

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Meram / KONYA

(Tual Yaka Projesi - 17725 Ada 9 Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2025 / 625

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 İNCELEME DOSYASI	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	11
11.7.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	11
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	12
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	12
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	14
12.2.1.	KONYA İLİ	14
12.2.2.	MERAM İLÇESİ	15
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	16
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	17
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	22
13.	PARSELİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	25

14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	25
15.	DEĞERLENDİRME	26
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	26
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	26
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	28
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI	29
17.	FİYATLANDIRMA	30
17.1.	ARSANIN DEĞERİ	30
17.2.	PROJENİN HALİHAZIR DURUM VE TAMAMLANMIŞ DEĞERİ	37
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	38
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	38
18.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER:	38
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	38
18.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	38
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	38
18.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	38
18.7.	ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEYENLERİNİN GEREKÇELERİ	39
18.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	39
18.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	39
18.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	39
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	39
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	39
19.	SONUÇ	40

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yaka Mahallesi, 17725 Ada 9 Nolu Parsel Tual Yaka Projesi Meram/ KONYA
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 (Villa) Projesi
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Konya ili, Meram İlçesi, Yaka Mahallesi, 17725 Ada 9 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 Yaka 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, MERAM İLÇESİ, YAKA MAHALLESİ'NDE YER ALAN 17725 ADA 9 NOLU PARSELİN DEĞERİ	114.150.000,-TL
KONYA İLİ, MERAM İLÇESİ, YAKA MAHALLESİ'NDE YER ALAN 17725 ADA 9 NOLU PARSEL ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEK TUAL YAKA PROJESİNİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	205.150.000,-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	Yaka Mahallesi, 17725 Ada 9 Nolu Parsel Tual Yaka Projesi <u>Meram/ KONYA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	31 Aralık 2025 tarih ve 2460 - 2025/052 no ile
MÜŞTERİ NO	2460
RAPOR NO	2025/625
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2025
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2026
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsel üzerinde gerçekleştirilecek Tual Yaka 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	Aşağıda belirtilmiştir.

RAPOR TARİHİ	31.05.2024	08.01.2025	07.07.2025
RAPOR NUMARASI	2024/114	2024/631	2025/336
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)	46.500.000 TL (Arsa Hisselinin Değeri) 77.500.000 TL (Projenin ODM Gayrimenkul Hissesine Düşen Halihazır Durum Değeri)	52.175.000 TL (Arsa Hisselinin Değeri) 86.350.000 TL (Projenin ODM Gayrimenkul Hissesine Düşen Halihazır Durum Değeri)	108.000.000 TL (Arsa Değeri) 196.200.000 TL (Projenin Halihazır Durum 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 değişiklikliliğe 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	DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Konya – Meram
MAHALLESİ/KÖYÜ	Yaka
MEVKİİ	-
PAFTA NO	246
ADA NO	17725
PARSEL NO	9
ARSA ALANI	5.695,00 m ²
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	Arsa (*)
YEVİMİYE NO	56281
CİLT NO	27
SAHİFE NO	2625
TAPU TARİHİ	13.10.2025

(*) Parsel üzerinde henüz herhangi bir inşai faaliyete başlanmamış olup 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 aşağıdaki notların olduğu görülmüştür.

Beyanlar Hanesinde:

- Doğal Sit - Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı (27.08.2020 tarih, 23108 yevmiye)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan "Doğal Sit - Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" beyanı bölge genelinde mevcut olup imar planları bu duruma uygun şekilde hazırlanmıştır. Bu beyan, taşınmazın alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Meram 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. TAKS: 0,15, KAKS: 0,20, H: 2 kat yapılaşma koşullarına haizdir. Taşınmaz kesintileri yapılmış net imar parselidir.

11.2. İmar İnceleme Dosyası

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

17725 ADA 9 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	17.04.2023 - 13/11-184	1	4B	388,00	0,00	388,00	3
B	17.04.2023 - 13/12-184	1	4B	388,00	0,00	388,00	3
C	17.04.2023 - 13/13-184	1	4B	388,00	0,00	388,00	3
D	17.04.2023 - 13/14-184	1	4B	387,00	0,00	387,00	3
E	17.04.2023 - 13/15-184	1	4B	387,00	0,00	387,00	3
F	17.04.2023 - 13/16-184	1	4B	387,00	0,00	387,00	3
Güvenlik	17.04.2023 - 13/17-184	1	1A	9,00	0,00	9,00	1
Su Deposu	17.04.2023 - 13/18-184	1	1A	15,00	0,00	15,00	1
TOPLAM				2.349,00	0,00	2.349,00	

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 Yaka Projesi'nin yapı denetimleri Karahanlı Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır. Adres: Hocacihan, Cihan Cd. 7B, 42080 Selçuklu/Konya.

11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Taşınmazın 1/2 hissesi 24.04.2024 tarihinde, 1/2 hissesi ise 27.05.2025 tarihinde ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup 13.10.2025 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Ünvan değişikliği işlemi ile tamamı DAĞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

11.6. Belediye Bilgileri

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

Selçuklu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla 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

Arsa üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan konut (villa) projesi için yapı ruhsatları alınmış olup henüz inşai faaliyetlere başlanmamıştır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, Konya İli, Meram İlçesi, Yaka Mahallesi'nde konumlu 17725 ada 9 nolu parseldir. Parsel üzerinde Tual Yaka adıyla villa projesi gerçekleştirilmesi planlanmakta olup yapı ruhsatları alınmıştır.

Bölgede genel olarak 1-2 katlı bahçeli müstakil evler ve villa tipi yapı kalitesi lüks taşınmazlar bulunmaktadır. Bölgenin güneybatısında sosyal donatı zenginlikleri yer almaktadır. Bölgeye ulaşım ana arterler üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanmaktadır.

Bölge belediyenin altyapı hizmetlerinden tam olarak istifade edebilmektedir.



Konum Krokisi



Uydu Görüntüsü

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 2024 yılında 2.330.024'dür. 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 basınç 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 hinterland 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. Meram İlçesi

Meram, Konya ilinin merkez ilçelerinden olup, şehrin güneybatı kısmında yer alır. Ankara-Konya, Isparta-Konya, Antalya-Konya, Mersin-Konya ve Adana-Konya olmak üzere beş önemli yolun geçtiği merkezdedir.

Kuzeyinde Selçuklu, güneyinde Çumra, Akören ve Bozkır, batısında Beyşehir ve Seydişehir, doğusunda Karatay ilçeleri vardır.

Tarımsal alanların çok olması ve günümüzde büyük değer kazanan organik tarım nedeniyle bu üretim alanında önemli merkezlerden biri olma yolunda hızla ilerlemesine yol açmıştır. İlçenin kuzeyi ve batısı dağlar ve tepeler ile çevrilidir. Güney kısmı ise açık ve ovalıktır. Kara iklimimin hâkim olduğu ilçede sulama ihtiyacı büyük ölçüde ilçe sınırları içerisinde yer alan Altınapa Barajı'ndan karşılanırken, son yıllarda baraj sularının Konya'ya şebeke suyu olarak verilmesiyle kısmen barajdan ve kısmen de yer altı sularından karşılanmaktadır. Altınapa Barajı'ndan gelerek şehre su veren Meram Çayı da üzerindeki tarihi köprü ile ayrı bir ilgi kaynağıdır.

Meram'da bulunan tarihi eserler nedeniyle birçok bölge sit alanı ilan edildiğinden söz konusu alanlarda yapılaşmaya izin verilmemektedir. Yerel yönetimlerin de hassasiyetle üzerinde durduğu yeşil alanların korunmasına yönelik olarak da imar çalışmaları doğanın korunması esas alınarak gerçekleştirilmektedir.

Meram ilçe sınırları içerisinde yer alan mahalle sayısı 69'dur. Şehrin gürültüsünden uzak olması sebebiyle her zaman yerleşimde ön sırayı alan ilçenin nüfusu da son yıllarda ciddi artışlar göstermiştir. 2019 yılı itibarıyla adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilçe nüfusu 344.546 olarak tespit edilmiştir. Nüfusun oturduğu evler büyük oranda betonarme ve çok katlıdır. İlçe merkezinden uzaklaştıkça Meram'a yeni katılan ve eskiden köy olan mahallelerde ise genel olarak evler kerpiçten ve ahşaptan üretilmiştir. İlçe Belediyesi tarafından gerek toplu konut projeleri ve gerekse kentsel dönüşüm kapsamında başlatılan başarılı hamlelerle, doğaya uyumlu, modern ve daha yaşanabilir konutların üretimi hızlanmıştır.

İlçede okuma yazma oranı %98'lerin üzerindedir. Bünyesindeki birçok ilk ve orta öğretim kurumu yanında iki de üniversite bulunmaktadır.

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 oluşturmıştır. 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.

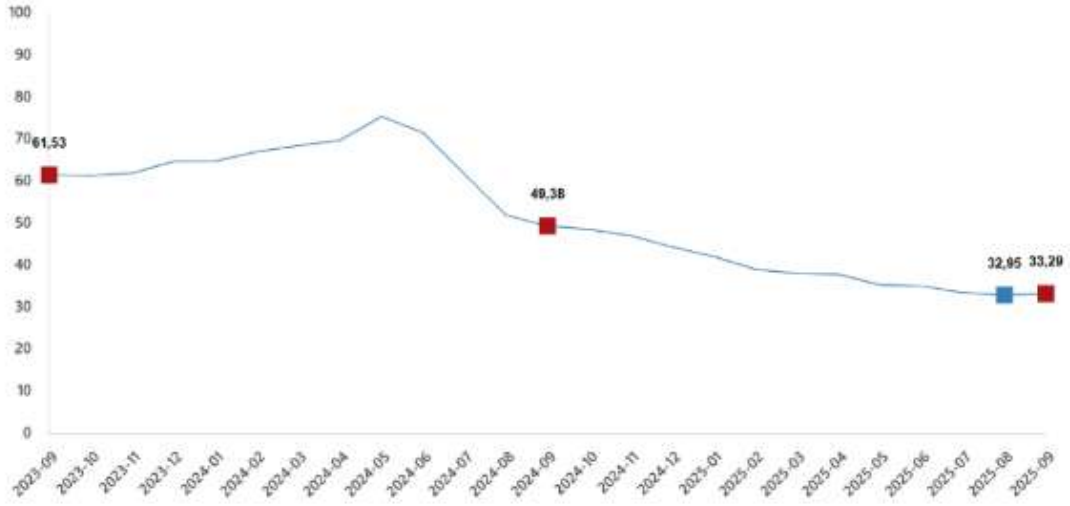
12.4. Türkiye’nin Makroekonomik Görünümü

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

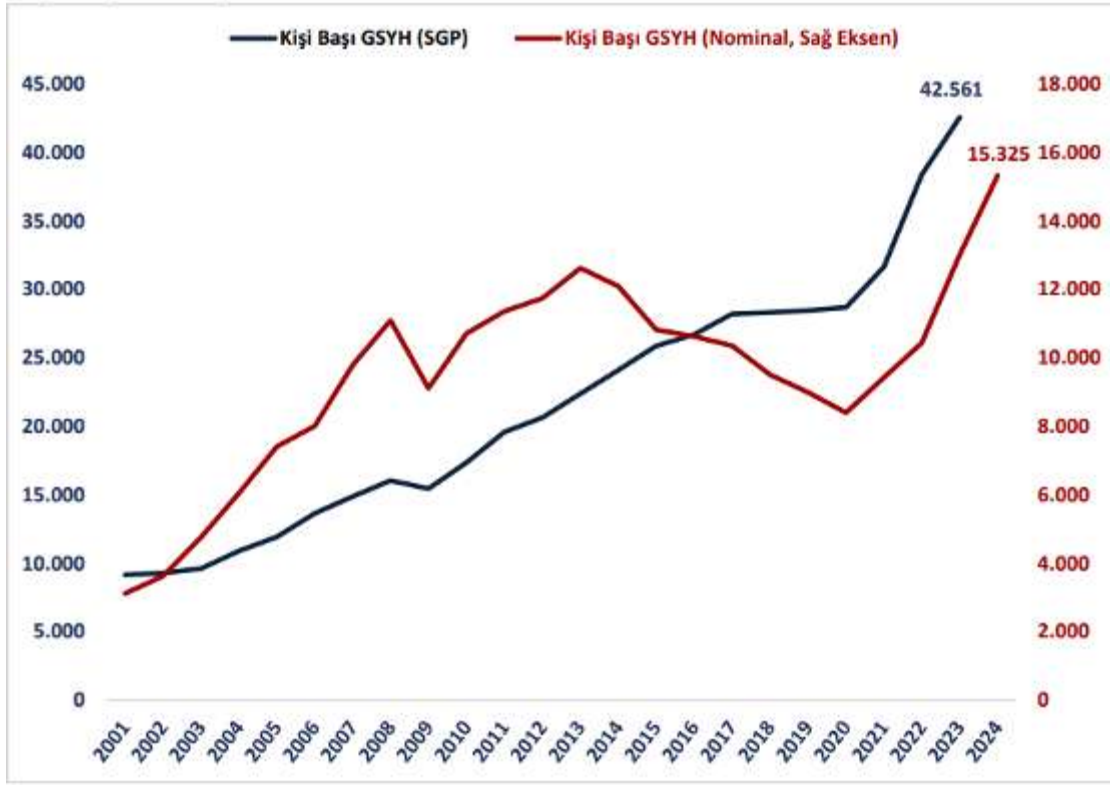
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibarıyla mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur.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



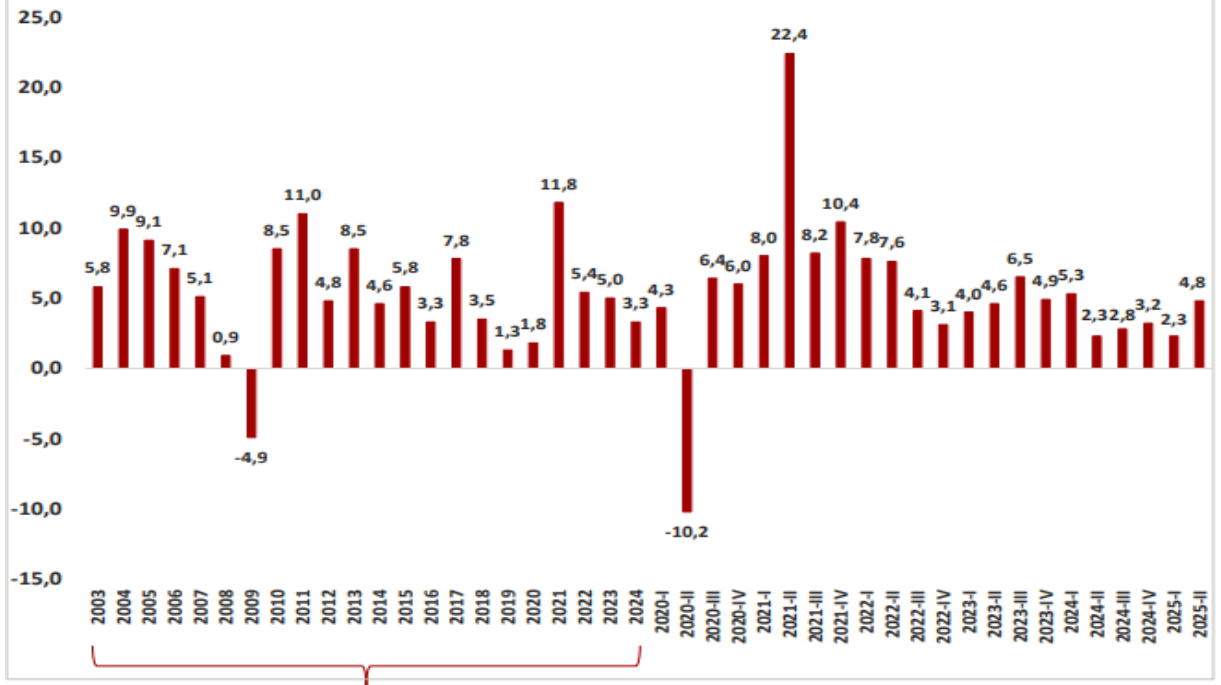
TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER										
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630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

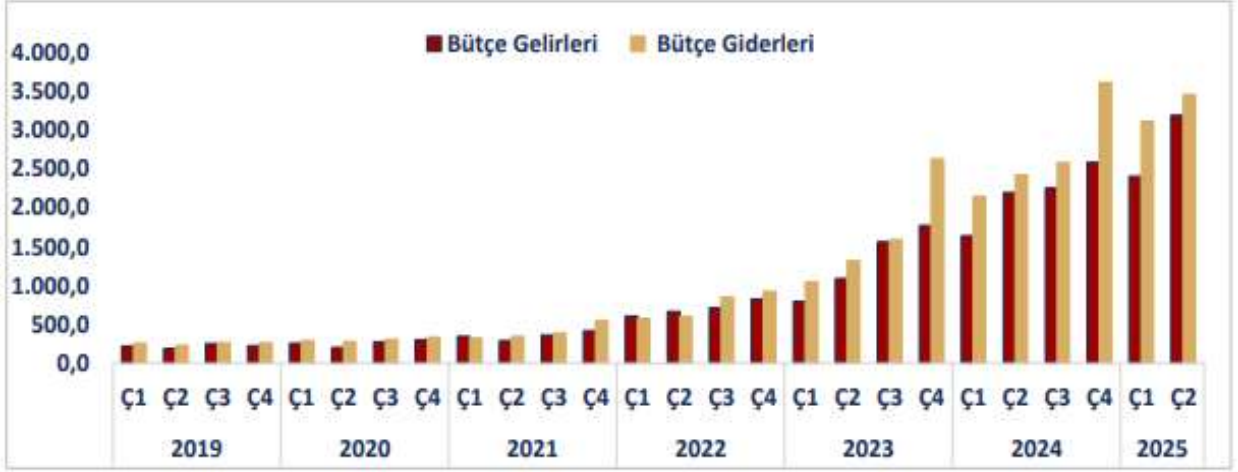
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

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

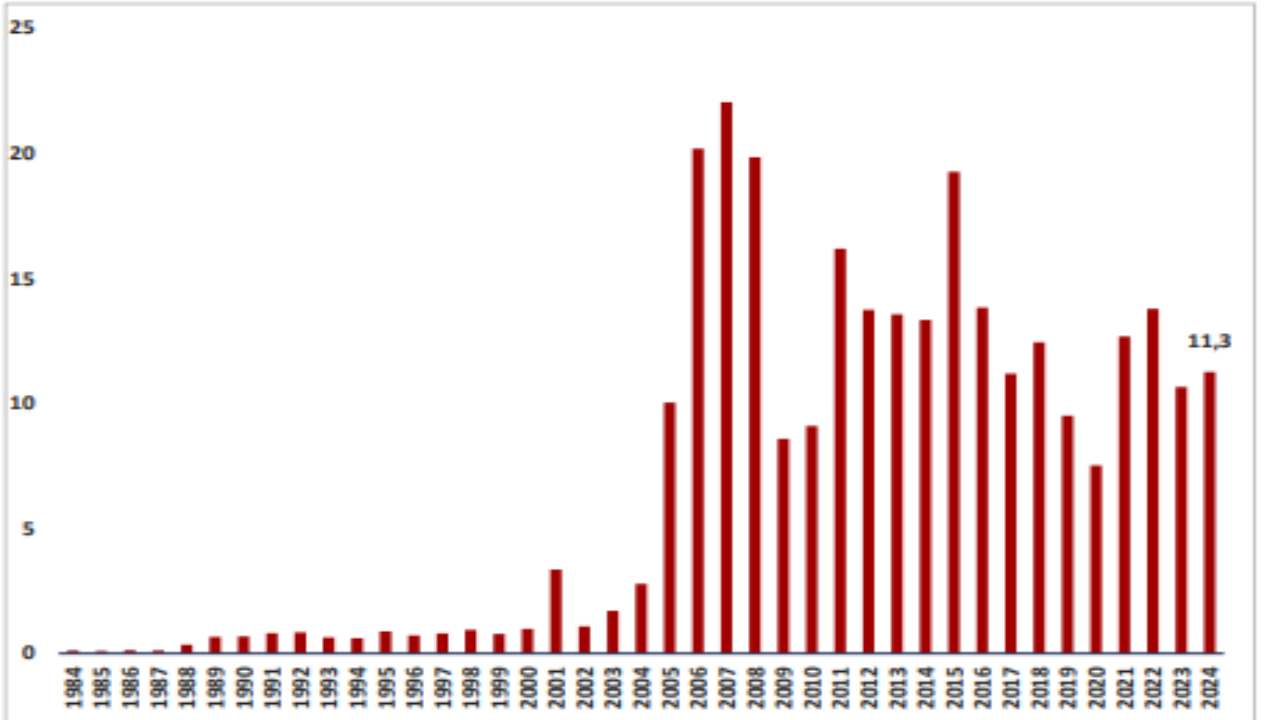
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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 süreçte 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.

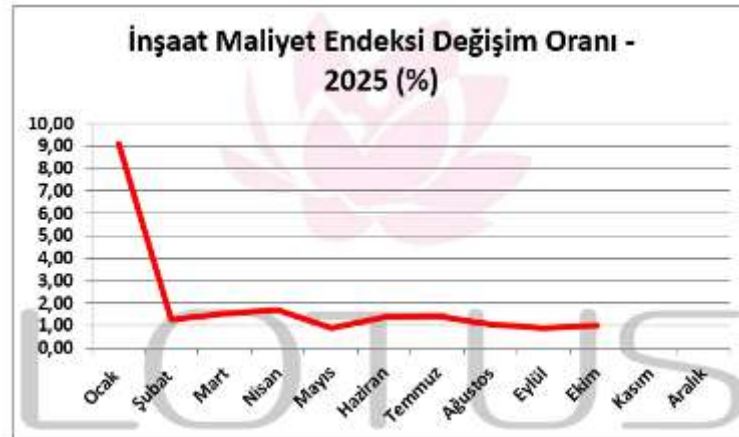
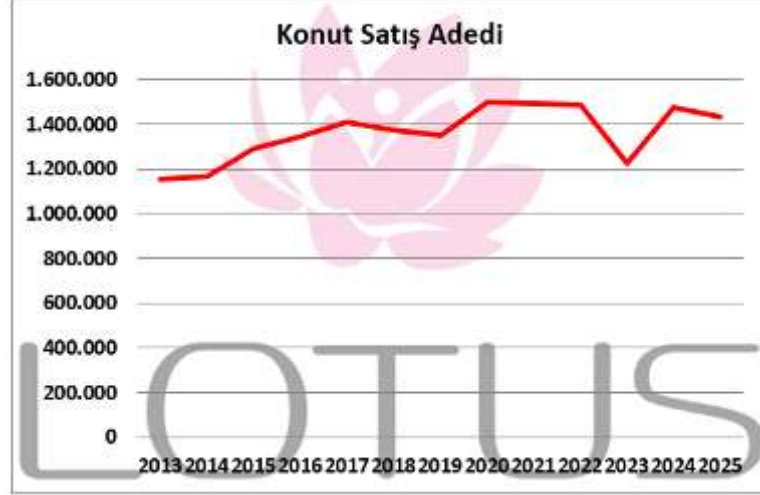
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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 süreçte 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. PARSELİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

- Rapora konu 17725 ada 9 nolu parsel **5.695,00 m²** yüzölçümüne sahiptir.
- Batı cephesi komşu parsellere cepheli olup diğer üç cephesinden imar yoluna cephelidir.
- Kuzey cephesi 51,30 metre, güney cephesi 57,00 metre, doğu cephesi yaklaşık 100 metre yola cephelidir.
- Parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir tel, çit, duvar vb. eleman bulunmamaktadır.
- Eğimsiz düz bir topografik yapıya sahiptir.
- Etrafında 1-2 katlı villalar yer almaktadır.
- Dikdörtgene yakın bir geometrik şekle sahiptir.
- Parsel üzerinde "Tual Yaka" adıyla bir konut (villa) projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Proje için yapı ruhsatları alınmış olup yapı ruhsatlarına göre A, B, C, D, E ve F olmak üzere 6 adet müstakil villa inşa edilecektir. Villalar bodrum+zemin+normal kat olmak üzere 3 katlı planlanmış olup A, B ve C blok villaların beheri 388 m², D, E ve F blok villalar ise 387 m² inşaat alanına sahip olacaktır. Ayrıca yapı ruhsatlarına göre 15 m² su deposu ve 9 m² güvenlik kulübesi inşa edilecektir. Yapı ruhsatlarına göre projenin toplam inşaat alanı 2.349 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 (villa) projesi geliştirilmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumlu Özellikleri:

- Ulaşım imkânlarının mevcudiyeti,
- Üç tarafının yola cepheli olması,
- Ana ulaşım güzergahı ve bağlantı yollarına yakın olması,
- İmar durumu,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Elit bir bölgede yer alması.

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumsuz Özellikleri:

- Kentsel merkezlere görece uzak olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan 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) değerleme 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) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme 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 değerleme 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 görebileceğı 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme 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 sayısalılaştırıldıklarına 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 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 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 yansıtacaktır.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 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

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.

Satılık Arsa Emsalleri

1- Emsal: Emlak Ofisi Tel/ (545) 115 15 15

Taşınmaz ile aynı mahallede çok yakın konumda benzer konum özelliklerine ve aynı imar durumuna (TAKS/KAKS: 0,15/0,20, 2 kat konut imarlı) sahip 2.258 m² yüzölçümlü 17727 ada 1 nolu parsel 42.000.000,-TL bedelle satılıktır. (18.601,-TL/m²)

2- Emsal: Emlak Ofisi Tel/ (506) 028 63 04

Taşınmaz ile aynı bölgede Yaka Caddesi üzerinde konumlu benzer imar durumuna (TAKS/KAKS: 0,15/0,15, 2 kat konut imarlı) sahip 2.618 m² yüzölçümlü Kürden Mah., 4585 ada 962 nolu parsel 58.000.000,-TL bedelle satılıktır. (22.154,-TL/m²)

3- Emsal: Sahibinden Tel/ (534) 773 25 64

Taşınmaz ile aynı bölgede Yaka Caddesi üzerinde konumlu benzer imar durumuna (TAKS/KAKS: 0,15/0,15, 2 kat konut imarlı) sahip 2.493 m² yüzölçümlü Kürden Mah., 18723 ada 9 nolu parsel 51.000.000,-TL bedelle satılıktır. (20.457,-TL/m²)

4- Emsal: Emlak Ofisi Tel/ (532) 622 10 84

Taşınmaz ile aynı bölgede Yaka Caddesi üzerinde konumlu benzer imar durumuna (TAKS/KAKS: 0,15/0,15, 2 kat konut imarlı) sahip toplam 6.299,55 m² yüzölçümlü Aşkan Mah., 18728 ada 13, 14 ve 15 nolu parseller 119.000.000,-TL bedelle satılıktır. (18.890,-TL/m²)

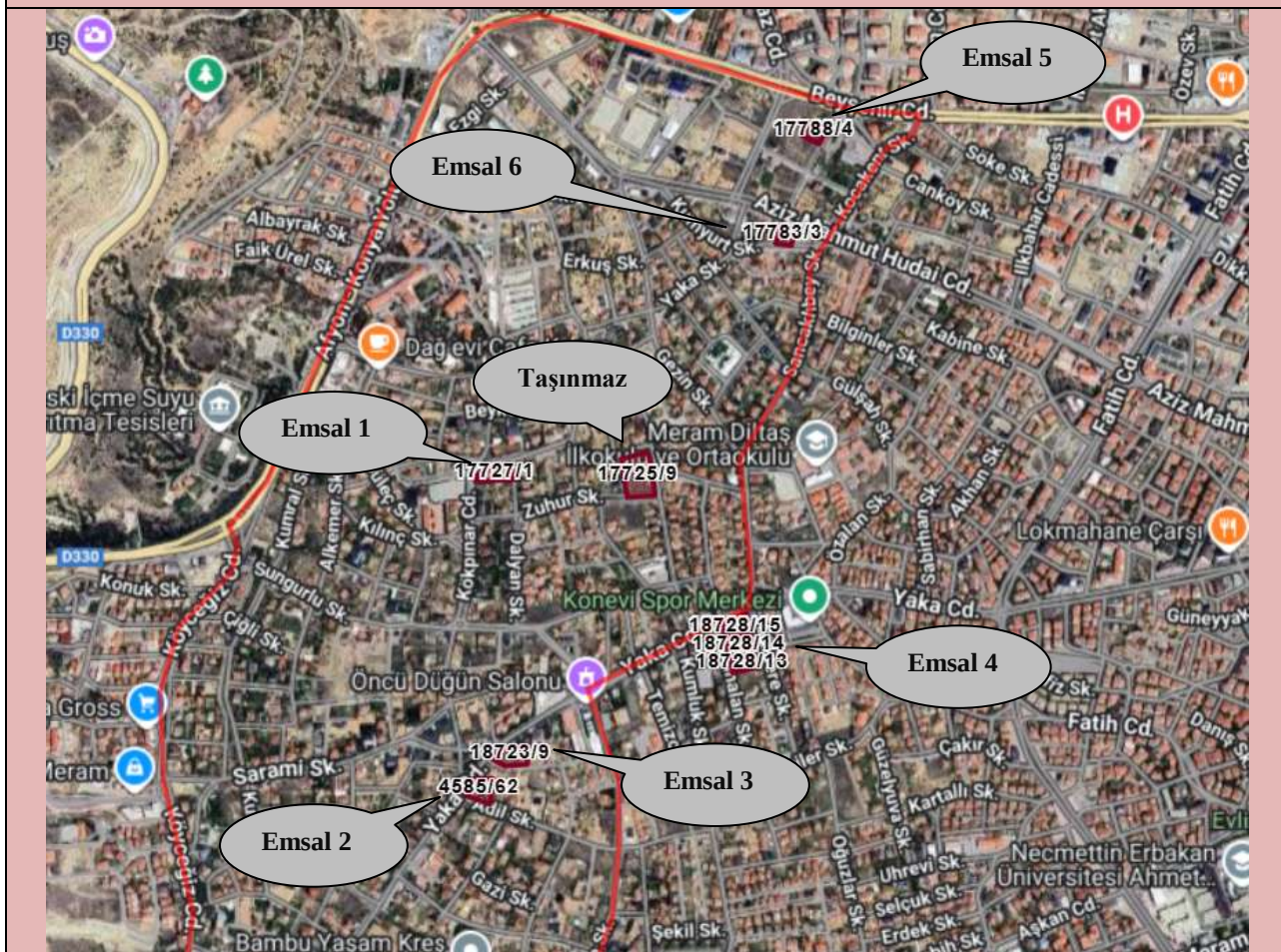
5- Emsal: Emlak Ofisi Tel/ (542) 442 00 40

Taşınmaz ile aynı mahallede Beyşehir Caddesi'ne çok yakın konumda benzer konum özelliklerine ve aynı imar durumuna (TAKS/KAKS: 0,15/0,20, 2 kat konut imarlı) sahip 1.630 m² yüzölçümlü 17788 ada 4 nolu parsel 40.750.000,-TL bedelle satılıktır. (25.000,-TL/m²)

6- Emsal: Emlak Ofisi Tel/ (535) 545 99 53

Taşınmaz ile aynı mahallede Aziz Mahmut Hüda Caddesi üzerinde konumlu benzer konum özelliklerine ve aynı imar durumuna (TAKS/KAKS: 0,15/0,20, 2 kat konut imarlı) sahip 1.277 m² yüzölçümlü 17783 ada 3 nolu parsel 24.000.000,-TL bedelle satılıktır. (18.794,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Arsa Emsalleri):



Emsal Analizi (Arsa)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Konum/Şerefiye		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			5.695,00		Yaka Mahallesi		Konut Alanı (Taks:0,15, Kaks:0,20)			18.705
	Birim Satış Değeri (TL)	Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	18.601	-10%	2.258,00	0%	Benzer	0%	Konut Alanı (Taks:0,15, Kaks:0,20)	0%	-10%	16.740
Emsal 2	22.154	-10%	2.618,00	0%	Orta İyi	-20%	Konut Alanı (Taks:0,15, Kaks:0,15)	33%	3%	21.215
Emsal 3	20.457	-10%	2.493,00	0%	Orta İyi	-20%	Konut Alanı (Taks:0,15, Kaks:0,15)	33%	3%	19.590
Emsal 4	18.890	-10%	6.299,55	0%	Orta İyi	-20%	Konut Alanı (Taks:0,15, Kaks:0,15)	33%	3%	18.089
Emsal 5	25.000	-10%	1.630,00	0%	Az İyi	-5%	Konut Alanı (Taks:0,15, Kaks:0,20)	0%	-15%	21.375
Emsal 6	18.794	-10%	1.277,00	0%	Az İyi	-10%	Konut Alanı (Taks:0,15, Kaks:0,20)	0%	-20%	15.223

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından % 10 pazarlık payı düşülmüştür. Emsaller proje geliştirilebilecek büyüklükte olup alan düzeltmesi yapılmamıştır. 2, 3, 4, 5 ve 6 nolu emsaller konum olarak rapor konusu taşınmaza göre daha iyi yerde konumlu olup % 5-20 negatif yönde düzeltme yapılmıştır. 1 nolu emsal benzer konumdadır. 1, 5 ve 6 nolu emsallerin fonksiyon ve yapılaşma hakkı taşınmazla aynı, 2, 3 ve 4 nolu emsallerin ise daha düşük olup bu emsallerde pozitif yönde düzeltme yapılmıştır.

Satılık Villa Emsalleri

1- Emsal: Emlak Ofisi Tel / (532) 607 25 42

Taşınmaz ile aynı mahallede ve yakın konumda yer alan, 3.224 m² (17754 ada 8 parsel) yüzölçümlü arsa üzerinde yeni inşa edilmiş 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3 katlı (ZK+NK) 3,5+1 ikiz villa 21.000.000,-TL bedelle satılıktır. (105.000,-TL/m²) (Emsal ikiz villa niteliğindedir. Konum olarak benzer özelliklere sahip olup bahçe kullanımı da rapor konusu taşınmazlarla benzerdir.)

2- Emsal: Emlak Ofisi Tel / (532) 285 68 74

Taşınmaz ile aynı mahallede ve yakın konumda yer alan, 3.224 m² (17754 ada 8 parsel) yüzölçümlü arsa üzerinde yeni inşa edilmiş 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3 katlı (ZK+NK) 3,5+1 ikiz villa 19.500.000,-TL bedelle satılıktır. (97.500,-TL/m²) (Emsal ikiz villa niteliğindedir. Konum olarak benzer özelliklere sahip olup bahçe kullanımı da rapor konusu taşınmazlarla benzerdir.)

3- Emsal: Emlak Ofisi Tel / (532) 697 62 66

Taşınmaz ile aynı mahallede ve yakın konumda yer alan, 2.604 m² (17724 ada 1 parsel) yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan yeni inşa edilmiş 4 adet bağımsız bölümlü sitede konumlu 265 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3 katlı (BK+ZK+NK) 4,5+1 müstakil villa 38.000.000,-TL bedelle satılıktır. (143.396,-TL/m²) (Emsal müstakil villa niteliğindedir. Konum olarak benzer özelliklere sahip olup bahçe kullanımı rapor konusu taşınmazlara göre daha küçüktür.)

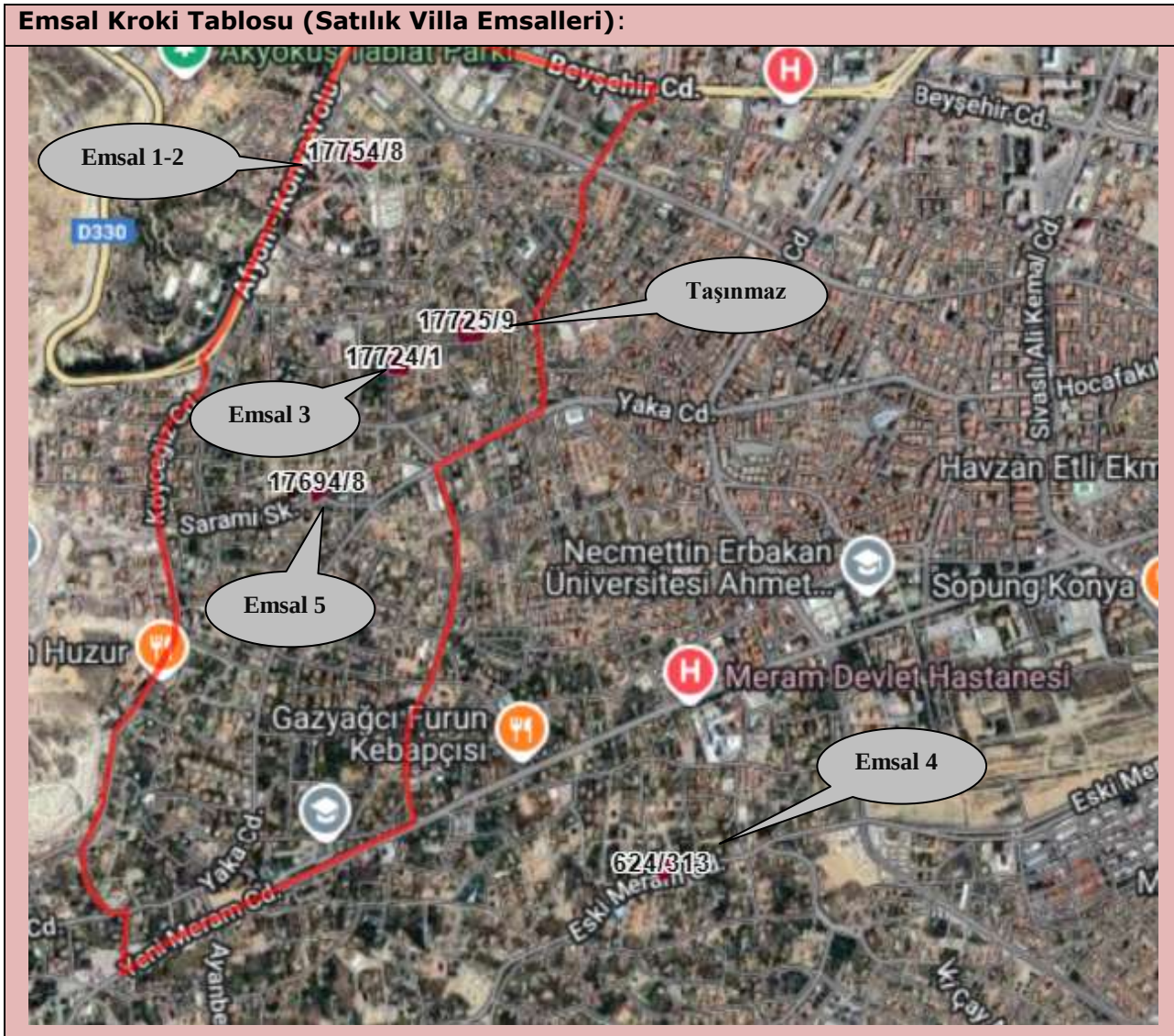
4- Emsal: Emlak Ofisi Tel / (541) 527 39 99

Taşınmaz ile aynı bölgede Eski Meram Caddesi üzerinde yer alan, 1.301 m² (Hacı Şaban Mah. 624 ada 313 parsel) yüzölçümlü arsa üzerinde inşa edilmiş 2 yıllık 2 adet bağımsız bölümlü sitede konumlu 350 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2 katlı (ZK+NK) 6+2 ikiz villa 34.500.000,-TL bedelle satılıktır. (98.571,-TL/m²) (Emsal ikiz villa niteliğindedir. Konum olarak benzer özelliklere sahip olup bahçe kullanımı rapor konusu taşınmazlara göre daha küçüktür.)

5- Emsal: Emlak Ofisi Tel / (549) 350 35 74

Taşınmaz ile aynı mahallede ve yakın konumda yer alan, 1.773 m² (17694 ada 8 parsel) yüzölçümlü arsa üzerinde inşa edilmiş 2 yıllık 620 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3 katlı (BK+ZK+ÇK) 10+2 müstakil villa 74.000.000,-TL bedelle satılıktır. (119.355,-TL/m²) (Emsal müstakil villa niteliğindedir. Konum olarak benzer özelliklere sahip olup bahçe kullanımı rapor konusu taşınmazlardan fazladır.)

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Villa Emsalleri):



Emsal Analizi (Villa)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı ve Kalitesi		Konum		Arsa Payı/Bahçe Şerefiyesi		Villa Tipi		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			388,00		Yeni		Yaka Mahallesi				Müstakil			111.800
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	105.000	-10%	200	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	İkiz	15%	5%	110.250
Emsal 2	97.500	-10%	200	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	İkiz	15%	5%	102.375
Emsal 3	143.396	-10%	265	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Müstakil	0%	0%	143.396
Emsal 4	98.571	-10%	350	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	İkiz	15%	15%	113.357
Emsal 5	119.355	-10%	620	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Orta İyi	-15%	Müstakil	0%	-25%	89.516

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından % 10 pazarlık payı düşülmüştür. Emsallerin beyan edilen kullanım alanları ortak alan payları dahil satışa esas brüt kullanım alanlarıdır. Rapor konusu villara da satışa esas brüt alanları üzerinden kıymet takdir edilmiş olup emsallerde alan düzeltmesi yapılmamıştır. 1, 2 ve 3 nolu emsaller yeni inşa edilmiştir. 4 ve 5 nolu emsaller ise 2 yıllıktır. Konumlarına ve villaların müstakil ya da ikiz olmalarına göre düzeltmeler yapılmış olup rapor konusu proje müstakil villalar şeklinde inşa edilecektir. Rapora konu her villaya yaklaşık 950 m2 arsa payı dikkate alınarak emsallerde arsa payı düzeltmeleri yapılmıştır.

Ulaşılan Sonuç

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

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TAKDİR OLUNAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	TAKDİR OLUNAN YUVARLATILMIŞ PARSEL DEĞERİ (TL)
17725/9	5.695,00	18.705	106.500.000

17.1.2. 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 ile projenin toplam inşaat alanı ve bağımsız bölüm adedinin az olması da dikkate alınarak ve projenin taşıdığı riskler de (inşaat yapım ve satış pazarlama riskleri) göz önünde bulundurularak, 2026 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 5 üzerinde alınmıştır. İskonto oranı hesaplama tablosu aşağıdadır.

Tarih	İsk. Or.	Gün	İsk. Kts.
31.12.2025	-	-	1,00
30.06.2026	30%	181	1,14
31.12.2026	30%	184	1,30
30.06.2027	20%	181	1,42
31.12.2027	20%	184	1,56
30.06.2028	15%	182	1,67
31.12.2028	15%	184	1,79
30.06.2029	15%	181	1,92
31.12.2029	15%	184	2,06

Toplam İnşaat Alanı:

Yapı ruhsatlarına göre planlanan projenin toplam inşaat alanı 2.349 m², toplam Konut (villa) alanı ise 2.325 m² dir.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Villaların emsal analizine göre 31.12.2025 tarihi itibarıyla ortalama 111.800,-TL/m² birim fiyat ile satılacağı varsayılmıştır. 2026, 2027 ve 2028 yıllarındaki ortalama satış fiyatları aşağıda belirtildiği gibi hesaplanmıştır.

Villaların 2026 yılında 2 adedinin (% 33,33), 2027 yılında 2 adedinin (% 33,33), 2028 yılında ise geri kalan 2 adedinin (%33,33) satılacağı varsayılmıştır.

Tarih	Sat. Fiy. Artışı	Gün	Sat. Fiy. Kts.	Satış Fiyatı
31.12.25	-	-	1,00000	111.800
30.06.26	30%	181	1,13895	127.334
31.12.26	30%	184	1,30000	145.340
30.06.27	20%	181	1,42301	159.093
31.12.27	20%	184	1,56000	174.408
30.06.28	15%	182	1,67259	186.996
31.12.28	15%	184	1,79469	200.646

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 ise 2027 yılında, geri kalan % 30 luk kısmının ise 2028 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri:

Parsel üzerine inşa edilecek proje yapı ruhsatına göre 4B yapı sınıfındadır. Ancak 2025 yılında yapı sınıflandırması değiştirilmiş olup yeni sınıflandırmaya göre konu proje 3C yapı sınıfına girmektedir. Buna göre m² birim maliyet bedeli olarak 19.150 TL/m² alınmıştır. Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetleri ile reklam, satış, pazarlama giderlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %30-50 aralığındadır) inşaat maliyetinin %30'u mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Buna göre birim inşaat maliyeti 24.895 TL/m² olarak belirlenmiştir. Buna göre yıl bazında birim inşaat maliyeti aşağıda yer alan tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Yapım Maliyetlerine Dair Kabuller

Blok	Yapı Sınıfı	Ort. Yapı Birim Maliyeti (TL/m2)	Yapı Alanı (m2)	Yapı Maliyeti (TL)
Tual Yaka	4B	19.150,00	2.349,00	44.983.350
Toplam			2.349,00	44.983.350
Yapı Birim Maliyeti				19.150
Ek Maliyetler Oranı				30%
Ek Maliyetler Dahil Birim Maliyet				24.895
İnşaat İlerleme Oranı				0%
İnşa Edilen m2				0
İnşa Edilecek m2				2.349

Dönemler İtibarıyla Birim Maliyet

Yıl	Tarih	İnş. Mal. Artışı	Gün	İnş. Mal. Kts.	İnşaat Mal.
2025	31.12.25	-	-	1,00000	24.895
2026	30.06.26	25%	181	1,11701	27.808
2026	31.12.26	25%	184	1,25000	31.119
2027	30.06.27	15%	181	1,33971	33.352
2027	31.12.27	15%	184	1,43750	35.787
2028	30.06.28	10%	182	1,50747	37.528
2028	31.12.28	10%	184	1,58166	39.375

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 sayfa 36'da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere geliştirilmiş arsa değeri yaklaşık **114.150.000,-TL** (20.044 TL/m²) olarak bulunmuştur.

17.2. Projenin Halihazır Durum ve Tamamlanmış Değeri

Yukarıdaki varsayımlar altında Sayfa 37’de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere 17725 ada, 9 parselde yapı ruhsatları alınan ancak henüz inşai faaliyetlere başlanmamış olan projenin bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile hesaplanan **halihazır durum değeri 205.150.000,-TL, tamamlanmış durum değeri ise 260.000.000,-TL** mertebesindedir.

TUAL YAKA PROJESİ

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	5.695,00
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	2.349,00
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m2)	2.325,00

2026 2027 2028 2029

Satış Varsayımları

Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	127.334	159.093	186.996	215.045
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	296.052.121	369.890.633	434.765.557	499.980.391
Satış Oranı	33%	33%	33%	0%

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

Reel İskonto Oranı	30%	20%	15%	15%
1 / İskonto Faktörü	1,14	1,42	1,67	1,92

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

Konut Satış Gelirleri	98.674.172	123.321.537	144.907.360	0
-----------------------	------------	-------------	-------------	---

Satış Oranı	33%	33%	33%	0%
Kümülatif Satış Oranı	33%	67%	100%	100%
Yıllık Satış Geliri (TL)	98.674.172	123.321.537	144.907.360	0

İnşaat Maliyet Artışı	25%	15%	10%	
İnşaat Maliyeti (TL/m2)	27.808	33.352	37.528	
İnşaat İlerleme Oranı	20%	50%	30%	
İnşa Edilen m2	470	1.175	705	
İnşaat Harcamaları	13.064.172	39.171.900	26.446.238	

Serbest Nakit Akımı	85.610.000	84.149.637	118.461.123	0
---------------------	------------	------------	-------------	---

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	75.165.938	59.134.874	70.824.819	0
---------------------------------------	------------	------------	------------	---

31/12/2025 İtibarı İle Projenin Halihazır Durum Değeri (TL)	205.150.000
31/12/2025 İtibarı İle Projenin Tamamlanmış Durum Değeri (TL)	260.000.000
31/12/2025 İtibarı İle Girişimci Karı (%35) düşülmüş geliştirilmiş arsa değeri (TL)	114.150.000
Arsa m2 Birim Değeri (TL)	20.044

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.

17725 ADA 9 NOLU PARSELİN DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	106.500.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	114.150.000

Ancak parsel üzerinde planlanan proje için yapı ruhsatları alınmış olduğundan gelir indirgeme yaklaşımı ile bulunan bedelin alınması uygun görülmüş ve parselin değeri **114.150.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Parsel üzerinde planlanan projenin halihazır durum değeri ise gelir yöntemi ile hesaplanmış olup **205.150.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler:

Rapor konusu projenin inşai çalışmaları 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 kısıtlayıcı 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

Projenin arsa değeri gelir indirgeme yöntemi ile 114.150.000 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 6 adet villadan oluşacak Tual Yaka projesi inşa edilecektir. Yapı ruhsatları alınmış olup değerlendirme tarihi itibarıyla henüz inşai faaliyetlere başlanmamıştır.

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 Yaka 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;

114.150.000,-TL (Yüzondörtmilyonyüzellibin Türk Lirası);

2. Halihazır durum değeri için ise,

205.150.000,-TL (İkiyüzbeşmilyonyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

KDV (%20) dahil arsa değeri 136.980.000,-TL ; projenin halihazır durum değeri ise 246.180.000,-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
- Uydu Görüntüleri ve İmar Durumu
- Yapı Ruhsatları
- Takbis Belgesi
- SPK Lisans Belgesi
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)





Taşınmazın Görünümleri





Plan Görüntüsü



GENEL BİLGİLER			
İlçe:	MERAM	Ada:	17725
Mahalle:	YAKA	Parsel:	9
Alan:	5693.466m2	Pafta:	-
YAPILAŞMA KOŞULLARI			
Plan Fonksiyon:	KONUT	İnşaat Nizamı:	İKİZ-AYRIK
Kat Adedi:	2	Ön Bahçe:	5
K.A.K.S (Emsal):	0,2	Yan Bahçe:	3
T.A.K.S:	0,15	Arka Bahçe:	-
Açıklama:	Belirtilmeyen Hususlarda Mevzuat Hükümlerine Göre Yapılaşılacaktır.		
İMAR PLANINA İLİŞKİN BİLGİLER			
Mer'i İmar Planı:		Plan Notu:	Plan Notu İçin Tıklayınız...
KBB Meclis Karar Tarihi:		KBB Meclis Karar Sayısı:	
Koruma Kurulu Karar Tarihi:		Koruma Kurulu Karar Sayısı:	
Plan Onay Tarihi:		Ölçek:	1/1000



LOTUS



LOTUS



LOTUS



LOTUS



LOTUS



LOTUS



LOTUS



LOTUS

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

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	17725/9
Taşınmaz Kimlik No:	58632242	AT Yüzölçüm(m2):	5695.00
İl/İlçe:	KONYA/MERAM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Meram	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAKA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	27/2625	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Doğal Sıt - Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Meram - 27-08-2020 10:03 - 23108	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
906123611	(SN:8579041) DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5695.00	5695.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 13-10-2025 56281	-

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

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



2 / 2

Takbis Belgesi

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 İlişkin 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

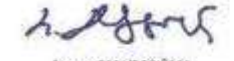
No : 406154

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ercan MEŞE

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Talat ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Lisanslar



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