



Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Arsa

Meram / Konya

2025REVB294 / 08.08.2025



Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.

Esentepe Mahallesi, Ali Kaya Sokak No:3 Apa Nef Plaza K: 5 Şişli/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Meram’da konumlu olan “**Arsa**”nın pazar ve yatırım değerine yönelik **2025REVB294** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 106.061,70 m² yüz ölçümüne sahip olup 65.892,59 m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazın pazar ve yatırım değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR VE YATIRIM DEĞERİ		
Rapor Tarihi	08.08.2025	
Değer Tarihi	29.06.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.662.260.000-TL	İkimilyaraltıyüzaltmışikimilyonikiyüzaltmışbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.194.712.000-TL	Üçmilyaryüzdoksandörtmilyonyediyüzonikibin.-TL
Yatırım Değeri (KDV Hariç)*	3.510.755.000 TL	Üçmilyardörtüyüzseksenaltımilyonbeşyüzyetmişbeşbin.-TL
Yatırım Değeri (KDV Dahil)*	4.212.906.000.-TL	Dörtmilyarikiyüzonikimilyondokuzyüzaltıbin.-TL

* Söz konusu yatırım değeri yatırımı devam eden gayrimenkul üzerinde geliştirilecek projenin inşaat alanı dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Pazar ve yatırım değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar ve yatırım değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 30.05.2025 tarih, ORD-2025-00620 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
Buse KIRAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	25
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	28
SWOT Analizi.....	48
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	50
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	65
Ekler	68

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında taşınmaza pazar değeri ile birlikte yatırım değeri takdir edilmiştir.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 31.06.2025 tarihli değer takdir edilmiştir.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Köyceğiz Mahallesi 40682 ada 8 parsel Meram/Konya		
TAPU KAYDI	Konya ili, Meram ilçesi, Köyceğiz Mahallesi, 40682 ada 8 parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	106.061,70 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı	E:0,30	H _{maks} : 2 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
İNDİRGEME ORANI	%26,00		
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	17.000 TL/m²		
VİLLA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	181.500 TL/m²		
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı		
DEĞER TARİHİ	29.06.2025		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.662.260.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.194.712.000.-TL		
YATIRIM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.510.755.000.-TL		
YATIRIM DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.212.906.000.-TL		

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.06.2025 tarihinde, 2025REVB294 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı.

Bu rapor, Konya ili, Meram ilçesi, Köyceğiz Mahallesi, 40682 ada 8 parsel no.lu gayrimenkulün 29.06.2025 tarihli pazar ve yatırım değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Buse KIRAN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 26.05.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 08.08.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen ORD-2025-00620 no.lu ve 30.05.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, ORD-2025-00620 no.lu ve 30.05.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Konya ili, Meram ilçesi, Köyceğiz Mahallesi, 40682 ada 8 parsel no.lu gayrimenkulün 29.06.2025 tarihli pazar değeri ve yatırım değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza pazar değeri ile birlikte yatırım değeri takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu aşağıda yer almaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2024	2024REV410	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	1.272.740.000.-TL
Rapor 2	31.12.2024	2024REVB590	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	1.923.685.000.-TL

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Esentepe Mahallesi, Ali Kaya Sokak No: 3 Apa Nef Plaza Kat: 5 Şişli/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

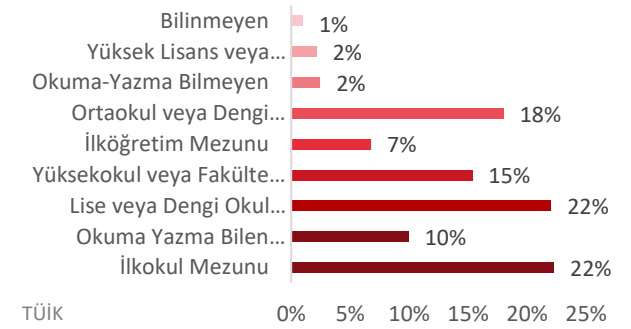
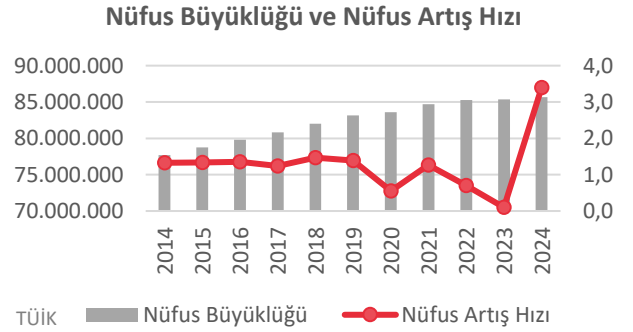
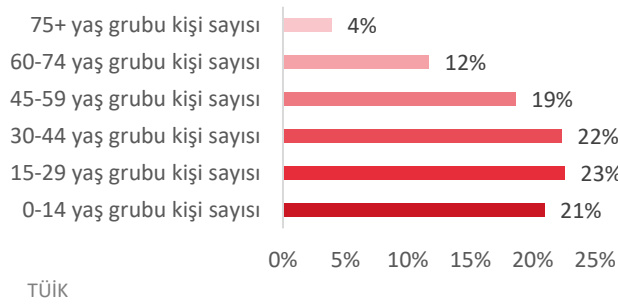
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,034 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’si (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,11 olduğu görülmüştür.

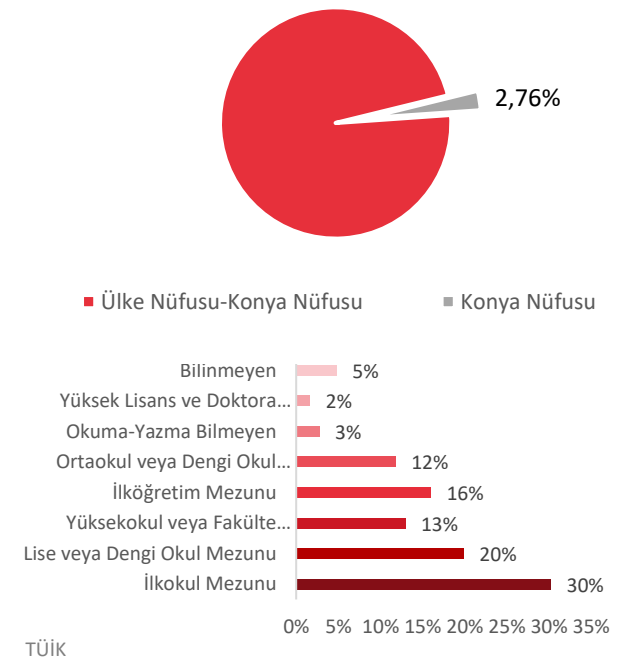
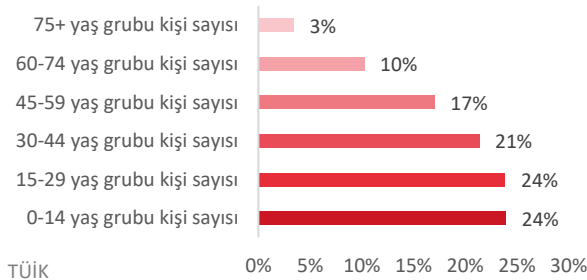
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Konya

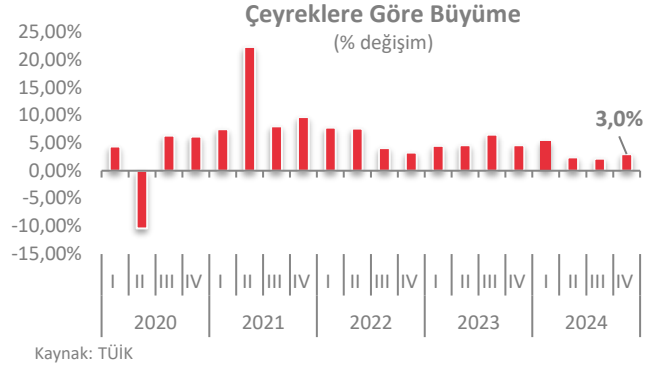
2024 yılında, Türkiye nüfusunun %2,76’sının ikamet ettiği Konya, 2.330.024 kişi ile Türkiye’nin 6. sıradaki en kalabalık ilidir. Konya nüfusu, 2024 yılında yaklaşık %0,42 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,36 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Konya ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

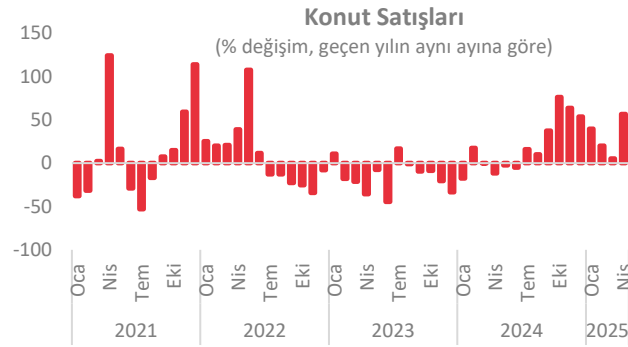
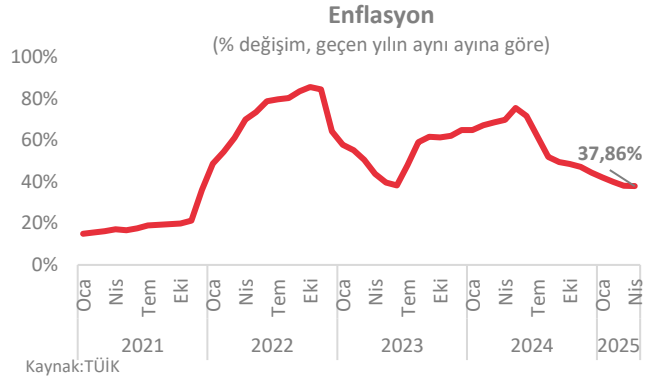


2.2 Ekonomik Veriler¹

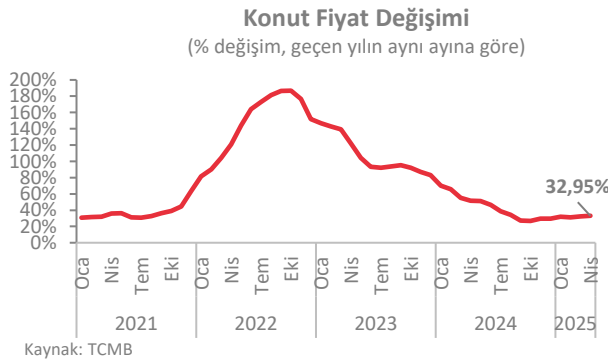
2024 dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,7 genişlemiştir. İkinci çeyrek rakamı da -%0,2'den -%0,1'e güncellenmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %2,0'dan %3,1'e, arındırılmamış seride de %2,2'den %3,0'a yükselmiştir. Bu sonuçlarla 2024 yıl genelinde büyüme %3,2 seviyesinde oluşmuştur. Dolar bazında GSYH 2024 yılında 1 trilyon 322 milyar, kişi başına GSYH 15 bin 463 dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.



Nisan ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,0 artarken yıllık bazda mart ayındaki %38,1'den %37,9'a inmiştir. Nisan ayında manşet enflasyona en yüksek katkı konut grubundan gelirken gıda harcamaları grubunda artış tahminlerin altında kalmıştır. Nisan ayında yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda mart ayındaki %23,5'ten %22,5'e inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık enflasyonları arasındaki makas 15,4 yüzde puan seviyesinde gerçekleşmiştir.



Konut satışları Nisan 2025'te bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %56,6 artış göstermiştir. Yıllık değişim bir önceki ay ise %5,1 seviyesinde gerçekleşmişti. Nisan ayında alt gruplarda en fazla yıllık artış %147,0 ile ipotekli satışlarda görülürken diğer satışlar ise %47,3 artış göstermiştir. Çalışma günü başına satışlar nisan ayında da, son 9 aydır olduğu gibi, uzun dönem ortalamasının üzerinde gerçekleşmiştir. Son bir yıllık dönemde yabancılara yapılan satışların toplam satışlarda payı ise %1,4 seviyesine gerilemiştir.



Konut fiyatları Nisan ayında bir önceki aya kıyasla %1,5 oranında, yıllık bazda ise %32,9 oranında artış kaydetmiştir. Yıllık değişim bir önceki ayda %32,3 seviyesinde kaydedilmişti. Konut fiyatlarının reel eğilimi son iki aydır olduğu gibi nisan ayında da negatif bölgede seyretmiştir. Ülke genelinde -%0,6 olarak ölçülen bu eğilim, üç büyük illerden İzmir'de -%0,4, İstanbul ve Ankara'da ise -%0,2 seviyesinde ölçülmüştür.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Konya
İlçesi	Meram
Mahallesi	Köyceğiz
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	40682
Parsel No	8
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	106.061,70 m ²
Malik / Hisse	TG Meram Gayrimenkul Yapı ve Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 08.08.2025 tarih, saat 19.35 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Rehinler Hanesinde

- Akbank T.A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreli %36 değişken faiz oranlı 100.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (11.10.2022 tarih ve 47095 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, ipotek bulunmakta olup söz konusu ipotek taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama getirmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 08.08.2025 tarih, saat 19.35 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmazın 22.09.2022 tarih ve 44061 yevmiye no ile "Tg Meram Gayrimenkul Yapı ve Ticaret A.Ş." adına satışı gerçekleşmiştir

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ağırlıklı olarak E: 0,20 ve E: 0,15 "Konut Alanı" yapılaşma koşullarına sahip arsalar bulunmaktadır.

Meram Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 03.06.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin imar durum bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Köyceğiz Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 16.10.2020 tarih ve 763 Sayılı Kararı

Lejandi: Konut Alanı

Yapılaşma şartları

- Emsal: 0,30
- Y_{ençok}: 2 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 10 m, yan bahçe mesafesi: 10 m, arka bahçe mesafesi: 10 m’dır.

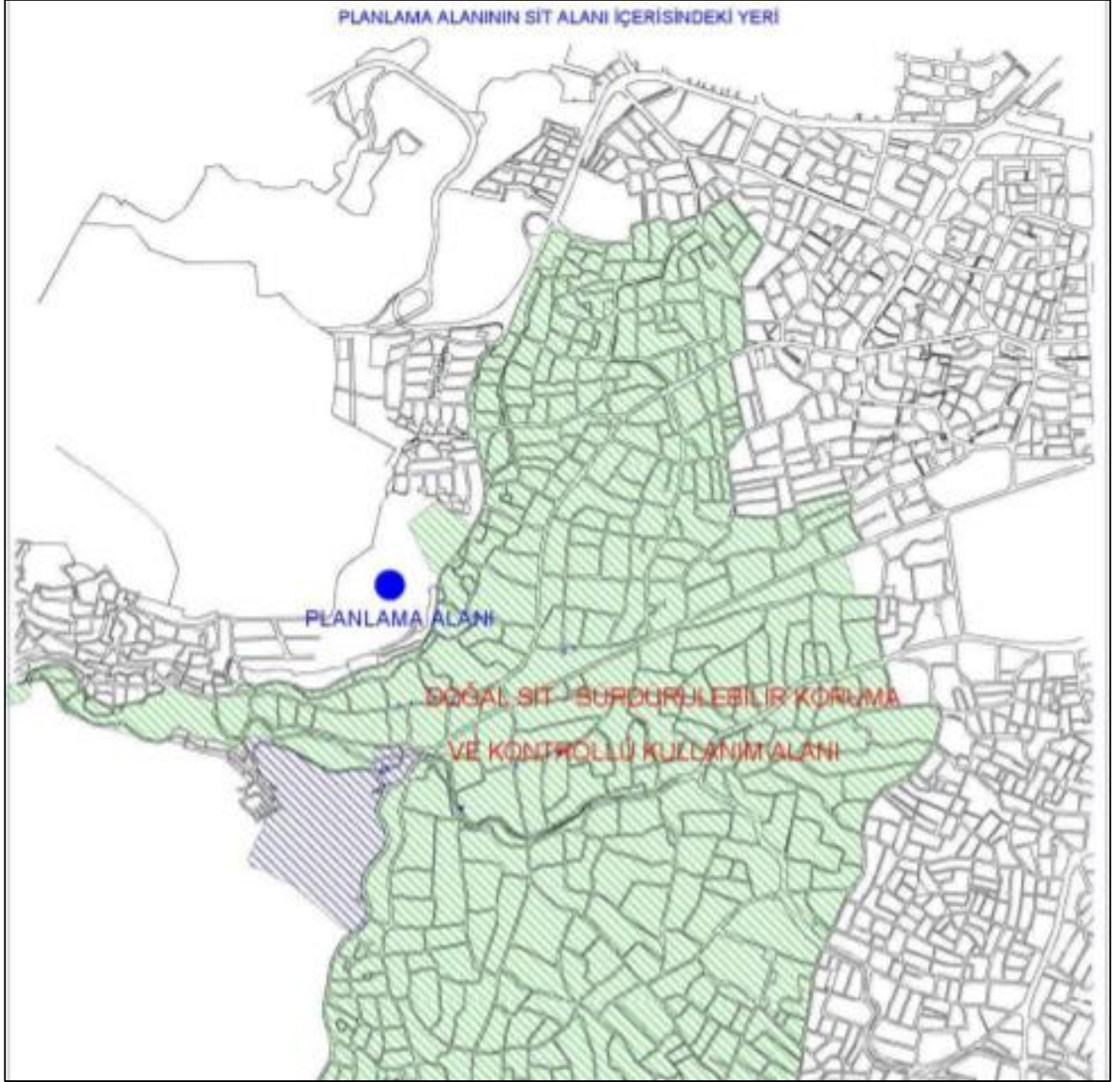
Plan Notları

- Planlama sınırı içerisinde konut altı ticaret yapılamaz. Emsal: 0,30 olarak belirlenen konut alanı içerisinde emsale esas inşaat alanının 500 m²’sini (kafe, restoran, çay ocağı, lokanta, pastane vb. umuma açık istirahat ve eğlence yerleri hariç) sosyal tesis alanı içerisinde de emsale esas inşaat alanının %10’unu geçmeyecek şekilde günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik tek katlı ve Y_{ençok}: 5,00 m’yi aşmayacak şekilde ayrık nizam ticari birimler yapılabilir.
- Sosyal tesis alanı içerisinde, yurt, misafirhane ve uygulama oteli yapılabilir.
- Planlama sınırı içerisindeki konut alanlarında yapı blok boyu 25 metreden fazla olamaz.
- Planlama sınırı içerisindeki tüm donatı alanlarında otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.
- Arazinin hafredilmesi suretiyle meyilden kat kazanılamaz. Yol ya da arazinin eğimi nedeniyle verilen kot ile bina cephelerindeki kot farkı 1,5 metreyi geçtiği takdirde yapının buna göre kademelenmesi gereklidir. Kademelendirmede her kademe için kot, kademelinin oturduğu arazi ortalamasından verilir. Kotlandırma (kademelendirme) ile ilgili farklı çözümlerde Konya Büyükşehir Belediyesi Estetik Komisyonu yetkilidir.



Ayrıca söz konusu taşınmazın “Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1)” içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup yapılaşmaya herhangi bir engel olmadığı öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapılacak olan bütün yapılaşma çalışmaları için, beklenebilecek stabilite sorunlarına yönelik gerekli önlemler, parsel bazlı zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli, özellikle şev stabilite analiz çalışmaları yapılmalı, analiz sonuçlarına göre gerekli yamaç stabilite tedbirleri, kazı iksa tedbirleri (istinat, perde duvar, kazık, püskürtme beton v.b.) alınması gerekmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın yapılan incelemeler sonucunda “Doğal-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Koruma Alanı” sınırları içerisinde kalmadığı tespit edilmiş olup sit sınırları aşağıdaki görselde belirtilmiştir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 08.08.2025 tarih, saat 19.35 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın 29.06.2025 tarih ve 32402 yevmiye no ile "Kat irtifakı tesisi" sebebiyle "Tg Timur Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş." mülkiyetine geçmiştir. Bu tarihten önceki kayıtlara ulaşamamıştır.

3.6 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Meram Belediyesinde 03.06.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	11.01.2024	-	-	Tadilat	-
Onaylı Mimari Proje	15.01.2024	-	-	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	26.01.2023	4/40	301	Yeni Yapı	Mesken: 301 m ²
Yapı Ruhsatı	26.01.2023	4/41	301	Yeni Yapı	Mesken: 301 m ²
Yapı Ruhsatı	26.01.2023	4/42	301	Yeni Yapı	Mesken: 301 m ²
Yapı Ruhsatı	26.04.2024	12/1	386	Tadilat	Mesken: 386 m ²
Yapı Ruhsatı	26.04.2024	12/2	386	Tadilat	Mesken: 386 m ²
Yapı Ruhsatı	26.04.2024	12/3	386	Tadilat	Mesken: 386 m ²
Yapı Ruhsatı	26.04.2024	12/4	386	Tadilat	Mesken: 386 m ²
Yapı Ruhsatı	26.04.2024	12/5	386	Tadilat	Mesken: 386 m ²
Yapı Ruhsatı	26.04.2024	12/6	386	Tadilat	Mesken: 386 m ²
Yapı Ruhsatı	26.04.2024	12/7	386	Tadilat	Mesken: 386 m ²
Yapı Ruhsatı	26.04.2024	12/8	386	Tadilat	Mesken: 386 m ²
Yapı Ruhsatı	26.04.2024	12/9	386	Tadilat	Mesken: 386 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	19/39	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	19/4	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	19/41	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	19/42	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	19/43	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	19/44	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	19/45	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	19/46	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	19/47	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	19/48	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	19/49	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	19/50	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/1	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/2	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/3	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/4	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/5	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/6	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/7	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/8	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/9	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/10	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/11	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/12	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²

Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/13	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/14	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/15	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/16	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/17	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/18	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/19	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/20	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/21	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/22	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/23	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/24	271	İsim Değişikliği	Mesken: 271 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/25	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/26	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/27	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/28	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/29	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/30	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/31	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/32	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/33	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/34	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/35	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/36	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/37	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/38	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/39	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/40	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/41	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/42	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/43	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/44	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/45	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2024	20/46	319	İsim Değişikliği	Mesken: 319 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	25/40	350	Tadilat	Mesken: 350 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	25/41	350	Tadilat	Mesken: 350 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	25/42	350	Tadilat	Mesken: 350 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	25/43	350	Tadilat	Mesken: 350 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	25/44	350	Tadilat	Mesken: 350 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	25/45	350	Tadilat	Mesken: 350 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	25/46	350	Tadilat	Mesken: 350 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	25/47	350	Tadilat	Mesken: 350 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	25/48	350	Tadilat	Mesken: 350 m ²

Yapı Ruhsatı	01.08.2024	25/49	350	Tadilat	Mesken: 350 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	25/50	350	Tadilat	Mesken: 350 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/1	350	Tadilat	Mesken: 350 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/2	350	Tadilat	Mesken: 350 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/3	350	Tadilat	Mesken: 350 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/4	350	Tadilat	Mesken: 350 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/5	350	Tadilat	Mesken: 350 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/10	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/11	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/12	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/13	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/14	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/15	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/16	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/17	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/18	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/19	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/20	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/21	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/22	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/23	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/24	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/25	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/26	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/27	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/28	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/29	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/30	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/31	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/32	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/33	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/34	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/35	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/36	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/37	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/38	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/39	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/40	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	01.08.2024	26/40	299	Tadilat	Mesken: 299 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/15	255	Tadilat	Mesken: 255 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/16	255	Tadilat	Mesken: 255 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/17	255	Tadilat	Mesken: 255 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/18	255	Tadilat	Mesken: 255 m ²

Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/19	255	Tadilat	Mesken: 255 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/20	255	Tadilat	Mesken: 255 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/25	255	Tadilat	Mesken: 255 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/26	255	Tadilat	Mesken: 255 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/29	255	Tadilat	Mesken: 255 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/30	320	Tadilat	Mesken: 320 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/31	320	Tadilat	Mesken: 320 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/32	320	Tadilat	Mesken: 320 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/33	320	Tadilat	Mesken: 320 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/36	315	Tadilat	Mesken: 315 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/37	313	Tadilat	Mesken: 313 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/38	313	Tadilat	Mesken: 313 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/39	313	Tadilat	Mesken: 313 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/40	339	Tadilat	Mesken: 339 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/42	303	Tadilat	Mesken: 303 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/43	272	Tadilat	Mesken: 272 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/44	477	Tadilat	Mesken: 477 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/45	477	Tadilat	Mesken: 477 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/46	477	Tadilat	Mesken: 477 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/47	480	Tadilat	Mesken: 480 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/48	480	Tadilat	Mesken: 480 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/49	480	Tadilat	Mesken: 480 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	43/50	490	Tadilat	Mesken: 490 m ²
Yapı Ruhsatı	16.12.2024	44/1	433	Tadilat	Mesken: 433 m ²
Yapı Ruhsatı	17.12.2024	44/6	420	Tadilat	Mesken: 420 m ²
Yapı Ruhsatı	17.12.2024	44/7	420	Tadilat	Mesken: 420 m ²
Yapı Ruhsatı	17.12.2024	44/6	425	Tadilat	Mesken: 425 m ²
Yapı Ruhsatı	17.12.2024	44/12	358	Tadilat	Mesken: 358 m ²
Yapı Ruhsatı	17.12.2024	44/13	358	Tadilat	Mesken: 358 m ²
Yapı Ruhsatı	17.12.2024	44/14	366	Tadilat	Mesken: 366 m ²
Yapı Ruhsatı	17.12.2024	44/20	415	Tadilat	Mesken: 415 m ²
Yapı Ruhsatı	17.12.2024	44/21	423	Tadilat	Mesken: 423 m ²
Yapı Ruhsatı	20.12.2024	44/30	677	İstinat Duvarı	Bina Dışı Yapı: 677 m ²
Yapı Ruhsatı	20.12.2024	44/31	2.249	İstinat Duvarı	Bina Dışı Yapı: 2.249 m ²
Yapı Ruhsatı	20.12.2024	44/32	3.444	İstinat Duvarı	Bina Dışı Yapı: 3.444 m ²
Yapı Ruhsatı	27.01.2025	4/11	420	Tadilat	Mesken: 420 m ²
Yapı Ruhsatı	27.01.2025	4/12	424	Tadilat	Mesken: 424 m ²
Yapı Ruhsatı	27.01.2025	4/13	424	Tadilat	Mesken: 424 m ²
Yapı Ruhsatı	27.01.2025	4/14	424	Tadilat	Mesken: 424 m ²
Yapı Ruhsatı	27.01.2025	4/16	272	Tadilat	Mesken: 272 m ²
Yapı Ruhsatı	27.01.2025	4/17	420	Tadilat	Mesken: 420 m ²
Yapı Ruhsatı	27.01.2025	4/18	313	Tadilat	Mesken: 313 m ²
Yapı Ruhsatı	27.01.2025	4/19	430	Tadilat	Mesken: 430 m ²

Yapı Ruhsatı	27.01.2025	4/20	425	Tadilat	Mesken: 425 m ²
Yapı Ruhsatı	27.01.2025	4/21	420	Tadilat	Mesken: 420 m ²
Yapı Ruhsatı	27.01.2025	4/23	358	Tadilat	Mesken: 358 m ²
Yapı Ruhsatı	27.01.2025	4/24	366	Tadilat	Mesken: 366 m ²
Yapı Ruhsatı	28.01.2025	4/25	427	Tadilat	Mesken: 427 m ²
Yapı Ruhsatı	28.01.2025	4/25	480	Tadilat	Mesken: 480 m ²
Yapı Ruhsatı	28.01.2025	4/27	415	Tadilat	Mesken: 415 m ²
Yapı Ruhsatı	28.01.2025	4/28	255	Tadilat	Mesken: 255 m ²
Yapı Ruhsatı	28.01.2025	4/29	427	Tadilat	Mesken: 427 m ²
Yapı Ruhsatı	28.01.2025	4/30	427	Tadilat	Mesken: 427 m ²
Yapı Ruhsatı	28.01.2025	4/31	255	Tadilat	Mesken: 255 m ²
Yapı Ruhsatı	28.01.2025	4/32	255	Tadilat	Mesken: 255 m ²
Yapı Ruhsatı	28.01.2025	4/33	255	Tadilat	Mesken: 255 m ²
Yapı Ruhsatı	28.01.2025	4/34	477	Tadilat	Mesken: 477 m ²
Yapı Ruhsatı	28.01.2025	4/35	385	Tadilat	Mesken: 385 m ²
Yapı Ruhsatı	28.01.2025	4/36	255	Tadilat	Mesken: 255 m ²
Yapı Ruhsatı	28.01.2025	4/37	424	Tadilat	Mesken: 424 m ²
Yapı Ruhsatı	29.01.2025	4/38	424	Tadilat	Mesken: 424 m ²
Yapı Ruhsatı	29.01.2025	4/39	424	Tadilat	Mesken: 424 m ²
Yapı Ruhsatı	29.01.2025	4/40	423	Tadilat	Mesken: 423 m ²
Yapı Ruhsatı	28.01.2025	4/41	313	Tadilat	Mesken: 313 m ²
Yapı Ruhsatı	29.01.2025	4/42	358	Tadilat	Mesken: 358 m ²
Yapı Ruhsatı	30.01.2025	4/46	424	Tadilat	Mesken: 424 m ²
Yapı Ruhsatı	30.01.2025	4/47	477	Tadilat	Mesken: 477 m ²
Yapı Ruhsatı	30.01.2025	4/48	358	Tadilat	Mesken: 358 m ²
Yapı Ruhsatı	30.01.2025	4/49	424	Tadilat	Mesken: 424 m ²
Yapı Ruhsatı	30.01.2025	4/50	480	Tadilat	Mesken: 480 m ²
Yapı Ruhsatı	30.01.2025	5/3	420	Tadilat	Mesken: 420 m ²
Yapı Ruhsatı	30.01.2025	5/4	420	Tadilat	Mesken: 420 m ²
Yapı Ruhsatı	30.01.2025	5/5	313	Tadilat	Mesken: 313 m ²
Yapı Ruhsatı	30.01.2025	5/6	358	Tadilat	Mesken: 358 m ²
Yapı Ruhsatı	30.01.2025	5/7	315	Tadilat	Mesken: 315 m ²
Yapı Ruhsatı	31.01.2025	5/9	423	Tadilat	Mesken: 423 m ²
Yapı Ruhsatı	31.01.2025	5/10	423	Tadilat	Mesken: 423 m ²
Yapı Ruhsatı	04.02.2025	5/40	415	Tadilat	Mesken: 415 m ²
Yapı Ruhsatı	04.02.2025	5/41	427	Tadilat	Mesken: 427 m ²
Yapı Ruhsatı	04.02.2025	5/42	427	Tadilat	Mesken: 427 m ²
Yapı Ruhsatı	04.02.2025	5/43	255	Tadilat	Mesken: 255 m ²
Yapı Ruhsatı	04.02.2025	5/44	385	Tadilat	Mesken: 385 m ²
Yapı Ruhsatı	05.02.2025	6/1	358	Tadilat	Mesken: 358 m ²
Yapı Ruhsatı	05.02.2025	6/2	358	Tadilat	Mesken: 358 m ²
Yapı Ruhsatı	05.02.2025	6/3	420	Tadilat	Mesken: 420 m ²
Yapı Ruhsatı	05.02.2025	6/4	477	Tadilat	Mesken: 477 m ²

Yapı Ruhsatı	05.02.2025	6/5	420	Tadilat	Mesken: 420 m ²
Yapı Ruhsatı	06.02.2025	6/9	315	Tadilat	Mesken: 315 m ²
Yapı Ruhsatı	06.02.2025	6/11	303	Tadilat	Mesken: 303 m ²
Yapı Ruhsatı	06.02.2025	6/12	480	Tadilat	Mesken: 480 m ²
Yapı Ruhsatı	06.02.2025	6/13	339	Tadilat	Mesken: 339 m ²
Yapı Ruhsatı	06.02.2025	6/14	480	Tadilat	Mesken: 480 m ²
Yapı Ruhsatı	07.02.2025	5/39	430	Tadilat	Mesken: 430 m ²
Yapı Ruhsatı	07.02.2025	6/16	320	Tadilat	Mesken: 320 m ²
Yapı Ruhsatı	07.02.2025	6/17	420	Tadilat	Mesken: 420 m ²
Yapı Ruhsatı	07.02.2025	6/18	424	Tadilat	Mesken: 424 m ²
Yapı Ruhsatı	07.02.2025	6/19	358	Tadilat	Mesken: 358 m ²
Yapı Ruhsatı	07.02.2025	6/20	320	Tadilat	Mesken: 320 m ²
Yapı Ruhsatı	07.02.2025	6/25	429	Tadilat	Mesken: 429 m ²
Yapı Ruhsatı	07.02.2025	6/26	320	Tadilat	Mesken: 320 m ²
Yapı Ruhsatı	07.02.2025	6/27	320	Tadilat	Mesken: 320 m ²
Yapı Ruhsatı	07.02.2025	6/28	353	Tadilat	Mesken: 353 m ²
Yapı Ruhsatı	07.02.2025	6/29	255	Tadilat	Mesken: 255 m ²
Yapı Ruhsatı	07.02.2025	6/31	429	Tadilat	Mesken: 429 m ²
Yapı Ruhsatı	07.02.2025	6/32	424	Tadilat	Mesken: 424 m ²
Yapı Ruhsatı	07.02.2025	6/33	255	Tadilat	Mesken: 255 m ²
Yapı Ruhsatı	07.02.2025	6/34	255	Tadilat	Mesken: 255 m ²
Yapı Ruhsatı	17.02.2025	7/25	315	Tadilat	Mesken: 315 m ²
Yapı Ruhsatı	17.02.2025	7/26	358	Tadilat	Mesken: 358 m ²

* Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapılması planlanan 132 adet villadan 40'ına ait ise kaba inşaat çalışmaları tamamlanmış olup proje genelinde inşaat bitmişlik oranı %20'dir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Söz konusu parselin üzerinde bulunan yapıların yapı denetimi Yenişehir Mahallesi Çakılharmanlar Caddesi No: 46D Meram/Konya adresinde faaliyet gösteren MT Yapı denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" vasıflı olup taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait yapı ruhsatı alınmış olup inşaat süreci devam etmektedir. İnşaatın tamamlanması akabinde taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınması ve parsel üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımına uygun cins tashiinin yapılması gerekmektedir. Parsel üzerinde yer alacak olan yapıların kat mülkiyetine geçmesi akabinde yasal süreç tamamlanacaktır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış tapu kayıtlarında ve belediye arşiv dosyasında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerine 132 adet villadan oluşan proje inşa edilmektedir. Söz konusu taşınmaz "Arsa" vasıflı olup 132 adet villadan 40'ına ait ise kaba inşaat çalışmaları tamamlanmıştır. Proje genelinde inşaat bitmişlik oranı %20'dir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

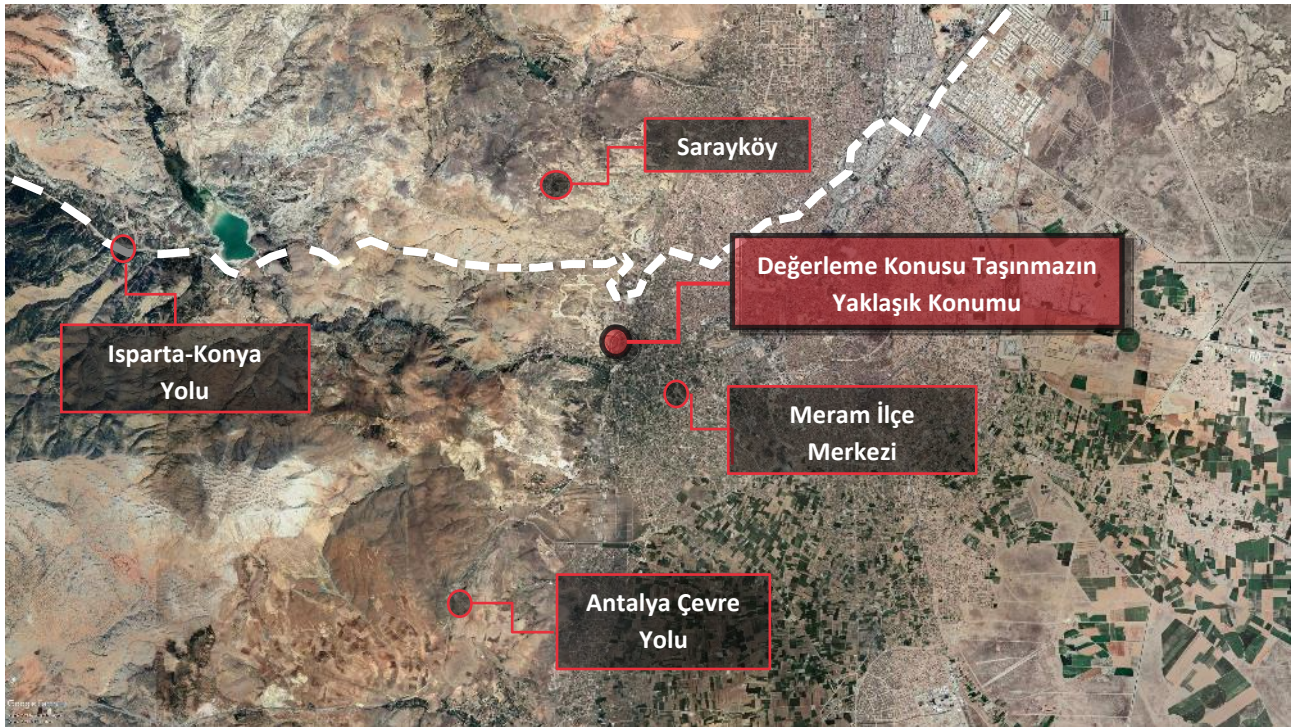
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

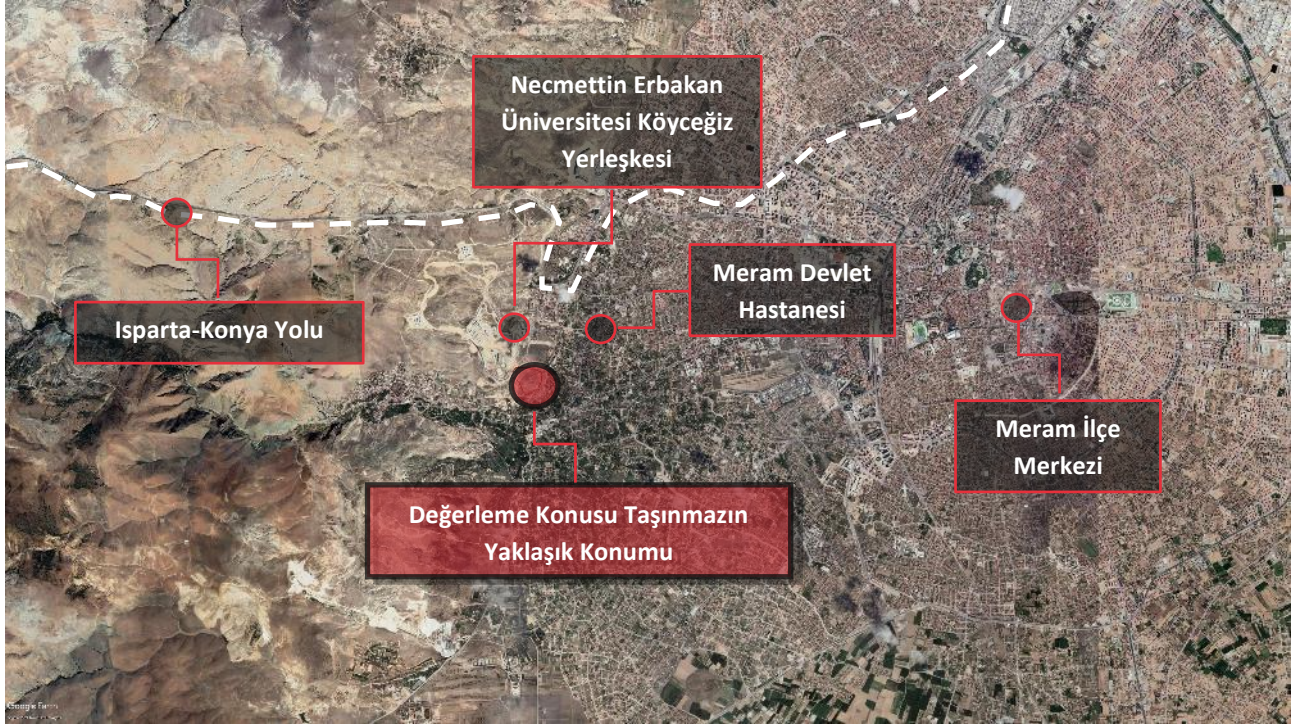
Gayrimenkulün açık adresi: Köyceğiz Mahallesi 40682 ada 8 parsel Meram/Konya

Değerleme konusu taşınmaz, Konya'nın merkez ilçelerinden biri olan Meram'da yer almaktadır. İlçe konum itibarıyla Konya'nın güneybatısında konumlanmıştır. İlçe kuzeyinde Selçuklu, kuzeybatısında Derbent, batısında Beyşehir, güneybatısında Seydişehir, güneyinde Akören ve doğusunda Karatay ilçeleri ile komşu durumdadır.

Meram ilçesi, genel konum itibarıyla dağlık bir bölge olup ovalık alanlarda da yerleşim alanları mevcuttur. İlçenin batı ve güneybatı tarafı dağlık, güneydoğu tarafı ovalık ve bitki örtüsü bozkırdır. İlçe genelinde yer yer ormanlık alanlar mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz Köyceğiz Mahallesi'nde konumlu ve ilçe merkezine 6 km mesafede yer almaktadır. Köyceğiz Mahallesi, son yıllarda artan konut projeleriyle dikkat çekmekte olup özellikle projeler, bölgenin değerini artırmaktadır.

Isparta-Konya Yolu'nun güneyinde, Köyceğiz Caddesi'nin kuzeybatısında bulunmakta olup taşınmaz alternatifli ulaşım imkanlarına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Necmettin Erbakan Üniversitesi ve Meram Devlet Hastanesi yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Necmettin Erbakan Üniversitesi	500 m
Isparta – Konya Yolu	2,60 km
Meram İlçe Merkezi	6,00 km
Konya Havalimanı	19,20 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

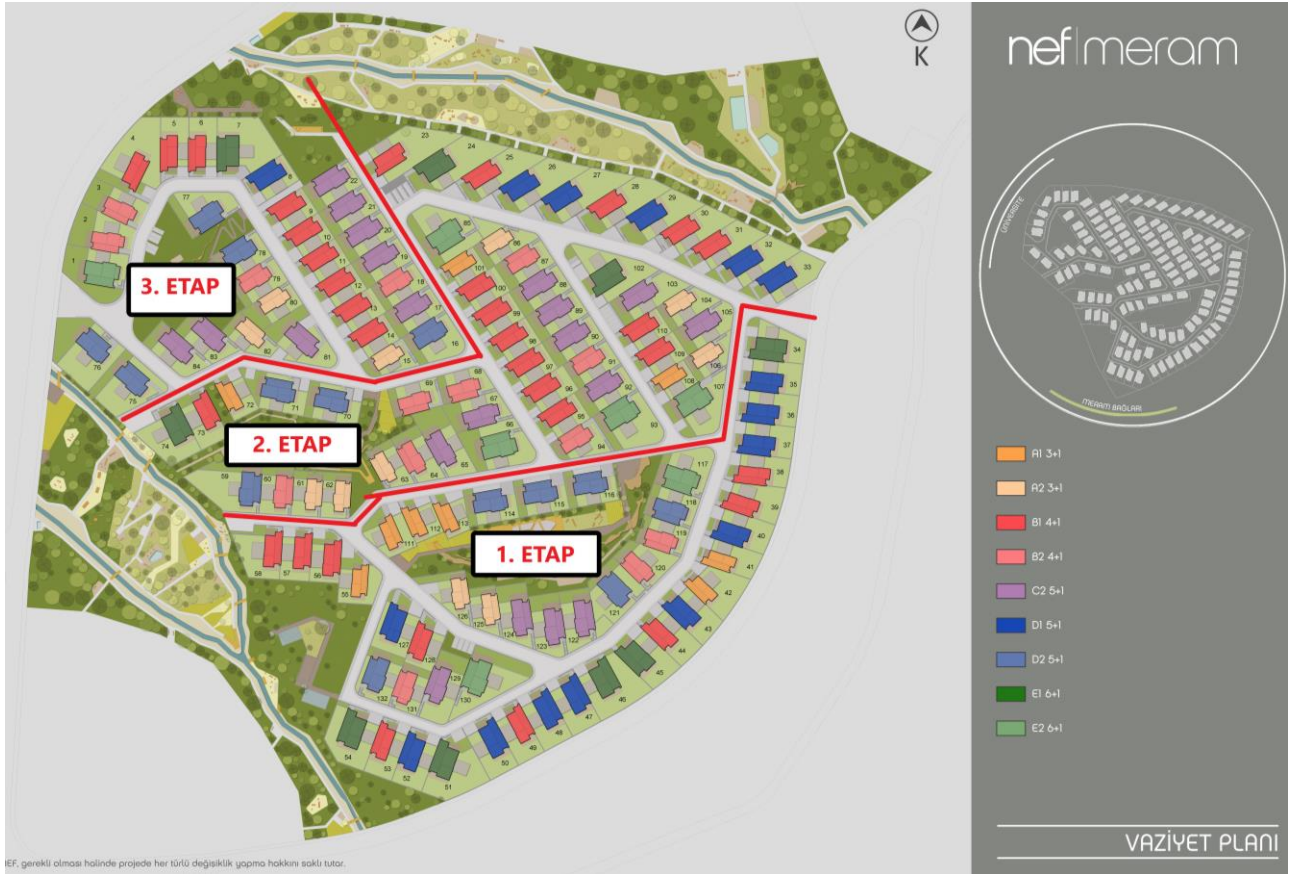
Değerleme konusu taşınmaz Konya ili, Meram ilçesi, Köyceğiz Mahallesi, 40682 ada 8 no.lu parseldir. Söz konusu taşınmaz “Arsa” vasfına sahip olup 106.061,70 m² yüz ölçümlü tam hisse ile “Tg Meram Gayrimenkul Yapı ve Ticaret A.Ş.” mülkiyetindedir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Konu taşınmaz toğografik olarak eğimli geometrik olarak amorfudur. Değerleme konusu parselin çevresi yaklaşık 1.266,45 metredir. Taşınmazın eğimi kuzeyden güneye doğru azalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın çevresinde genellikle konut yapıları ve eğitim tesisi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapılması planlanan 132 adet villadan 40’ına ait ise kaba inşaat çalışmaları tamamlanmış olup proje genelinde inşaat bitmişlik oranı %20’dir.



Değerleme konusu taşınmazın üzerinde planlanmış olan villalardan oluşan projeye ait vaziyet planı ve örnek kat planları aşağıda gösterilmiştir. Proje üzerinde konumlu olan villa yapıları A1, A2, B1, B2, C2, D1, D2, E1, E2 olmak üzere 9 ayrı tipte planmış olup kapalı alan bilgileri ve render görselleri aşağıda belirtilmiştir. Söz konusu projede 8 adet A1 tipi, 11 adet A2 tipi, 32 adet B1 tipi, 14 adet B2 tipi, 21 adet C2 tipi, 16 adet D1 tipi, 14 adet D2 tipi, 9 adet E1 tipi, 7 adet E2 tipi olmak üzere toplam 132 adet villa ile misafir odası, güzellik merkezi, sinema, yönetim, ateş çukuru, gentelmen club, bostan, seyir terası, çocuk kulübü, lounge, çocuk oyun alanı, hamam, fitness salonu, tırmanma duvarı, yoga alanı, meditasyon alanı, kapalı mini futbol alanı, squash alanı, kapalı mini basketbol alanı, mini futbol ve mini basketbol alanı gibi sosyal tesislerin yer alması planlanmaktadır. Söz konusu projenin 3 etap halinde tamamlanması planlanmaktadır. Değerleme konusu parsel üzerine 41.436,83 m² villa alanı 1.247,89 m²’si teras alanı ve 8.339,71 m² bahçe alanına sahip proje inşa edilecektir.



Sosyal Tesisler



TİP A1;

Söz konusu proje alanında toplam 8 adet yapılması planlanan A1 tipi villalar 3+1 kullanım alanına sahiptir.



AI ALTERNATİF 1 ALT KAT PLANI



AI ALTERNATİF 1 ÜST KAT PLANI

nef meram

AI ALTERNATİF 1 (3+1+2)

01 SALON :	44.78 m ²
02 MERDİVEN :	9.56 m ²
03 KORİDOR :	10.42 m ²
04 MUTFAK :	19.33 m ²
05 YATAK ODASI :	23.20 m ²
06 CAMİASIA ODASI :	6.20 m ²
07 KAZAN DAİRESİ :	4.40 m ²
08 KİLER :	4.64 m ²
09 W.C. :	3.63 m ²
10 KİS BAHCESİ :	45.03 - 76.48 m ²
11 GİRİŞ HOLÜ :	10.09 m ²
12 KORİDOR :	11.60 m ²
13 GALERİ :	12.26 m ²
14 YATAK ODASI :	28.16 m ²
15 EBEVEYN YATAK ODASI :	39.91 m ²
16 SOFA :	10.15 m ²
17 BALKON :	4.42 m ²

TOPLAM VİLLA BRÜT ALANI : 288.18 - 319.63 m²

ALT TERAS : 26.03 - 33.75 m²

ÜST TERAS : 12.58 - 13.96 m²

ALT BAHCİ : 75.04 - 341.50 m²

ÜST BAHCİ : 56.71 - 151.89 m²

SATIŞ ALANI : 339.96 - 371.41 m²



NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. Malzeme seçimleri, renk kataloğu ve cephe detayları değişebilir. Vitriflya, mutfak dolabı ve açık gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Alanı: Duvarlar ve balkon dahil bölünmez bölüm brüt alanıdır. ** Satışa Esas Alan: Otopark hariç, ortak alanlar dahil bölünmez bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Satışa Esas Alan: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu satışa esas alandır.



AI ALTERNATİF 2 ALT KAT PLANI



AI ALTERNATİF 2 ÜST KAT PLANI

NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. (Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir). Vitrifiye, mutfak dolabı ve açık gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Alanı: Duvarlar ve balkon dahil bağimsiz bölüm brüt alanıdır. ** Satepo Esas Alan: Otopark hariç, ortak alanlar dahil bağimsiz bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Satepo Esas Alan: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu satepo esas alanıdır.

nef meram

AI ALTERNATİF 2 (3+1+3)

01 SALON :	44.78 m ²
02 MERDİVEN :	9.56 m ²
03 KORİDOR :	10.52 m ²
04 OTURMA ODASI :	17.41 m ²
05 MUTFAK :	19.10 m ²
06 PİSİNE MUTFAĞI :	6.74 m ²
07 CAMASIR ODASI :	5.18 m ²
08 KAZAN DAİRESİ :	4.40 m ²
09 KİLER :	4.84 m ²
10 WC :	3.63 m ²
11 KİS BAHÇESİ :	45.03 - 76.48 m ²
12 GİRİŞ HOLÜ :	10.09 m ²
13 KORİDOR :	11.80 m ²
14 GALERİ :	12.26 m ²
15 YATAK ODASI :	28.16 m ²
16 EBEVEYN YATAK ODASI :	39.91 m ²
17 SOFA :	10.15 m ²
18 BALKON :	4.42 m ²

TOPLAM VİLLA BRÜT ALANI : 288.18 - 319.63 m²

ALT TERAS : 26.03 - 33.75 m²
ÜST TERAS : 12.58 - 13.96 m²

ALT BAHÇE : 75.04 - 341.50 m²
ÜST BAHÇE : 56.71 - 151.89 m²

SATIS ALANI : 339.96 - 371.41 m²



AI ALTERNATİF 3 ALT KAT PLANI



AI ALTERNATİF 3 ÜST KAT PLANI

NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. (Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir). Vitrifiye, mutfak dolabı ve açık gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Alanı: Duvarlar ve balkon dahil bağimsiz bölüm brüt alanıdır. ** Satepo Esas Alan: Otopark hariç, ortak alanlar dahil bağimsiz bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Satepo Esas Alan: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu satepo esas alanıdır.

nef meram

AI ALTERNATİF 3 (3+1+2)

01 SALON :	44.78 m ²
02 MERDİVEN :	9.56 m ²
03 KORİDOR :	10.42 m ²
04 MUTFAK :	19.33 m ²
05 YATAK ODASI :	23.20 m ²
06 CAMASIR ODASI :	6.20 m ²
07 KAZAN DAİRESİ :	4.40 m ²
08 KİLER :	4.84 m ²
09 WC :	3.63 m ²
10 KİS BAHÇESİ :	45.03 - 76.48 m ²
11 GİRİŞ HOLÜ :	10.09 m ²
12 KORİDOR :	11.80 m ²
13 GALERİ :	12.26 m ²
14 OTURMA ODASI :	22.89 m ²
15 BANYO :	5.27 m ²
16 EBEVEYN YATAK ODASI :	39.91 m ²
17 SOFA :	10.15 m ²
18 BALKON :	4.42 m ²

TOPLAM VİLLA BRÜT ALANI : 288.18 - 319.63 m²

ALT TERAS : 26.03 - 33.75 m²
ÜST TERAS : 12.58 - 13.96 m²

ALT BAHÇE : 75.04 - 341.50 m²
ÜST BAHÇE : 56.71 - 151.89 m²

SATIS ALANI : 339.96 - 371.41 m²

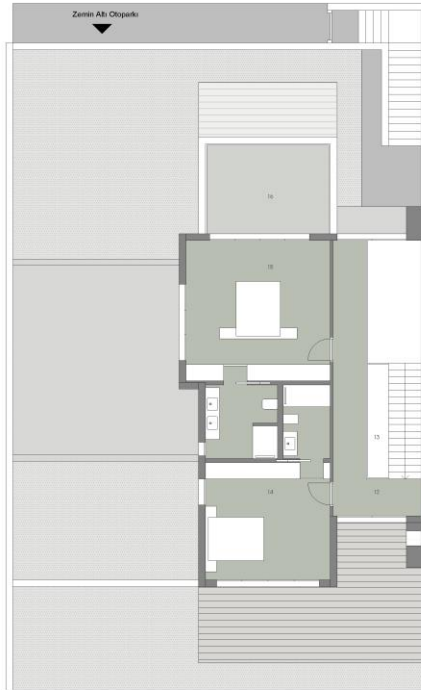


TİP A2;

Söz konusu proje alanında toplam 11 adet yapılması planlanan A2 tipi villalar 3+1 kullanım alanına sahiptir.



A2 ALTERNATİF 1 ALT KAT PLANI



A2 ALTERNATİF 1 ÜST KAT PLANI

nef meram	
A2 ALTERNATİF 1 (3+1+1)	
01 GİRİŞ HOLLÜ :	11.55 m ²
02 SALON :	43.43 m ²
03 MİMARİVEN :	9.35 m ²
04 KORİDOR :	15.55 m ²
05 MÜTFAK :	19.22 m ²
06 YATK ODASI :	21.80 m ²
07 CAMSIRA ODASI :	6.59 m ²
08 KAZAN DAİRESİ :	4.40 m ²
09 KİLER :	4.62 m ²
10 WC :	3.63 m ²
11 KİŞİ BAHCESİ :	36.05 - 76.50 m ²
12 KORİDOR :	16.15 m ²
13 GALERİ :	20.25 m ²
14 YATK ODASI :	27.23 m ²
15 EBEVEYN YATK ODASI :	38.64 m ²
16 TERAS :	17.75 m ²
17 KAPALI OTOPARK :	0 - 67.60 m ²
TOPLAM VİLLA BRÜT ALANI :	315.49 - 409.04 m ²
ALT TERAS :	10 - 21 m ²
ÜST TERAS :	25.57 - 28.40 m ²
ALT BAHCİ :	67.70 - 175.36 m ²
ÜST BAHCİ :	39.28 - 105.71 m ²
SATIS ALANI :	388.54 - 537.17 m ²

NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir. Vitrifiye, mutfak dolabı ve ocak gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Rıhtı: Duvarlar ve balkon dahil bağışmaz bölüm brüt alanıdır. ** Sırtı Sırtı Rıhtı: Otopark hariç, ortak alanlar dahil bağışmaz bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Sırtı Sırtı Rıhtı: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu sırtı sırtı alanıdır.



A2 ALTERNATİF 2 ALT KAT PLANI



A2 ALTERNATİF 2 ÜST KAT PLANI

nef meram

A2 ALTERNATİF 2 (3+1+2)

01 GİRİŞ HOLLÜ :	11.55 m ²
02 SALON :	43.43 m ²
03 MİMARİ KORİDÖR :	9.35 m ²
04 KÜTÜPHANE :	15.66 m ²
05 OTURMA ODASI :	15.28 m ²
06 MÜTFAK :	19.94 m ²
07 PİŞİRME MÜTFAĞI :	6.73 m ²
08 CAMSIZ ODASI :	5.58 m ²
09 KAZAN DAİRESİ :	4.40 m ²
10 KİLE :	4.62 m ²
11 WC :	3.63 m ²
12 KİŞİ BAĞÇESİ :	36.05 - 76.50 m ²

13 KORİDÖR :	16.15 m ²
14 GALERİ :	20.25 m ²
15 YATK ODASI :	27.23 m ²
16 EBEVEY YATK ODASI :	36.64 m ²
17 TERAS :	17.75 m ²
18 KAPALI OTOPARK :	0 - 67.60 m ²

TOPLAM VİLLA BRÜT ALANI : 315.49 - 409.04 m²

ALT TERAS : 10 - 21 m²

ÜST TERAS : 25.57 - 28.40 m²

ALT BAĞÇE : 67.70 - 175.38 m²

ÜST BAĞÇE : 39.28 - 103.71 m²

SATIS ALANI : 388.54 - 537.17 m²

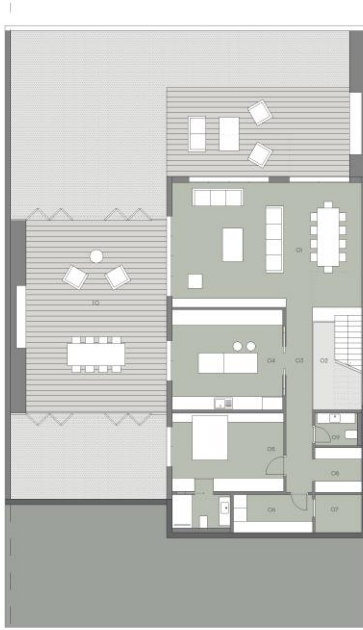


N.E.F. gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. (Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir. Vitrijiye, mutfak dolabı ve açık gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.)
* Daire Riani: Duvarlar ve balkon dahil bağımsız bölüm brüt alanıdır. ** Sotaja Eas Riani: Otopark harici, ortak alanlar dahil bağımsız bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Sotaja Eas Riani: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu sotaja esas alanıdır.

TİP B1;

Söz konusu proje alanında toplam 32 adet yapılması planlanan B1 tipi villalar 4+1 kullanım alanına sahiptir.





BI ALTERNATİF 1 ALT KAT PLANI



BI ALTERNATİF 1 ÜST KAT PLANI

NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. (Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir. Vitrifyaj, mutfak dolabı ve açık gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Riano: Duvarlar ve balkon dahil bağımsız bölüm brüt alanıdır. ** Satspa Esas Riano: Otopark hariç, ortak alanlar dahil bağımsız bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Satspa Esas Riano: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu satspa esas alanıdır.

nefimeram

BI ALTERNATİF 1 (4+1+2)

01 SALON :	53.10 m ²
02 MERDİVEN :	11.15 m ²
03 KORİDOR :	10.67 m ²
04 MUTFAK :	24.40 m ²
05 YATK ODASI :	25.27 m ²
06 ÇAMAŞIR ODASI :	7.41 m ²
07 KAZAN DAİRESİ :	4.60 m ²
08 KİLER :	5.04 m ²
09 WC :	3.96 m ²
10 KİŞ BAHÇESİ :	54 - 67.50 m ²

11 GİRİŞ HOLÜ :	12.54 m ²
12 KORİDOR :	14.44 m ²
13 GALERİ :	15.07 m ²
14 YATK ODASI :	21.93 m ²
15 YATK ODASI :	20.94 m ²
16 BANYO :	4.50 m ²
17 EBEVEYN YATK ODASI :	42.01 m ²
18 SOFA :	10.91 m ²
19 BALKON :	4.56 m ²

TOPLAM VİLLA BRÜT ALANI : 346.70 - 360.20 m²

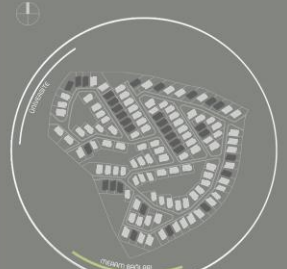
ALT TERAS : 29.26 - 38.02 m²

ÜST TERAS : 11.44 - 15.60 m²

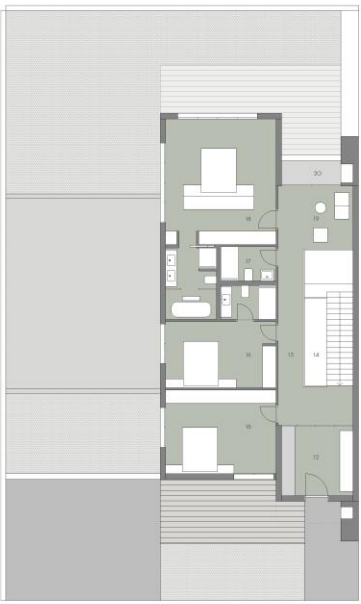
ALT BAHÇE : 93.75 - 618.61 m²

ÜST BAHÇE : 65.16 - 191.03 m²

SATIŞ ALANI : 411.61 - 423.90 m²



BI ALTERNATİF 2 ALT KAT PLANI



BI ALTERNATİF 2 ÜST KAT PLANI

NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. (Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir. Vitrifyaj, mutfak dolabı ve açık gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Riano: Duvarlar ve balkon dahil bağımsız bölüm brüt alanıdır. ** Satspa Esas Riano: Otopark hariç, ortak alanlar dahil bağımsız bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Satspa Esas Riano: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu satspa esas alanıdır.

nefimeram

BI ALTERNATİF 2 (4+1+3)

01 SALON :	53.10 m ²
02 MERDİVEN :	11.15 m ²
03 KORİDOR :	10.90 m ²
04 OTURMA ODASI :	20.05 m ²
05 MUTFAK :	24.13 m ²
06 PİSİEME MUTFAĞI :	6.76 m ²
07 ÇAMAŞIR ODASI :	5.69 m ²
08 KAZAN DAİRESİ :	4.56 m ²
09 KİLER :	5.26 m ²
10 WC :	3.96 m ²
11 KİŞ BAHÇESİ :	54 - 67.50 m ²

12 GİRİŞ HOLÜ :	12.54 m ²
13 KORİDOR :	14.44 m ²
14 GALERİ :	15.07 m ²
15 YATK ODASI :	21.93 m ²
16 YATK ODASI :	20.94 m ²
17 BANYO :	4.50 m ²
18 EBEVEYN YATK ODASI :	42.01 m ²
19 SOFA :	10.91 m ²
20 BALKON :	4.56 m ²

TOPLAM VİLLA BRÜT ALANI : 346.70 - 360.20 m²

ALT TERAS : 29.26 - 38.02 m²

ÜST TERAS : 11.44 - 15.60 m²

ALT BAHÇE : 93.75 - 618.61 m²

ÜST BAHÇE : 65.16 - 191.03 m²

SATIŞ ALANI : 411.61 - 423.90 m²





B1 ALTERNATİF 3 ALT KAT PLANI



B1 ALTERNATİF 3 ÜST KAT PLANI

nef meram

B1 ALTERNATİF 3 (4+1+2)

01 SALON :	53.10 m ²
02 MERDİVEN :	11.15 m ²
03 KORİDOR :	10.67 m ²
04 MUTFAK :	24.40 m ²
05 YATAK ODASI :	25.27 m ²
06 CAMİASIA ODASI :	7.41 m ²
07 KAZAN DAİRESİ :	4.60 m ²
08 KİLEBİ :	5.04 m ²
09 WC :	3.96 m ²
10 KİŞİ BAHCESİ :	54 - 67.50 m ²

11 ALIŞ HOLLÜ :	12.24 m ²
12 KORİDOR :	14.44 m ²
13 GALERİ :	15.07 m ²
14 OTURMA ODASI :	21.40 m ²
15 YATAK ODASI :	21.47 m ²
16 BANYO :	4.50 m ²
17 BİREYİN YATAK ODASI :	42.01 m ²
18 SOFA :	10.91 m ²
19 BALKON :	4.56 m ²

TOPLAM VİLLA BRÜT ALANI : 346.70 - 360.20 m²

ALT TERAS : 29.26 - 38.02 m²

ÜST TERAS : 11.44 - 15.60 m²

ALT BAHCİ : 93.75 - 618.81 m²

ÜST BAHCİ : 65.16 - 191.03 m²

SATIS ALANI : 411.81 - 423.90 m²

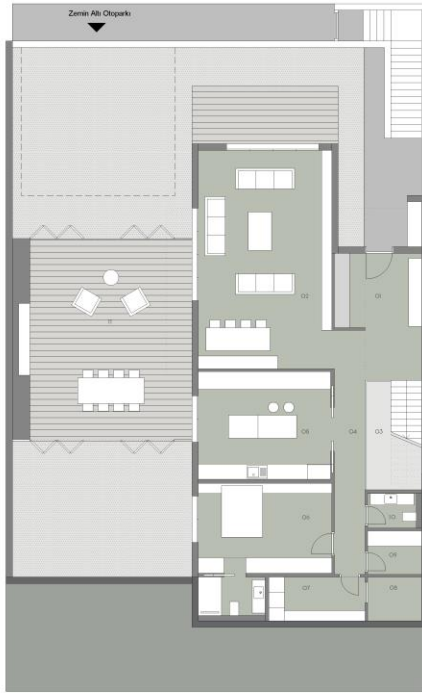


NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. Malzeme seçimleri, renk kaftan ve cephe detayları değişebilir. Vitirifiye, mutfak dolabı ve ocak gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Planı: Duvarlar ve balkon dahil bağimsız bölüm brüt alanıdır. ** Satışa Esas Plan: Otopark hariç, ortak alanlar dahil bağimsız bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Satışa Esas Plan: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu satışa esas alanıdır.

TİP B2;

Söz konusu proje alanında toplam 14 adet yapılması planlanan B2 tipi villalar 4+1 kullanım alanına sahiptir.





B2 ALTERNATİF 1 ALT KAT PLANI



B2 ALTERNATİF 1 ÜST KAT PLANI

NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkına saklı tutar. Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir. Vitriye, mutfak dolabı ve açık gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Riani: Duvarlar ve balkon dahil bölgemiz bölüm brüt alanıdır. ** Sotaja Esas Riani: Otopark harici, ortak alanlar dahil bölgemiz bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Sotaja Esas Riani: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu sotaja esas alanıdır.

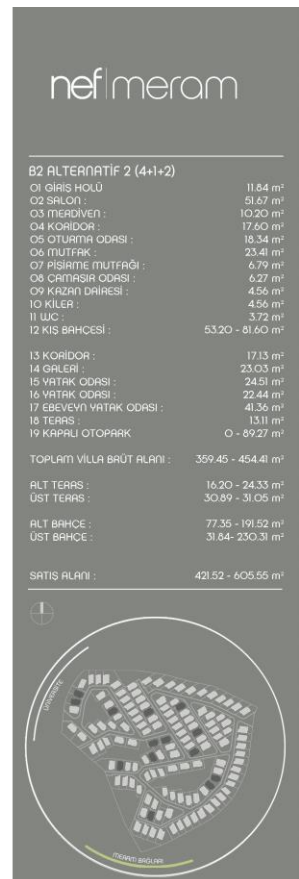


B2 ALTERNATİF 2 ALT KAT PLANI



B2 ALTERNATİF 2 ÜST KAT PLANI

NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkına saklı tutar. Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir. Vitriye, mutfak dolabı ve açık gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Riani: Duvarlar ve balkon dahil bölgemiz bölüm brüt alanıdır. ** Sotaja Esas Riani: Otopark harici, ortak alanlar dahil bölgemiz bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Sotaja Esas Riani: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu sotaja esas alanıdır.



TİP C2;

Söz konusu proje alanında toplam 21 adet yapılması planlanan C2 tipi villalar 5+1 kullanım alanına sahiptir.



C2 ALTERNATİF 1 ALT KAT PLANI



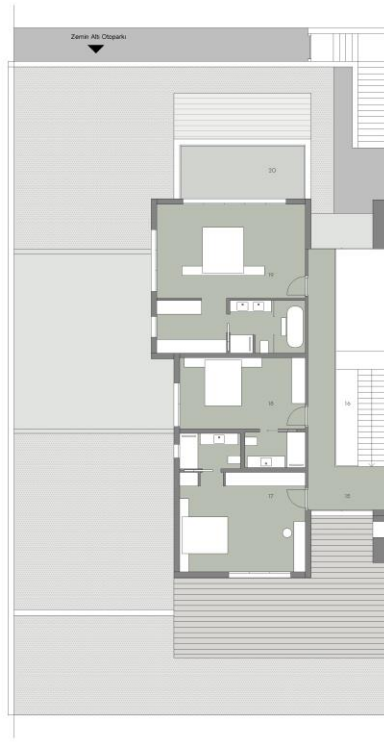
C2 ALTERNATİF 1 ÜST KAT PLANI

nef meram	
C2 ALTERNATİF 1 (5+1+1)	
01 GİRİŞ HÖLÜ :	11.97 m ²
02 SALON :	55.50 m ²
03 MİSAFİRER :	10.20 m ²
04 KORİDÖR :	21.62 m ²
05 MUTFAK :	27.72 m ²
06 YATK ODASI :	18.71 m ²
07 YATK ODASI :	23.83 m ²
08 OTOMASYON ODASI :	8.36 m ²
09 KAZAN DAİRESİ :	4.86 m ²
10 BANYO :	6.06 m ²
11 KILIR :	5.16 m ²
12 LÜK :	3.96 m ²
13 KİS BAHCESİ :	68.10 - 84.54 m ²
14 KORİDÖR :	19.15 m ²
15 GALERİ :	23.40 m ²
16 YATK ODASI :	33.08 m ²
17 YATK ODASI :	23.90 m ²
18 BEYEVİN YATK ODASI :	47.16 m ²
19 TERAS :	14.04 m ²
20 KAPALI OTOYERK :	42.21 - 90.53 m ²
TOPLAM VİLLA BRÜT ALANI :	469.08 - 519.06 m ²
ALT TERAS :	17.55 - 24.57 m ²
ÜST TERAS :	37.25 - 41.46 m ²
ALT BAHCİ :	107.70 - 296.28 m ²
ÜST BAHCİ :	63.49 - 188.37 m ²
SATIS ALANI :	564.88 - 666.91 m ²

NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir. Vitrifaj, mutfak dolabı ve duvar gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Planı: Duvarlar ve balkon dahil bağımsız bölüm brüt alanları. ** Satisa Esas Alan: Otopark hariç, ortak alanlar dahil bağımsız bölüm brüt alanları. *** Tahsisli Satisa Esas Alan: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu satışa esas alanları.



C2 ALTERNATİF 2 ALT KAT PLANI



C2 ALTERNATİF 2 ÜST KAT PLANI

NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. Malzeme seçimleri, renk kağıtları ve cephe detayları değişebilir. Vitrifler, mutfak dolabı ve ocak gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Riano: Duvarlar ve balkon dahil bağimsız bölüm brüt alanıdır. ** Satisa Esas Riano: Otopark harici, ortak alanlar dahil bağimsız bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Satisa Esas Riano: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu satisa esas alanıdır.

nefimeram	
C2 ALTERNATİF 2 (5+1+2)	
01 GİRİŞ HOLLÜ :	11.97 m ²
02 SALON :	55.50 m ²
03 MERDİVEN :	10.20 m ²
04 KORİDOR :	21.45 m ²
05 OTURMA ODASI :	18.77 m ²
06 MUTFAK :	27.58 m ²
07 AŞIANTİ ODASI :	5.73 m ²
08 KİLER :	3.70 m ²
09 YATK ODASI :	20.30 m ²
10 ÇAMŞIR ODASI :	7.40 m ²
11 KAZAN DAİRESİ :	5.04 m ²
12 KİLER :	5.16 m ²
13 WC :	4.44 m ²
14 KİS BAHCESİ :	68.10 - 84.54 m ²
15 KORİDOR :	19.15 m ²
16 GALERİ :	23.40 m ²
17 YATK ODASI :	33.08 m ²
18 YATK ODASI :	23.90 m ²
19 EBEVEYİ YATK ODASI :	47.16 m ²
20 TERAS :	14.04 m ²
21 KAPALI OTOPARK :	42.21 - 90.53 m ²
TOPLAM VİLLA BRÜT ALANI :	459.08 - 519.06 m ²
ALT TERAS :	17.55 - 24.57 m ²
ÜST TERAS :	37.25 - 41.46 m ²
ALT BAHCİ :	107.70 - 296.28 m ²
ÜST BAHCİ :	63.49 - 158.37 m ²
SATIS ALANI :	564.88 - 666.91 m ²

nefimeram	
C2 ALTERNATİF 3 (5+1+1)	
01 GİRİŞ HOLLÜ :	11.97 m ²
02 SALON :	55.50 m ²
03 MERDİVEN :	10.20 m ²
04 KORİDOR :	21.45 m ²
05 MUTFAK :	27.58 m ²
06 OTURMA ODASI :	18.77 m ²
07 YATK ODASI :	29.58 m ²
08 ÇAMŞIR ODASI :	7.40 m ²
09 KAZAN DAİRESİ :	5.04 m ²
10 KİLER :	5.04 m ²
11 WC :	4.50 m ²
12 KİS BAHCESİ :	68.10 - 84.54 m ²
13 KORİDOR :	19.15 m ²
14 GALERİ :	23.40 m ²
15 YATK ODASI :	33.08 m ²
16 YATK ODASI :	23.90 m ²
17 EBEVEYİ YATK ODASI :	47.16 m ²
18 TERAS :	14.04 m ²
19 KAPALI OTOPARK :	42.21 - 90.53 m ²
TOPLAM VİLLA BRÜT ALANI :	459.08 - 519.06 m ²
ALT TERAS :	17.55 - 24.57 m ²
ÜST TERAS :	37.25 - 41.46 m ²
ALT BAHCİ :	107.70 - 296.28 m ²
ÜST BAHCİ :	63.49 - 158.37 m ²
SATIS ALANI :	564.88 - 666.91 m ²

NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. Malzeme seçimleri, renk kağıtları ve cephe detayları değişebilir. Vitrifler, mutfak dolabı ve ocak gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Riano: Duvarlar ve balkon dahil bağimsız bölüm brüt alanıdır. ** Satisa Esas Riano: Otopark harici, ortak alanlar dahil bağimsız bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Satisa Esas Riano: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu satisa esas alanıdır.

TİP D1;

Söz konusu proje alanında toplam 16 adet yapılması planlanan D1 tipi villalar 5+1 kullanım alanına sahiptir.



D1 ALTERNATİF 1 ALT KAT PLANI



D1 ALTERNATİF 1 ÜST KAT PLANI

nef meram

D1 ALTERNATİF 1 (5+1+2)

01 SALON :	68,61 m ²
02 MİMARONA :	11,06 m ²
03 KORİDOR :	12,20 m ²
04 MUTFAK :	27,77 m ²
05 VATAK ODASI :	22,05 m ²
06 VATAK ODASI :	20,74 m ²
07 CAMSALIR ODASI :	7,65 m ²
08 KAZAN DAİRESİ :	3,90 m ²
09 KİLER :	4,94 m ²
10 LÜÇ :	4,29 m ²
11 KİS BAHÇESİ :	51,21 - 58,40 m ²
12 OİS HOLD :	15,59 m ²
13 KORİDOR :	15,24 m ²
14 GALERİ :	13,91 m ²
15 VATAK ODASI :	27,61 m ²
16 VATAK ODASI :	25,04 m ²
17 BAYK :	5,52 m ²
18 EBEVEYN VATAK ODASI :	49,97 m ²
19 SOFA :	11,50 m ²
20 BALKON :	6,35 m ²

TOPLAM VİLLA BRÜT ALANI : 395,44 - 402,63 m²

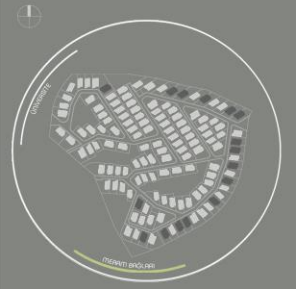
ALT TERRAS : 39,18 - 42,53 m²

ÜST TERRAS : 17,60 - 18,60 m²

ALT BAHÇE : 110,99 - 416,52 m²

ÜST BAHÇE : 68,33 - 176,66 m²

SATIS ALANI : 470,60 - 480,01 m²



NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir. Vitrifiye, mutfak dolabı ve açık gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.

* Daire Alanı: Duvarlar ve balkon dahil boşluk bölüm brüt alanıdır. ** Satsa Esas Alan: Otopark hariç, ortak alanlar dahil boşluk bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Satsa Esas Alan: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu satsa esas alanıdır.



D1 ALTERNATİF 2 ALT KAT PLANI



D1 ALTERNATİF 2 ÜST KAT PLANI

NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir. Vitrifiye, mutfak dolabı ve ocak gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Rlan: Duvarlar ve balkon dahil bağımsız bölüm brüt alanıdır. ** Satsa Esas Rlan: Ottopark harici, ortak alanlar dahil bağımsız bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Satsa Esas Rlan: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu satsa esas alanıdır.

nef meram

D1 ALTERNATİF 2 (5+1+3)

01 SALON :	58.61 m ²
02 MERDİVEN :	11.06 m ²
03 KORİDOR :	12.29 m ²
04 MUTFAK :	25.29 m ²
05 PİSİRTME MÜTFAĞI :	4.63 m ²
06 OTURMA ODASI :	19.61 m ²
07 YATK ODASI :	20.74 m ²
08 CAMSIRA ODASI :	7.85 m ²
09 KAZAN DAİRESİ :	3.90 m ²
10 KİLER :	4.94 m ²
11 LÜC :	4.29 m ²
12 KİS BAHCESİ :	51.21 - 58.40 m ²
13 GİRİŞ HOLD :	16.69 m ²
14 KORİDOR :	18.24 m ²
15 GALERİ :	13.91 m ²
16 YATK ODASI :	27.61 m ²
17 YATK ODASI :	26.04 m ²
18 BAHÇE :	5.52 m ²
19 EBEVEYN YATK ODASI :	49.97 m ²
20 SOFA :	11.50 m ²
21 BALKON :	6.35 m ²
TOPLAM VİLLA BRÜT ALANI :	395.44 - 402.63 m²
ALT TERAS :	39.18 - 42.53 m²
ÜST TERAS :	17.60 - 18.60 m²
ALT BAHCİ :	110.99 - 416.52 m²
ÜST BAHCİ :	68.33 - 175.86 m²
SATIS ALANI :	470.60 - 480.01 m²



D1 ALTERNATİF 3 ALT KAT PLANI



D1 ALTERNATİF 3 ÜST KAT PLANI

NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir. Vitrifiye, mutfak dolabı ve ocak gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Rlan: Duvarlar ve balkon dahil bağımsız bölüm brüt alanıdır. ** Satsa Esas Rlan: Ottopark harici, ortak alanlar dahil bağımsız bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Satsa Esas Rlan: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu satsa esas alanıdır.

nef meram

D1 ALTERNATİF 3 (5+1+2)

01 SALON :	58.61 m ²
02 MERDİVEN :	11.06 m ²
03 KORİDOR :	12.20 m ²
04 MUTFAK :	27.77 m ²
06 YATK ODASI :	22.05 m ²
06 YATK ODASI :	20.74 m ²
07 CAMSIRA ODASI :	7.85 m ²
08 KAZAN DAİRESİ :	3.90 m ²
09 KİLER :	4.94 m ²
10 LÜC :	4.29 m ²
11 KİS BAHCESİ :	51.21 - 58.40 m ²
12 GİRİŞ HOLD :	16.69 m ²
13 KORİDOR :	18.24 m ²
14 GALERİ :	13.91 m ²
15 OTURMA ODASI :	27.61 m ²
16 YATK ODASI :	26.04 m ²
17 BAHÇE :	5.52 m ²
18 EBEVEYN YATK ODASI :	49.97 m ²
19 SOFA :	11.50 m ²
20 BALKON :	6.35 m ²
TOPLAM VİLLA BRÜT ALANI :	395.44 - 402.63 m²
ALT TERAS :	39.18 - 42.53 m²
ÜST TERAS :	17.60 - 18.60 m²
ALT BAHCİ :	110.99 - 416.52 m²
ÜST BAHCİ :	68.33 - 175.86 m²
SATIS ALANI :	470.60 - 480.01 m²

TİP D2;

Söz konusu proje alanında toplam 14 adet yapılması planlanan D2 tipi villalar 5+1 kullanım alanına sahiptir.



D2 ALTERNATİF 1 ALT KAT PLANI



D2 ALTERNATİF 1 ÜST KAT PLANI

nef meram

D2 ALTERNATİF 1 (5+1+1)

01 GİRİŞ HÖLÜ :	13.09 m ²
02 SALON :	56.64 m ²
03 MERDİVEN :	11.26 m ²
04 KORİDOR :	17.55 m ²
05 MUTFAK :	20.20 m ²
06 YATAK ODASI :	22.24 m ²
07 YATAK ODASI :	21.27 m ²
08 BANYO :	7.46 m ²
09 KAZAN DAİRESİ :	4.24 m ²
10 KİLİT :	5.03 m ²
11 WC :	4.11 m ²
12 KİS BAHÇESİ :	51 - 72.42 m ²

13 KORİDOR :	20.06 m ²
14 BALKON :	23.95 m ²
15 YATAK ODASI :	32.46 m ²
16 YATAK ODASI :	27.49 m ²
17 EBEVEYN YATAK ODASI :	50.17 m ²
18 TERAS :	13.10 m ²
19 KAPALI OTOPARK :	0 - 97.82 m ²

TOPLAM VİLLA BRÜT ALANI : 419.76-526.80 m²

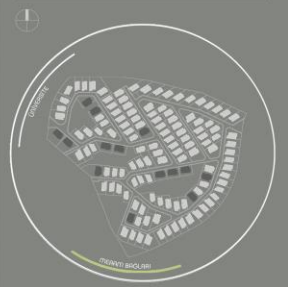
ALT TERAS : 19.65 - 27.51 m²

ÜST TERAS : 36.93 - 41.00 m²

ALT BAHÇE : 115.57 - 1108.38 m²

ÜST BAHÇE : 49.63 - 237.92 m²

SATIS ALANI : 501.90 - 657.53 m²



NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir. Vitrifiye, mutfak dolabı ve açık gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.

* Daire Alanı: Duvarlar ve balkon dahil bölünmez bölüm brüt alanıdır. ** Satis Esas Alan: Otopark harici, ortak alanlar dahil bölünmez bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Satis Esas Alan: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu satış esas alanıdır.



D2 ALTERNATİF 2 ALT KAT PLANI



D2 ALTERNATİF 2 ÜST KAT PLANI

NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. (Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir. Vitrifiye, mutfak dolabı ve açık gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Riano: Duvarlar ve balkon dahil bağımsız bölüm brüt alanıdır. ** Sotaja Esas Riano: Otopark harici, ortak alanlar dahil bağımsız bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Sotaja Esas Riano: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu sotaja esas alanıdır.

nef|meram

D2 ALTERNATİF 2 (5+1+2)

01 GİRİŞ HOLU :	13,09 m ²
02 SALON :	56,84 m ²
03 MERDİVEN :	11,26 m ²
04 KORİDOR :	17,55 m ²
05 MUTFAK :	25,49 m ²
06 PİSİRTME MUTFAĞI :	4,03 m ²
07 OTURMA ODASI :	20,13 m ²
08 YATAK ODASI :	21,26 m ²
09 CAMASIRA ODASI :	7,46 m ²
10 KAZAN DAİRESİ :	4,24 m ²
11 KİLER :	5,03 m ²
12 WC :	4,11 m ²
13 KİŞİ BAHCESİ :	51 - 72,42 m ²
14 KORİDOR :	20,06 m ²
15 GALERİ :	23,95 m ²
16 YATAK ODASI :	32,48 m ²
17 YATAK ODASI :	27,49 m ²
18 EBEVEYN YATAK ODASI :	50,17 m ²
19 TERAS :	13,10 m ²
20 KAPALI OTOPARK :	0 - 97,82 m ²
TOPLAM VİLLA BRÜT ALANI :	419,76-528,80 m ²
ALT TERAS :	19,65 - 27,51 m ²
ÜST TERAS :	36,93 - 41,00 m ²
ALT BAHCİ :	115,57 - 1108,38 m ²
ÜST BAHCİ :	49,63 - 237,92 m ²
SATIS ALANI :	501,90 - 657,53 m ²



D2 ALTERNATİF 3 ALT KAT PLANI



D2 ALTERNATİF 3 ÜST KAT PLANI

NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. (Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir. Vitrifiye, mutfak dolabı ve açık gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Riano: Duvarlar ve balkon dahil bağımsız bölüm brüt alanıdır. ** Sotaja Esas Riano: Otopark harici, ortak alanlar dahil bağımsız bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Sotaja Esas Riano: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu sotaja esas alanıdır.

nef|meram

D2 ALTERNATİF 3 (5+1+1)

01 GİRİŞ HOLU :	13,09 m ²
02 SALON :	56,84 m ²
03 MERDİVEN :	11,26 m ²
04 KORİDOR :	17,55 m ²
05 MUTFAK :	25,49 m ²
06 PİSİRTME MUTFAĞI :	4,03 m ²
07 OTURMA ODASI :	20,13 m ²
08 YATAK ODASI :	21,26 m ²
09 CAMASIRA ODASI :	7,46 m ²
10 KAZAN DAİRESİ :	4,24 m ²
11 KİLER :	5,03 m ²
12 WC :	4,11 m ²
13 KİŞİ BAHCESİ :	51 - 72,42 m ²
14 KORİDOR :	20,06 m ²
15 GALERİ :	23,95 m ²
16 YATAK ODASI :	32,48 m ²
17 YATAK ODASI :	27,49 m ²
18 EBEVEYN YATAK ODASI :	50,17 m ²
19 TERAS :	13,10 m ²
20 KAPALI OTOPARK :	0 - 97,82 m ²
TOPLAM VİLLA BRÜT ALANI :	419,76-528,80 m ²
ALT TERAS :	19,65 - 27,51 m ²
ÜST TERAS :	36,93 - 41,00 m ²
ALT BAHCİ :	115,57 - 1108,38 m ²
ÜST BAHCİ :	49,63 - 237,92 m ²
SATIS ALANI :	501,90 - 657,53 m ²



TİP E1;

Söz konusu proje alanında toplam 9 adet yapılması planlanan E1 tipi villalar 6+1 kullanım alanına sahiptir.

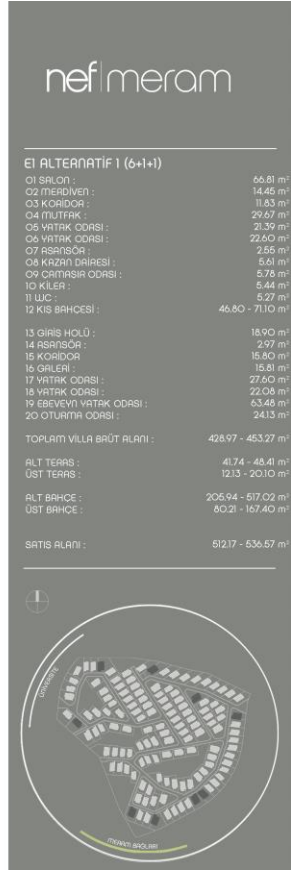


E1 ALTERNATİF 1 ALT KAT PLANI



E1 ALTERNATİF 1 ÜST KAT PLANI

NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir. Vitrifiye, mutfak dolabı ve açık gri renkli vesiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Riani: Duvarlar ve balkon dahil boğumlar bölümü bölümlüdür. ** Sazsaz Eline Riani: Otopark hariç, ortak alanlar dahil boğumlar bölümü bölümlüdür. *** Tahsisli Sazsaz Eline Riani: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu sazsaz esas alanıdır.

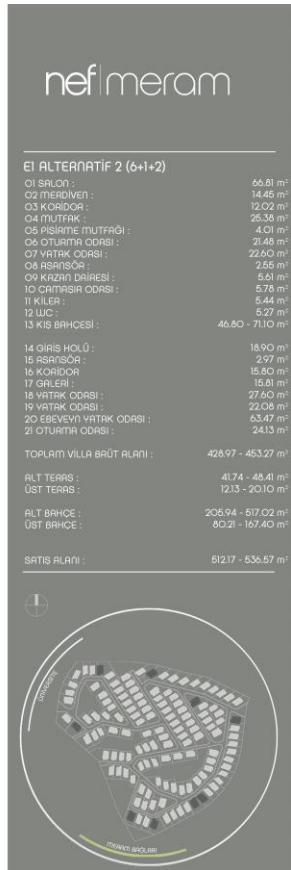


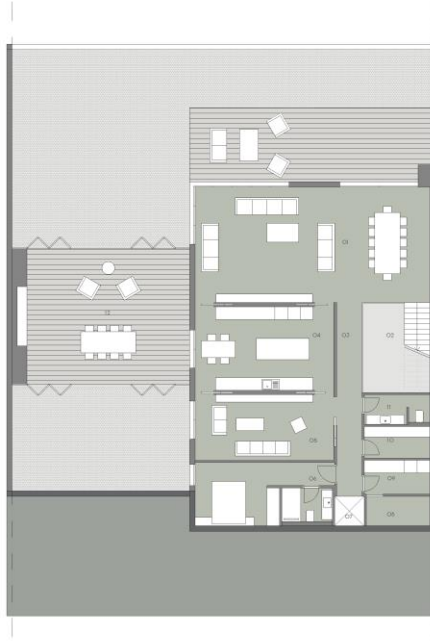
E1 ALTERNATİF 2 ALT KAT PLANI



E1 ALTERNATİF 2 ÜST KAT PLANI

NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir. Vitrifiye, mutfak dolabı ve açık gri renkli vesiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Riani: Duvarlar ve balkon dahil boğumlar bölümü bölümlüdür. ** Sazsaz Eline Riani: Otopark hariç, ortak alanlar dahil boğumlar bölümü bölümlüdür. *** Tahsisli Sazsaz Eline Riani: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu sazsaz esas alanıdır.





E1 ALTERNATİF 3 ALT KAT PLANI



E1 ALTERNATİF 3 ÜST KAT PLANI

Nef, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkına sahiptir. Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir. Vitrifiye, mutfak dolabı ve açık gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Alanı: Duvarlar ve balkon dahil bağimsız bölüm brüt alanıdır. ** Satsız Esas Alan: Otopark harici, ortak alanlar dahil bağimsız bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Satsız Esas Alan: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu satsız esas alanıdır.

TİP E2;

Söz konusu proje alanında toplam 7 adet yapılması planlanan E2 tipi villalar 6+1 kullanım alanına sahiptir.



E2 ALTERNATİF 1 ALT KAT PLANI



E2 ALTERNATİF 1 ÜST KAT PLANI

Nef, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkına sahiptir. Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir. Vitrifiye, mutfak dolabı ve açık gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Alanı: Duvarlar ve balkon dahil bağimsız bölüm brüt alanıdır. ** Satsız Esas Alan: Otopark harici, ortak alanlar dahil bağimsız bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Satsız Esas Alan: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu satsız esas alanıdır.





E2 ALTERNATİF 2 ALT KAT PLANI



E2 ALTERNATİF 2 ÜST KAT PLANI

NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir. Vitrifiye, mutfak dolaba ve açık gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Alanı: Duvarlar ve balkon dahil bağmaz bölüm brüt alanıdır. ** Solaşık Alan: Otopark hariç, ortak alanlar dahil bağmaz bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Solaşık Alan: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu solaşık alanıdır.

nef meram

E2 ALTERNATİF 1 (6+1+2)

01 GİRİŞ HOLLÜ	17.83 m ²
02 SALON :	66.32 m ²
03 MERDİVEN :	14.16 m ²
04 KORİDOR :	16.68 m ²
05 ASANSÖR :	2.03 m ²
06 MUTFAK :	26.91 m ²
07 PİSİRENE MUTFAĞI :	4.01 m ²
08 OTURMA ODASI :	24.48 m ²
09 YATK ODASI :	23.43 m ²
10 CATTASIA ODASI :	6.50 m ²
11 KAZAN DAİRESİ :	5.40 m ²
12 KILAR :	7.30 m ²
13 İWC :	5.61 m ²
14 KİS BAHCESİ :	59.95 - 65 m ²
15 KORİDOR :	17.81 m ²
16 GALERİ :	19.86 m ²
17 ASANSÖR :	2.03 m ²
18 YATK ODASI :	28.97 m ²
19 YATK ODASI :	28.59 m ²
20 EBEVEYN YATK ODASI :	61.04 m ²
21 OTURMA ODASI :	20.44 m ²
22 BALKON :	16.80 m ²
23 KAPALI OTOPAK :	43.55 - 87.10 m ²
TOPLAM VİLLA BRÜT ALANI :	524.11 - 569.51 m ²
ALT TERAS :	21.45 - 30.03 m ²
ÜST TERAS :	43.16 - 46.95 m ²
ALT BAHCİ :	24 - 494.66 m ²
ÜST BAHCİ :	41.87 - 208.80 m ²
SATIS ALANI :	651.53 - 746.57 m ²



E2 ALTERNATİF 3 ALT KAT PLANI



E2 ALTERNATİF 3 ÜST KAT PLANI

NEF, gerekli olması halinde projede her türlü değişiklik yapma hakkını saklı tutar. Malzeme seçimleri, renk kodları ve cephe detayları değişebilir. Vitrifiye, mutfak dolaba ve açık gri renkli vestiyer dolabı teslim edilecektir.
* Daire Alanı: Duvarlar ve balkon dahil bağmaz bölüm brüt alanıdır. ** Solaşık Alan: Otopark hariç, ortak alanlar dahil bağmaz bölüm brüt alanıdır. *** Tahsisli Solaşık Alan: Bahçe ve teras alanlarının dahil olduğu solaşık alanıdır.

nef meram

E2 ALTERNATİF 1 (6+1+1)

01 GİRİŞ HOLLÜ	17.83 m ²
02 SALON :	66.32 m ²
03 MERDİVEN :	14.16 m ²
04 KORİDOR :	16.68 m ²
05 ASANSÖR :	2.03 m ²
06 MUTFAK :	31.59 m ²
07 OTURMA ODASI :	23.78 m ²
08 YATK ODASI :	23.43 m ²
09 CATTASIA ODASI :	6.46 m ²
10 KAZAN DAİRESİ :	5.40 m ²
11 KILAR :	7.30 m ²
12 İWC :	5.61 m ²
13 KİS BAHCESİ :	59.95 - 65 m ²
14 KORİDOR :	17.81 m ²
15 GALERİ :	19.86 m ²
16 ASANSÖR :	2.03 m ²
17 YATK ODASI :	28.97 m ²
18 YATK ODASI :	28.59 m ²
19 EBEVEYN YATK ODASI :	61.04 m ²
20 OTURMA ODASI :	20.44 m ²
21 BALKON :	16.80 m ²
22 KAPALI OTOPAK :	43.55 - 87.10 m ²
TOPLAM VİLLA BRÜT ALANI :	524.11 - 569.51 m ²
ALT TERAS :	21.45 - 30.03 m ²
ÜST TERAS :	43.16 - 46.95 m ²
ALT BAHCİ :	24 - 494.66 m ²
ÜST BAHCİ :	41.87 - 208.80 m ²
SATIS ALANI :	651.53 - 746.57 m ²



5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" vasıflı olup değerlendirme tarihi itibarıyla taşınmaz üzerine yapılması planlanan yapıların tamamının inşasına başlanmamıştır. Söz konusu yapılardan 40'ının kaba inşaat çalışmaları tamamlanmıştır

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme tarihi itibarıyla konu taşınmaz "Arsa" vasıflı olup taşınmaz üzerinde üzerine yapılması planlanan villalara ait yapı ruhsatı alınmıştır. Söz konusu yapılardan 40'ının kaba inşaat çalışmaları tamamlanmıştır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla konu taşınmazın üzerinde yer alacak yapıların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaza özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaz “Konut alanı” lejantında kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz Necmettin Erbakan Üniversitesi’ne yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazın topoğrafik açıdan eğimli olması üzerinde geliştirilmesi planlanan projeye manzara avantajı sağlamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde nitelikli bir proje inşasına başlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz uygulama imar planında yer almakta olup terklerini gerçekleştirmiş net parseldir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz “Önlemler Alan (ÖA-2.1)” içerisinde kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın topoğrafik açıdan eğimli olması üzerinde geliştirilmesi planlanan proje maliyetini artırmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz büyük yüz ölçümüne sahip olup kısıtlı alıcıya hitap etmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, ikincil konut sektörüne yönelik gelişime açıktır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin çeşitli ulaşım olanaklarının bulunması, bölgedeki parsellere olan ilgiyi artırmaktadır.
- Meram ilçesindeki eski yapı stokunun dönüşüm süreci, projenin değer artışına zemin hazırlamaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Yatırım Değeri

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir. Bu kişi ya da kuruma özel bir değer esastır. Bir varlığın malik açısından değeri, diğer bir tarafa satışında gerçekleşecek satış bedeli ile aynı olabilse de bu değer esas bir kişi ya da kurumun varlığı elinde tutmasından sağlayacağı faydaları yansıtır, bu yüzden de varsayımsal bir el değiştirme işlemi içermek zorunda değildir. Yatırım değeri, değerlendirme hangi kişi ya da kurum için üretiliyorsa, o kişi ya da kurumun içinde bulunduğu koşulları ve finansal hedeflerini yansıtır. Bu genellikle yatırım performansını ölçmek için kullanılır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışına emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Gayrimenkulün imar planının taşınmaz üzerinde proje geliştirilebilmesine olanak sağlaması ve bölgede satılık/satılmış villa emsallerine ulaşılabilmesinden dolayı yatırım değeri için “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Nesa Emlak	Altuntaş Gayrimenkul	Nesa Emlak	Azizhan Gayrimenkul	Özgür Global Yatırım
		0532 397 81 04	0533 365 67 57	0532 397 81 04	0532 412 17 45	0506 028 63 04
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Satış Fiyatı (TL)		40.000.000	36.000.000	29.000.000	19.750.000	55.000.000
Yüz Ölçümü (m²)		3.000	1.850	2.590	1.406	2.618
Birim Fiyatı (TL/m²)		13.333	19.459	11.197	14.047	21.008
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	Mart 2025'de Satılmış	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	5%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Evet
		0%	0%	0%	0%	-10%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	0,20	0,20	0,15	0,15	0,15
		35%	35%	70%	70%	70%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Konum	Daha Avantajlı	Daha Avantajlı	Dezavantajlı	Benzer	Çok Daha Avantajlı
		-15%	-15%	10%	0%	-20%
	Yüz Ölçümü	Benzer	Çok Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Çok Daha Küçük
		0%	-20%	-20%	-20%	-20%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		16.065	16.222	16.275	18.149	18.321

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki arsa satış bedellerinin istenen fiyatlardan daha düşük bedellerden satıldığı öğrenilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde konu taşınmaza benzer büyük yüz ölçümlü arsaların bölgede yer almadığı öğrenilmiş olup bölgeye yakın yerlerde büyük yüz ölçümlü arsaların araştırması yapılmıştır. Taşınmazın büyük yüz ölçümü sebebiyle daha düşük fiyatlarda satılabileceği öğrenilmiş olup topoğrafik olarak eğimli arazi yapısı ve Konya manzarasına sahip olması taşınmaza avantaj sağlamaktadır. Yapılan görüşmelerde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, yapılaşma şartları, satış koşulları ile taşınmazın büyük yüz ölçümüne sahip olması göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazın pazar değerinin değer tarihi itibarıyla m² birim satış değerinin yaklaşık 16.500-17.500 TL/m² aralığında olabileceği değerlendirilmektedir.

Emsal Krokisi



Villa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi	Azizhan Gayrimenkul		Azizhan Gayrimenkul	Mal Saihibi	Kerem Nükte Gayrimenkul	
	0532 412 17 45		0532 412 17 45	-	0541 541 54 27	
	Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
	Satış Fiyatı (TL)	42.000.000		72.000.000	57.000.000	41.000.000
	Alanı (m²)	300		500	400	295
Birim Fiyatı (TL/m²)	140.000		144.000	142.500	138.983	
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	2025 Mayıs Ayında Satılmış		Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	10%		0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%		-5%	-2%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet		Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%		0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart		Standart	Standart	Standart
		0%		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte		Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%		0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Avantajlı		Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı
		-10%		-5%	-5%	0%
Kullanım Alanı		Benzer		Benzer	Benzer	Benzer
		0%		0%	0%	0%
Bina Yaşı		0		2	0	0
		0%		1%	0%	0%
Bulunduğu Kat/Manzara		Benzer		Benzer	Benzer	Benzer
		0%		0%	0%	0%
Konfor Koşulları		Benzer		Benzer	Benzer	Benzer
		0%		0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		138.600	131.875	132.668	132.034	

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan incelemelerde taşınmazın arsasının topoğrafik olarak eğimli arazi yapısına sahip olması ve Konya manzarasına sahip olması taşınmaza avantaj sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılması planlanan nitelikli projenin talep göreceği bilgisi emlak danışmanlarından şifahen öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde inşa edilmesi planlanan villaların satışları brüt kapalı alandan (bahçe alanları hariç) olup villa birim satış değerlerinin bu bağlamda düşeceği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede ve yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki konut satış değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği, ilçede inşa edilecek markalı bir konut projesinde bulunacak yeni konutların satış değerinin 2026 yılı için bahçe alanları dahil 181.000-182.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmaza ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsanın Yaklaşık Değeri (TL)
40682 ada 8 parsel	106.061,70	17.000	1.803.050.000
TOPLAM DEĞERİ			1.803.050.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Afyonkarahisar	Villa	2024	11.000 m ²	45.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Kayseri	Villa	2024	10.000 m ²	50.000 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Antalya	Villa	2024	7.000 m ²	55.000 TL/m ²
4	Yüklenici Firma	İzmir	Villa	2025	10.000 m ²	70.000 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiş olup yukarıda yer alan birim maliyetler paçal maliyetlerdir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsanın Yaklaşık Değeri (TL)
40682 ada 8 parsel	106.061,70	17.000	1.803.050.000
TOPLAM DEĞERİ			1.803.050.000

BİNA DEĞERLERİ						
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	İnşaat Bitmişlik Oranı (%)	Bina Değeri (TL)
40682 ada 8 parsel	132 Adet Villa	65.892,59	65.198	0%	20%	859.208.698
TOPLAM DEĞERİ						859.208.698

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	1.803.050.000 TL
Bina Değeri	859.208.698 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	2.662.258.698 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	2.662.260.000 TL

Yatırım Değeri

TAŞINMAZIN GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ (KDV HARİÇ)			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsanın Yaklaşık Değeri (TL)
40682 ada 8 parsel	106.061,70	25.000	2.651.545.000
TOPLAM DEĞERİ			2.651.545.000

BİNA DEĞERLERİ						
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	İnşaat Bitmişlik Oranı (%)	Bina Değeri (TL)
40682 ada 8 parsel	132 Adet Villa	65.892,59	65.198	0%	20%	859.208.698
TOPLAM DEĞERİ						859.208.698

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	2.651.545.000 TL
Bina Değeri	859.208.698 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	3.510.753.698 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	3.510.755.000 TL

* Söz konusu değer bilgi amaçlı olarak paylaşılmıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın emsal araştırması verileri ile gelir indirgeme yaklaşım yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak arsanın üzerinde inşa edilmesi planlanan olan proje verileri dikkate alınarak geliştirilmiş arsa değeri takdir edilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır. Aşağıda yer alan varsayımların herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır. Değerleme çalışmasında kullanılan satılabilir alan ve toplam inşaat alanı verileri müşteriden temin edilmiş olup bu veriler üzerinden taşınmazın geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri**

- Değerleme çalışmasında kullanılan satılabilir alan parsel üzerinde inşa edilecek projenin onaylı mimari projesinden alınmış olup taşınmazın geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmıştır.
- Söz konusu proje alanında 42.684,72 m² brüt alanlı (teras dahil) konut fonksiyonu inşa edileceği öngörülmüştür.
- Proje kapsamında satılabilir alanının bahçe alanları dahil 65.892,59 m² olacağı varsayılmıştır.
- Çalışma kapsamında birim satış fiyatları belirlenirken satışa esas brüt alanlar dikkate alınmıştır. Satışa esas brüt alan ise bağımsız bölümlerin duvarları dışından hesaplanan balkonlar dahil alanlar ile projede yer alan, fayda sağlanan ortak kullanım alanlarından, kat bahçeleri ve satışa esas alana yönetim planınca dahil edilen tahsis alanlarından oluşmaktadır.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Parsel üzerinde geliştirilecek projenin kurumsal ve katma değer yaratacak bir marka ile satışa sunulacağı varsayılmıştır.
- İşçilik ve malzeme kalitesinin pazar standartlarının üzerinde olacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Arsa alım bedeli projeksiyonlara dahil edilmemiştir.
- İnşaat çalışmalarının ikinci yıl sonunda tamamlanacağı, inşaatın başlamasıyla satışların başlayacağı da öngörülmüştür.
- Proje kapsamında inşa edilen konutların %20'sinin ilk yılında, %25'inin ikinci yılında, %25'inin üçüncü yılında, %30'unun dördüncü yılında satılacağı varsayılmıştır.
- Konut alanlarının (bahçe alanları dahil) ilk yıl satış birim fiyatı 175.000 TL/m² bedelle satılabileceği öngörülmüştür. Bu birim fiyat öngörülürken projelendirilen villaların teras alanları ve bahçe alanlarının büyüklüğü dikkate alınmıştır.
- 5 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıl ortalama getirisi olan %21,37 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %26,50 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Projeksiyonda alt yapı maliyeti %7, çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri %9 ve proje genel giderleri %7 kabul edilmiştir.
- Artış oranlarında TCMB'nin yayımladığı piyasa katılımcı anketleri dikkate alınarak belirlenmiştir.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Hasılat paylaşımında elde edilecek toplam gelirden arsa sahibine %32, müteahhite %68'lik pay verileceği ön görülmüştür.

Ada/Parsel No	40682 ada 8 parsel
İmar Durumu	Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	106.061,70

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Villa Fonksiyonu	41.436,83	53.500	2.216.870.405
Teras Alanı	1.247,89	20.250	25.269.773
Toplam	42.684,72		2.242.140.178

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2.179.049.015,00	7%	156.949.812

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2.179.049.015,00	9%	201.792.616

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	2.242.140.177,50
Altyapı Maliyeti	156.949.812,43
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	201.792.615,98
Toplam (TL)	2.600.882.605,90

Maliyetin Yıllara Dağılımı					
Yıllar	29.06.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028	30.06.2029
Oran	0%	40%	40%	20%	0%
Maliyet (TL)	0	769.494.276	934.935.545	545.768.625	0

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	181.500,00

Artış Oranları	
1.yıl	21,50%
2.yıl	16,75%
3.yıl	14,50%
4.yıl	12,25%
5.yıl	11,25%
6.yıl	11,25%
7.yıl	11,25%
8.yıl	11,25%
9.yıl	11,25%
10.yıl	11,25%
10.yıldan sonraki artışlarda	9,00%

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	2,0%

Proje Nakit Akışı (TL)							
Yıllar	29.06.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028	30.06.2029	30.06.2030	30.06.2031
Konut Fonksiyonu							
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	65.892,59	65.892,59	65.892,59	65.892,59	65.892,59	65.892,59	65.892,59
Satış Oranı (%)	0,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	-	16.473,15	16.473,15	16.473,15	16.473,15	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		181.500,00	220.522,50	257.460,02	294.791,72	330.903,71	368.130,37
Toplam Konut Gelirleri	0	2.989.876.271	3.632.699.670	4.241.176.864	4.856.147.510	0	0
Proje Toplam Gelirleri	0	2.989.876.271	3.632.699.670	4.241.176.864	4.856.147.510	0	0
İnşaat Maliyeti	0	769.494.276	934.935.545	545.768.625	0	0	0
Pazarlama Gideri	0	59.797.525	72.653.993	84.823.537	97.122.950	0	0
Net Nakit Akışları	0	2.160.584.470	2.625.110.131	3.610.584.702	4.759.024.559	0	0
Arsa Sahibi Gelirleri	0	937.625.199	1.139.214.616	1.330.033.065	1.522.887.859	0	0
Müteahhit Gelirleri	-1	1.222.959.271	1.485.895.515	2.280.551.638	3.236.136.700	0	0

Değerleme Tablosu-Proje Değeri			
Risksiz Getiri Oranı	21,37%	21,37%	21,37%
Risk Primi	5,63%	6,13%	6,63%
İndirgeme Oranı	27,00%	27,50%	28,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	6.918.495.247	6.849.893.937	6.782.369.782
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	6.918.495.000	6.849.895.000	6.782.370.000

2.653.338.836	2.653.338.836
2.653.340.000	2.653.340.000
25.017	25.017
25.000	25.000

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden proje bulunan taşınmazın boş arsa değeri 2.578.895.000 TL, projenin bugünkü değeri ise 6.638.200.000 TL olarak hesaplanmıştır.

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu parselin en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “**Konut Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.6 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Müşterinin tarafımıza ilettiği 08.08.2025 tarih, saat 19.35 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın 22.09.2022 tarih ve 44061 yevmiye no ile "Tg Meram Gayrimenkul Yapı ve Ticaret A.Ş." adına satışı gerçekleşmiştir. Bu tarihten önceki kayıtlara ulaşılamamıştır.

Bu değerlendirme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı ya da gayrimenkul yatırım fonu portföyü değerlemesi veya bu portföylere dahil edilme amacıyla hazırlanmadığı için "Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş" bilgisine yer verilmemiştir.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" vasıflı olup taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait yapı ruhsatı alınmış olup inşaat süreci devam etmektedir. İnşaatın tamamlanması akabinde taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınması ve parsel üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımına uygun cins tashihiinin yapılması gerekmektedir. Parsel üzerinde yer alacak olan yapıların kat mülkiyetine geçmesi akabinde yasal süreç tamamlanacaktır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında ipotek bulunmaktadır. Söz konusu ipotek kaydının taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında ipotek bulunmaktadır. Söz konusu ipotek kaydının taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

29.06 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla konu taşınmaz "Arsa" vasıflı olup parsel üzerinde üzerine yapılması planlanan villalara ait yapı ruhsatı alınmıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın, Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi ile hesaplanan arsa değeri takdir edilmiştir.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	2.662.260.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün imar planının taşınmaz üzerinde proje geliştirilebilmesine olanak sağlaması ve bölgede satılık/satılmış villa/konut emsallerine ulaşılabilmesinden dolayı yatırım değeri için “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, arsa ve bina maliyetlerinin somut verilere dayanıyor olması, bölgede satışların maliyet yaklaşımı dikkate alınarak yapıldığının tespit edilmesi nedeniyle maliyet yaklaşımıyla hesaplanan Pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

TAŞINMAZIN PAZAR VE YATIRIM DEĞERİ		
Rapor Tarihi	08.08.2025	
Değer Tarihi	29.06.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.662.260.000-TL	İkimilyaraltıyüzaltmışikimilyonikiyüzaltmışbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.194.712.000-TL	Üçmilyaryüzdoksandörtmilyonyediyüzonikibin.-TL
Yatırım Değeri (KDV Hariç)*	3.510.755.000 TL	Üçmilyardörtüyüzseksenaltımilyonbeşyüzyetmişbeşbin.-TL
Yatırım Değeri (KDV Dahil)*	4.212.906.000.-TL	Dörtmilyarikiyüzonikimilyondokuzyüzaltıbin.-TL

* Söz konusu yatırım değeri yatırımı devam eden gayrimenkul üzerinde geliştirilecek projenin inşaat alanı dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Değerlemeye yardım eden;
Buse KIRAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Senedi
2	Takyidat belgesi
3	İmar Durumu
4	Plan Notları
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
8	Yapı Ruhsatları

Ek 1: Tapu Senedi

Değerleme çalışmasında taşınmazlara yönelik tapu belgesi müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-8-2025-19:35



Kaydı Oluşturan: MERYEM SÖVÜT (TG TİMUR GAYRİMENKUL VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	40682/8
Taşınmaz Kimlik No:	136076413	AT Yüzölçümü(m2):	106061.70
İl/İlçe:	KONYA/MERAM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken Dupleks
Kurum Adı:	Meram	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÖYCEĞİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	2/BODRUM + ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	17/1631	Arsa Pay/Payda:	1/132
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 26/06/2025(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Meram - 30-06-2025 11:48 - 32402	

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	1000000000.00 TL	% 36 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Meram - 11-10-2022 09:55 - 47095
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Meram - KÖYCEĞİZ - (Aktif) - 40682 Ada - 8 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8529267) TG TİMUR GAYRİMENKUL VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000000.0 0 TL	Meram - 11-10-2022 09:55 - 47095	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jW6EEbRylGYt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Plan Notları

KÖYCEĞİZ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI(BMK:16.10.2020/763)

1. Planlama sınırı içerisinde konut altı ticaret yapılamaz. Emsal: 0.30 olarak belirlenen konut alanı içerisinde emsale esas inşaat alanının 500 m²'sini (kafe, restoran, çay ocağı, lokanta, pastane vb. umuma açık istirahat ve eğlence yerleri hariç), Sosyal Tesis Alanı içerisinde de emsale esas inşaat alanının %10'unu geçmeyecek şekilde günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik tek katlı ve Yençok: 5.00 m'yi aşmayacak şekilde ayırık nizam ticari birimler yapılabilir.
2. Sosyal Tesis Alanı içerisinde, yurt, misafirhane ve uygulama oteli yapılabilir.
3. Planlama sınırı içerisindeki konut alanlarında yapı blok boyu 25 metreden fazla olamaz.
4. Planlama sınırı içerisindeki tüm donatı alanlarında otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.
5. Arazinin hafredilmesi suretiyle meyilden kat kazanılamaz. Yol ya da arazinin eğimi nedeniyle verilen kot ile bina cephelerindeki kot farkı 1.5 metreyi geçtiği takdirde yapının buna göre kademelendirilmesi gereklidir. Kademelendirmede her kademe için kot, kademelerin oturduğu arazi ortalamasından verilir. Kotlandırma (kademelendirme) ile ilgili farklı çözümlerde Konya Büyükşehir Belediyesi Estetik Komisyonu yetkilidir.

Ek 5: Fotoğraflar



Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Şube Müdürü		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Vienna Teknik Üniversitesi / 2009		
İş Tecrübesi	2024-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Şube Müdürü/Özel Projeler
	2019-2024	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

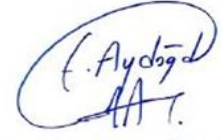
Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

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

Ek 8: Yapı Ruhsatları