
83. Blok no: 15A					82. Geçit		91. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		248.07.2021		249.07.2021		250.07.2021	
84. Blok no: 15A					83. Geçit		92. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		251.07.2021		252.07.2021		253.07.2021	
85. Blok no: 15A					84. Geçit		93. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		254.07.2021		255.07.2021		256.07.2021	
86. Blok no: 15A					85. Geçit		94. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		257.07.2021		258.07.2021		259.07.2021	
87. Blok no: 15A					86. Geçit		95. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		260.07.2021		261.07.2021		262.07.2021	
88. Blok no: 15A					87. Geçit		96. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		263.07.2021		264.07.2021		265.07.2021	
89. Blok no: 15A					88. Geçit		97. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		266.07.2021		267.07.2021		268.07.2021	
90. Blok no: 15A					89. Geçit		98. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		269.07.2021		270.07.2021		271.07.2021	
91. Blok no: 15A					90. Geçit		99. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		272.07.2021		273.07.2021		274.07.2021	
92. Blok no: 15A					91. Geçit		100. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		275.07.2021		276.07.2021		277.07.2021	
93. Blok no: 15A					92. Geçit		101. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		278.07.2021		279.07.2021		280.07.2021	
94. Blok no: 15A					93. Geçit		102. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		281.07.2021		282.07.2021		283.07.2021	
95. Blok no: 15A					94. Geçit		103. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		284.07.2021		285.07.2021		286.07.2021	
96. Blok no: 15A					95. Geçit		104. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		287.07.2021		288.07.2021		289.07.2021	
97. Blok no: 15A					96. Geçit		105. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		290.07.2021		291.07.2021		292.07.2021	
98. Blok no: 15A					97. Geçit		106. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		293.07.2021		294.07.2021		295.07.2021	
99. Blok no: 15A					98. Geçit		107. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		296.07.2021		297.07.2021		298.07.2021	
100. Blok no: 15A					99. Geçit		108. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		299.07.2021		300.07.2021		301.07.2021	
101. Blok no: 15A					100. Geçit		109. Zemin etüt/ölçü onay tarihi		302.07.2					



LOTUS



LOTUS

LOTUS 

YAPI RUHSATI Building Licence										Barındır / Kaldırıldı							
131090458																	
1. Ruhsat Verilen Kurum: SELÇUKLU BELEDİYESİ										10. Ruhsatın onay tarihi: 24.04.2024		11. Ruhsat no: 364*2021-686		12. İlk ruhsat tarihi: 30.12.2021		13. İlk ruhsat no: 1495088	
2. Ruhsat verilecek yapıların adresi: İl: KONYA İlçe: SELÇUKLU										14. İlk plan onay tarihi: 27.07.2021		15. İlk durum bel. tarihi: 16.03.2024		16. İlk durum bel. no: 1334		17. Zemin etütü onay tarihi: 24.11.2021	
3. Ruhsatın verileceği yerin adı: KONYA										18. Parselin kullanma amacı: KONUT BİNA		19. Parselin alanı(m ²): 22370.08		20. Parselin alanı(m ²): 22370.08		21. Yapı tesisi belgesi no: 30331	
4. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										22. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		23. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		24. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		25. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
5. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										26. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		27. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		28. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		29. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
6. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										30. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		31. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		32. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		33. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
7. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										34. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		35. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		36. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		37. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
8. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										38. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		39. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		40. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		41. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
9. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										42. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		43. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		44. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		45. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
10. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										46. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		47. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		48. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		49. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
11. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										50. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		51. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		52. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		53. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
12. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										54. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		55. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		56. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		57. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
13. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										58. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		59. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		60. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		61. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
14. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										62. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		63. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		64. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		65. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
15. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										66. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		67. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		68. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		69. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
16. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										70. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		71. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		72. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		73. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
17. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										74. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		75. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		76. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		77. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
18. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										78. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		79. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		80. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		81. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
19. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										82. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		83. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		84. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		85. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
20. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										86. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		87. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		88. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		89. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
21. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										90. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		91. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		92. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		93. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
22. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										94. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		95. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		96. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		97. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
23. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										98. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		99. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		100. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		101. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
24. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										102. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		103. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		104. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		105. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
25. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										106. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		107. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		108. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021		109. Yapı tesisi belgesi onay tarihi: 27.07.2021	
26. Ruhsatın verileceği yerin adresi: KONYA										110. Yapı tesisi bel							

Kaydı Oluşturan: OSMAN DAĞ (ODM GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ)

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:	43111/5
Taşınmaz Kimlik No:	119176378	AT Yüzölçümü(m2):	22370.06
İl/İlçe:	KONYA/SELÇUKLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Selçuklu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SİLLE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN/2.GİRİŞ/1
Cilt/Sayfa No:	440/44512	Arsa Pay/Payda:	154/30468
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 07/01/2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Selçuklu - 12-01-2022 13:45 - 2384	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1/2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
813846794	(SN:8511861) ODM GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-04-2024 24173	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Qhi9A0S6alZ2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2/2

Kaydı Oluşturan: OSMAN DAĞ (ODM GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ)

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	43111/5
Taşınmaz Kimlik No:	119176415	AT Yüzölçüm(m2):	22370.06
İl/İlçe:	KONYA/SELÇUKLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Selçuklu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SİLLE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	F/ZEMİN/2.GİRİŞ/1
Cilt/Sayfa No:	440/44548	Arsa Pay/Payda:	128/30468
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 07/01/2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Selçuklu - 12-01-2022 13:45 - 2384	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1/2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
813846853	(SN:8511861) ODM GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-04-2024 24173	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) UwYv_RU9NfGW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2/2



Değerleme Uzmanlığı 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