

YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

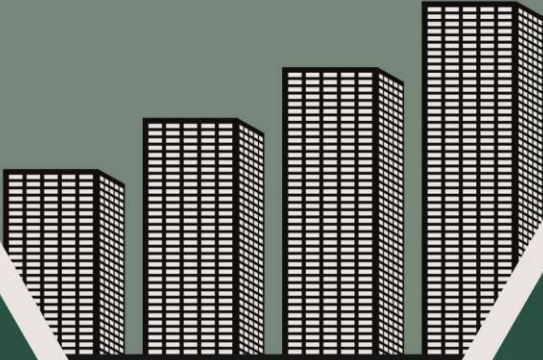
Konya / Selçuklu / Hocacihan Saray

Ada: 29648 Parsel: 4

Konut İmarlı Arsa

Rapor Oluşturma Tarihi: 24.10.2025

Anadolu
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir



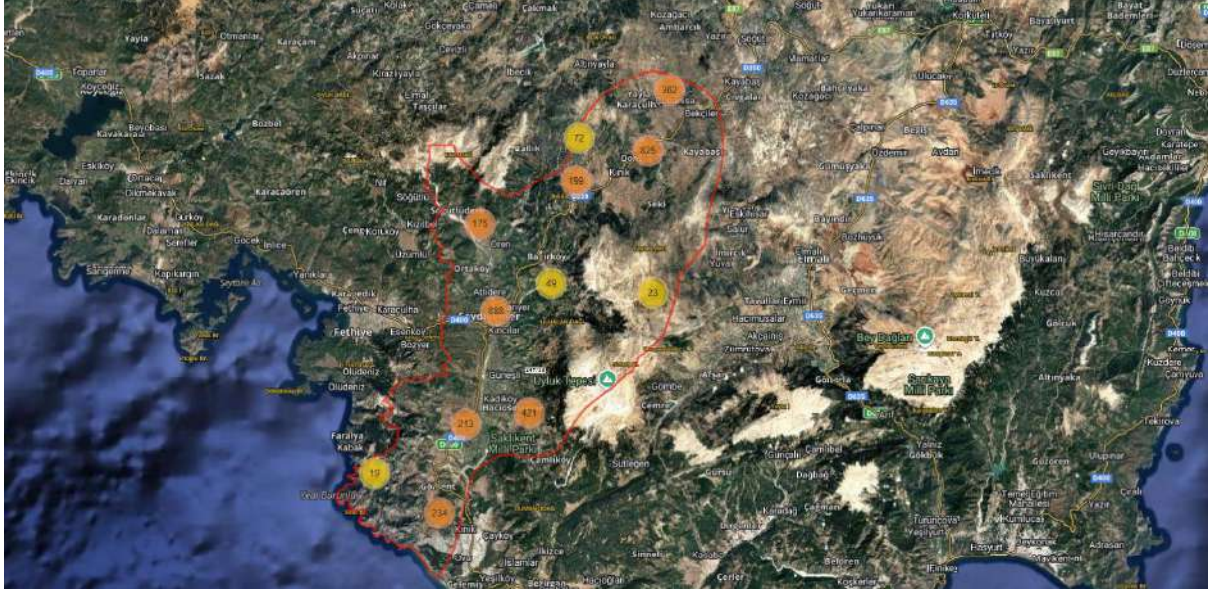
Bu rapor, Anadolu Properties tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda kullanılamaz, bilgi amaçlıdır. Doğrudan yatırıma ve ticarete konu edilmesi halinde sorumluluk tümüyle yatırımcıya aittir.

KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl : Konya
- İlçe : Selçuklu
- Mahalle: Hocacihan Saray
- Ada : 29648
- Parsel : 4
- Yüz ölçüm : 789,46m²
- Zemin Tipi : Arsa
- Nitelik : Ana Taşınmaz



ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



DEĞER ANALİZİ

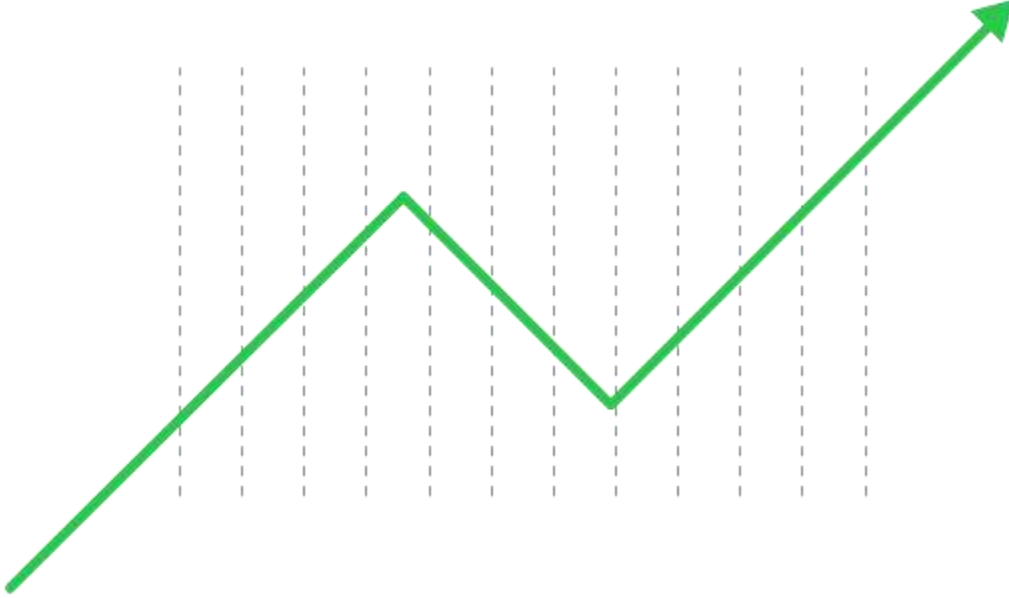
HOCACİHAN SARAY MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺17.748.555** 22.495₺/m²

Ortalama Fiyat **₺18.250.359** 23.131₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺19.172.700** 24.300₺/m²

*1000m çevrede, son 6 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 4 emsalden hesaplanmıştır.

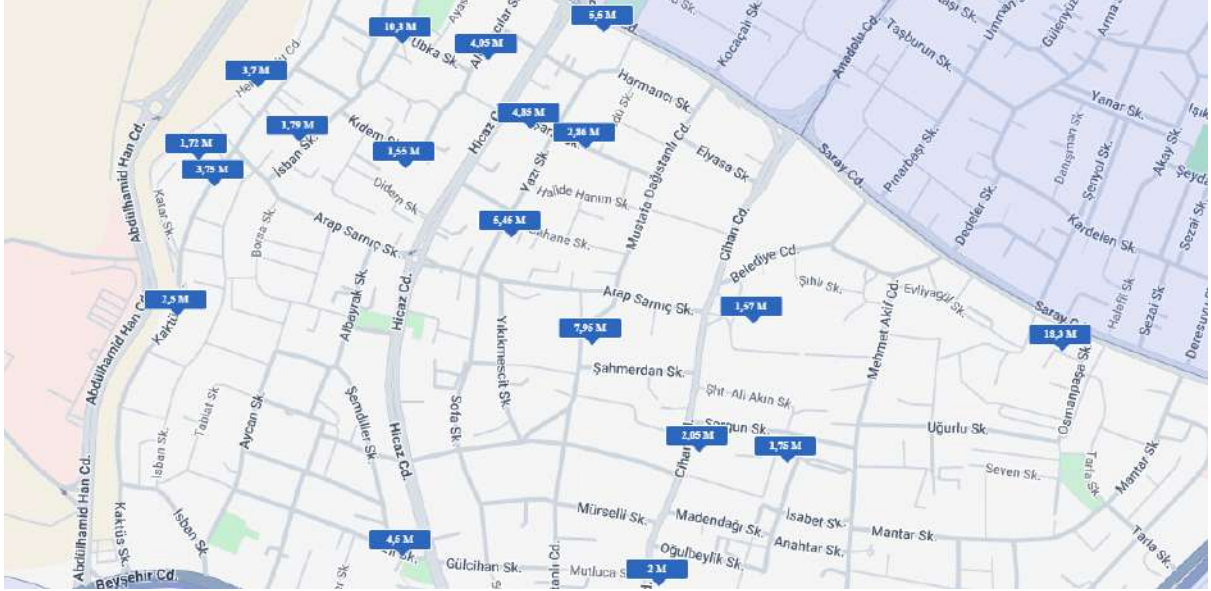


Konya, Selçuklu, Hocacihan Saray, Ada: 29648, Parsel: 4 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 22.495₺/m², en yüksek birim değer 24.300₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 23.131₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺17.748.555** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺19.172.700** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺18.250.359** olduğu görülmektedir.

- İŞ BU SATILIK RAPOR ÖNÜMÜZDEKİ 3 AYLIK PERİYOTTA OLAN DEĞERLERİ ÖN GÖRMEKTEDİR.

TÜM GAYRİMENKUL İLAN PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



DEMOGRAFİK ANALİZ

HOCACİHAN MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **7.479**



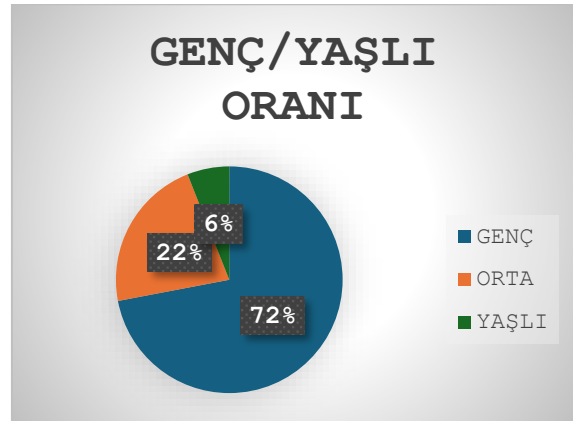
Kadın Nüfus Sayısı **7.510**



En Yoğun Yaş Aralığı
Genç Nüfus



Ort. Eğitim Düzeyi
İlk Okul



0 222 210 00 66

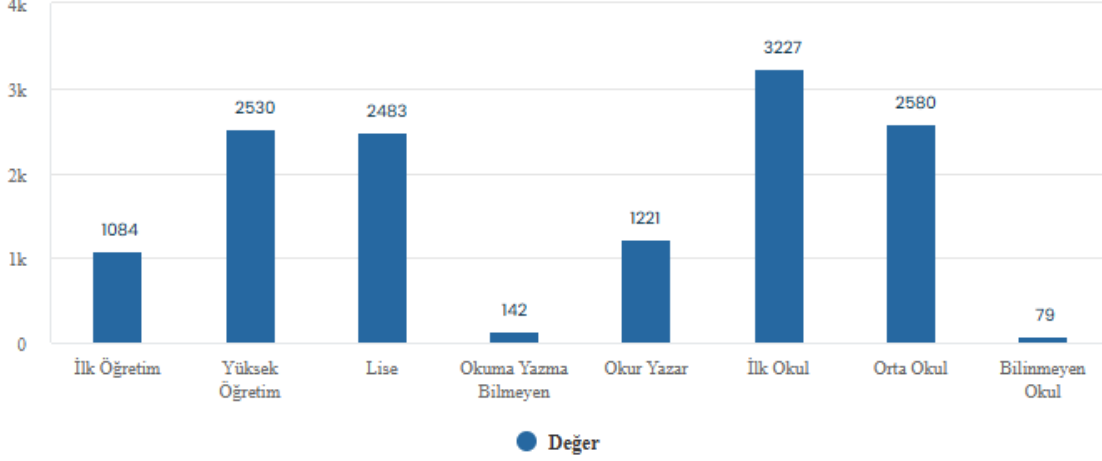


info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

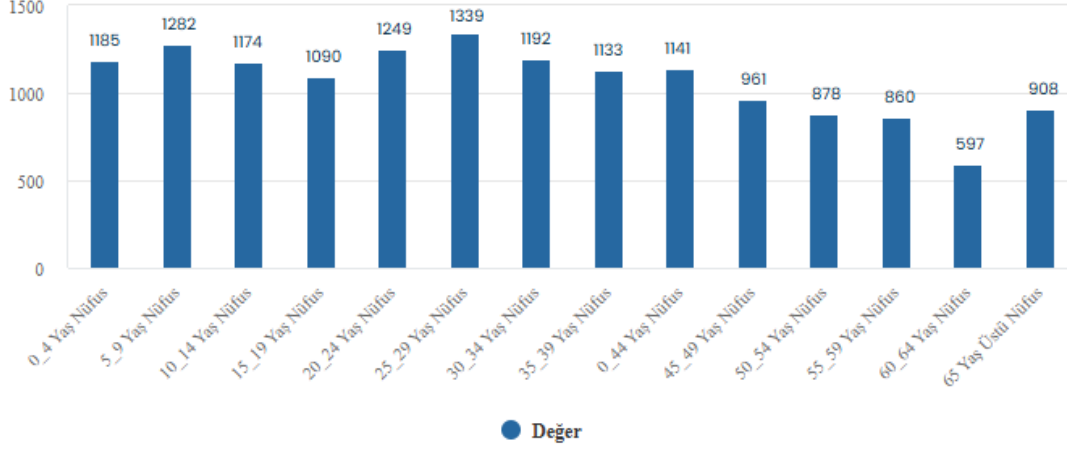


Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Konya	Selçuklu	Hocacihan Mh.
İlk Öğretim	152.556	42.487	1.084
Yüksek Öğretim	272.755	115.992	2.530
Lise	346.494	123.102	2.483
Okuma Yazma Bilmeyen	31.442	5.629	142
Okur Yazar	191.344	52.922	1.221
İlk Okul	525.664	129.708	3.227
Orta Okul	371.798	104.270	2.580
Bilinmeyen Okul	18.464	5.275	79



YAŞA GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

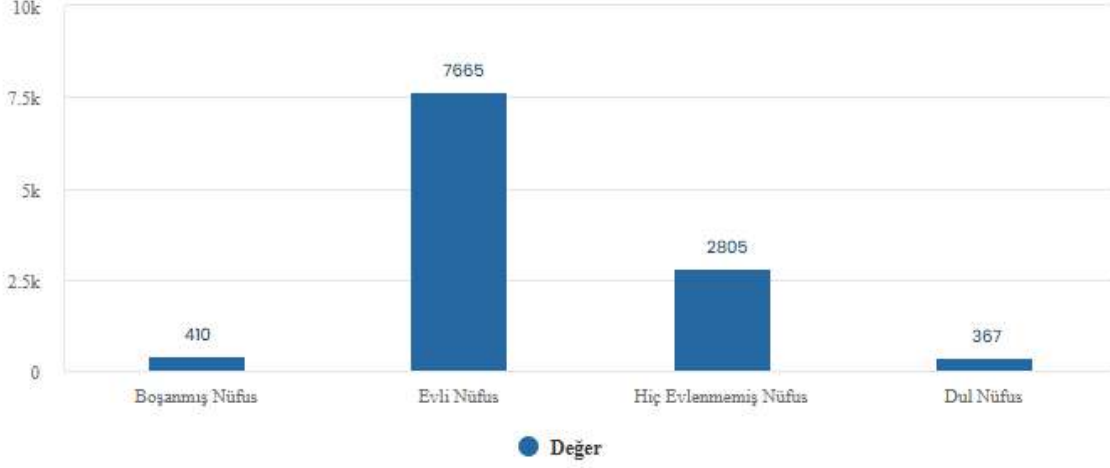


Yaş'a Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Yaş'a Göre	Konya	Selçuklu	Hocacıhan Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	1.185
5_9 Yaş Nüfus	-	-	1.282
10_14 Yaş Nüfus	-	-	1.174
15_19 Yaş Nüfus	-	-	1.090
20_24 Yaş Nüfus	-	-	1.249
25_29 Yaş Nüfus	-	-	1.339
30_34 Yaş Nüfus	-	-	1.192
35_39 Yaş Nüfus	-	-	1.133
0_44 Yaş Nüfus	-	-	1.141
45_49 Yaş Nüfus	-	-	961
50_54 Yaş Nüfus	-	-	878
55_59 Yaş Nüfus	-	-	860
60_64 Yaş Nüfus	-	-	597
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	908



MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFIĞI



Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Konya	Selçuklu	Hocacihan Mh.
Boşanmış Nüfus	88.419	20.543	410
Evli Nüfus	1.068.447	313.298	7.665
Hiç Evlenmemiş Nüfus	422.710	147.938	2.805
Dul Nüfus	54.268	19.751	367

ÇEVREDEKİ EMSALLER

HOCACİHAN MH. ÖNEMLİ NOKTALAR

	Yeme-içme	Ulaşım	Dini	Eğitim	Bankacılık	Kamu	Park	Kültürel
Musalla Bağları Mh.	157	25	11	3	49	2	1	1
Hacıyaymak Mh.	23	9	3	6	2	0	0	0
Aşağıpınarbaşı Mh.	2	30	0	2	0	0	0	0
Esenler Mh.	19	26	5	6	9	0	2	0
Bedir Mh.	52	20	7	2	9	0	2	1
Buhara Mh.	43	49	9	20	3	1	5	0
Yazıbelen Mh.	0	0	1	1	0	0	0	0
Başarakavak Mh.	1	0	1	1	0	0	0	0
Dağdere Mh.	0	3	1	1	0	0	0	0
Çaltı Mh.	0	6	1	1	0	0	0	0
Çaldere Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Kızılcaşu Mh.	0	0	0	2	0	0	0	0
Cumhuriyet Mh.	3	8	3	2	0	0	3	0
Dokuz Mh.	5	6	1	0	0	0	0	0
Hocacıhan Mh.	50	36	9	8	6	1	4	0

KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



İlçe Konut Sayıları



HAVA KALİTESİ

BUGÜN
13.10



Orta

Hava kalitesi genel olarak birçok insan için kabul edilebilir düzeyde. Ancak uzun süreli maruz kalma durumunda hassas gruplarda küçük-orta düzeyde belirtiler görülebilir.

Mevcut Kirletici Maddeler

Orta

Yer seviyesi Ozon mevcut solunum yolu hastalıklarını ağırlaştırabilir. Ayrıca boğazda tahrişe, baş ve göğüs ağrılarına neden olabilir.

Mükemmel

Parçacıklı Maddeler, çapı 10 mikrometreden küçük solunabilir kirletici partiküllerdir. 2,5 mikrometreden daha büyük maddeler solunum yollarında birikerek sağlık sorunlarına yol açabilirler. Bu maddelere maruz kalınması, gözde ve boğazda tahrişe, öksürüğe, solunum zorluğuna ve astım rahatsızlığında ağırlaşmaya neden olabilir. Daha sık ve yoğun bir şekilde maruz kalınması sağlık üzerinde daha ciddi etkilere yol açabilir.

Orta

İnce Parçacıklı Maddeler, çapı 2,5 mikrometreden küçük solunabilir kirletici partiküllerdir. Akciğerlere ve kan dolaşımına girerek ciddi sağlık sorunlarına yol açabilirler. En ağır etkileri akciğer ve kalpte görülür. Bu maddelere maruz kalma öksürüğe veya solunum zorluğu, astım rahatsızlığında ağırlaşma ve kronik solunum yolu rahatsızlıklarının gelişmesine yol açabilir.

Mükemmel

Kükürt Dioksite maruz kalınması boğazda ve gözlerde tahrişe yol açabilir, astımın ve kronik bronşit rahatsızlıklarını daha da ağırlaştırabilir.



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com









Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Oduņpazarı/Eskişehir

Alerji

 Ağaç Poleni Düşük	 Kanarya Otu Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Poleni Düşük	 Toz ve Hayvan Derisi Döküntüsü Yüksek
---	---	---	--	---


Sağlık

 Ağaç Poleni Düşük	 Kanarya Otu Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Poleni Düşük	 Toz ve Hayvan Derisi Döküntüsü Yüksek
 Astım Yüksek				

Dış Mekân Aktiviteleri

 Balığa Çıkma Orta	 Koşu İyi	 Golf İyi	 Bisiklete Binme İyi	 Plaj ve Havuz İyi
 Yıldız Gözleme İyi				

Yolculuk ve İşe Gidip Gelme


Hava Yolculuğu
İdeal


Araba Kullanma
İdeal


Ev ve Bahçe İşleri



Çim Biçme
İyi



Kompostlama
Orta


Dış Mekan Eğlencesi
İyi

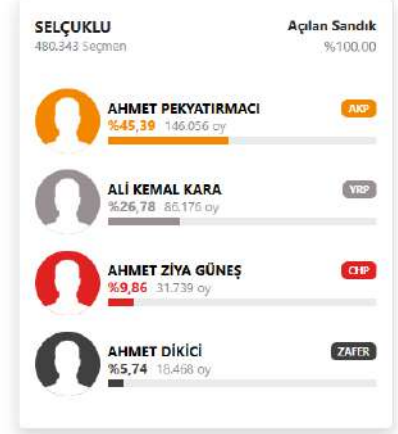
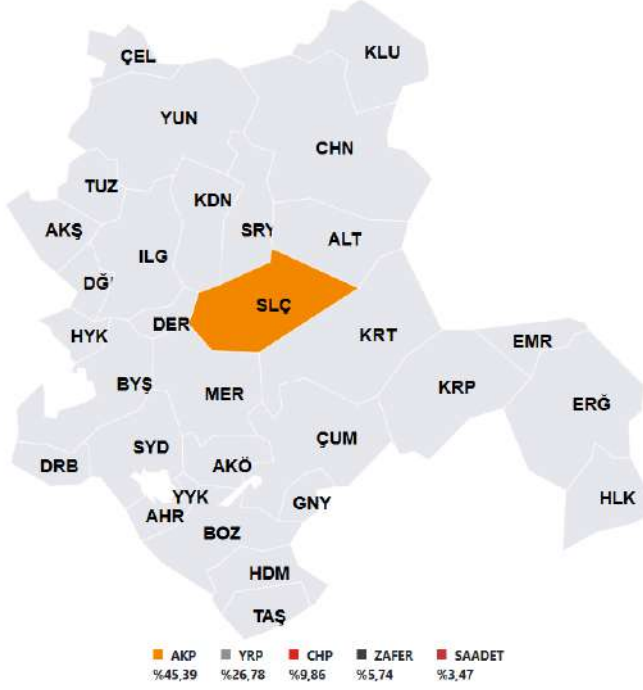
Haşereler


Sivrisinek
Orta

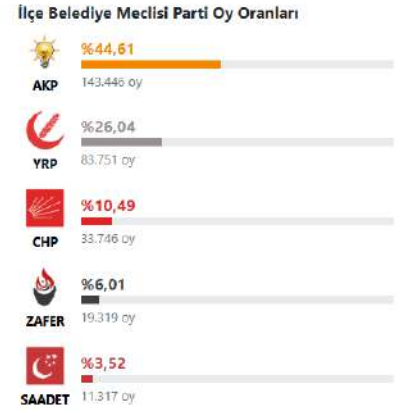
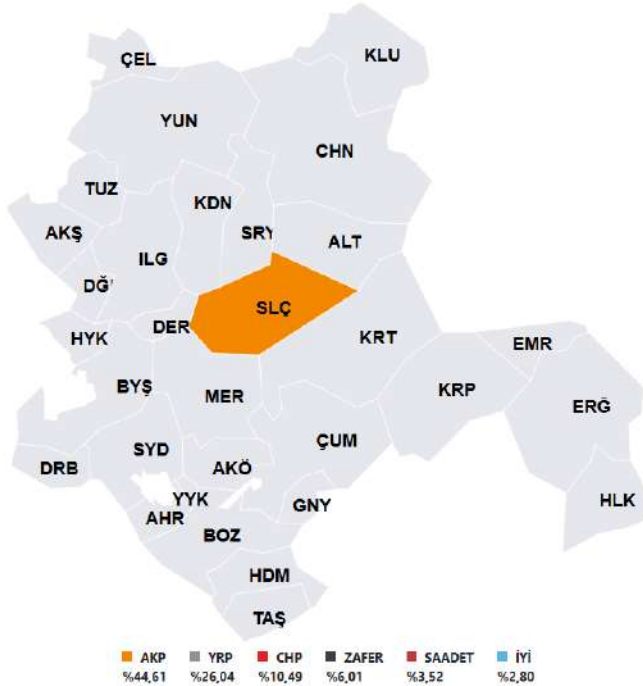

İç Mekan Haşereleri
Orta


Dış Mekan Haşereleri
Yüksek

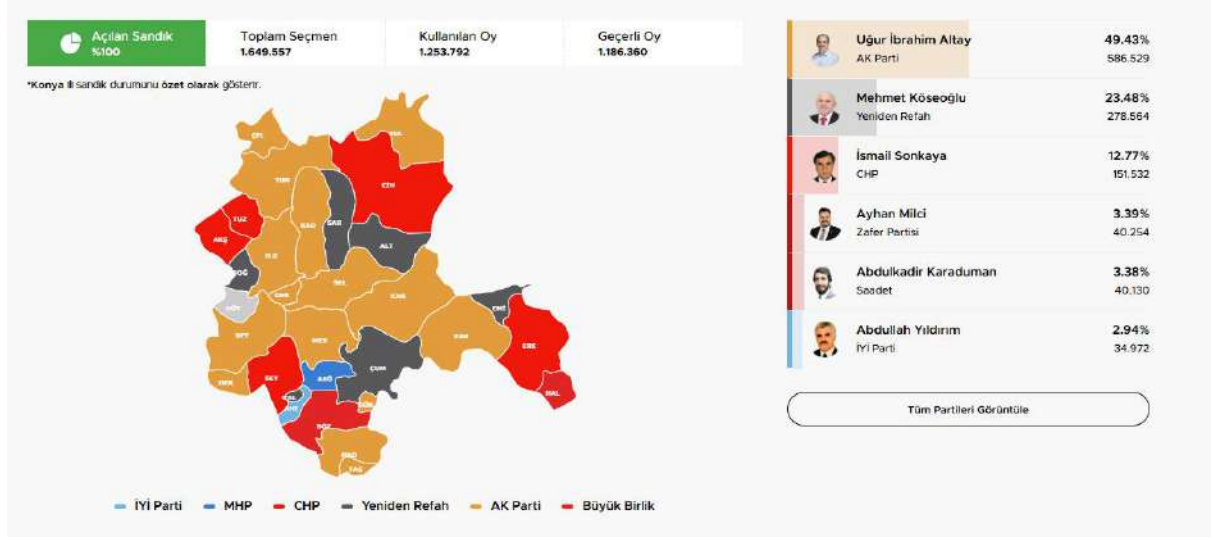
KONYA SELÇUKLU BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



KONYA SELÇUKLU İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI



KONYA BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



Hocacihan Saray Mahallesi – Kısa Bilgi

Konum

- Hocacihan Saray Mahallesi, Konya ilinin Selçuklu ilçesi sınırlarında yer almakta olup şehir merkezine oldukça yakın, gelişmiş bir yerleşim bölgesidir.
- Konya şehir merkezine ortalama 4–5 km mesafededir ve Selçuklu'nun batı kesiminde, Yazır ve Bosna Hersek Mahalleleri'ne komşudur.
- Mahalle, ana ulaşım akslarından biri olan Ankara Caddesi ve Yeni İstanbul Caddesi'ne yakın konumdadır.
- Bölge; konut, eğitim, sağlık ve ticaret alanlarının dengeli şekilde geliştiği bir yerleşim yapısına sahiptir.

Ekonomi

- Mahallede ekonomik yaşam büyük ölçüde hizmet, ticaret ve gayrimenkul sektörüne dayanmaktadır.
- Bölgede birçok market, kafe, restoran, küçük işletme ve yerel ticarethane bulunmaktadır.
- Tarımsal faaliyetler bulunmamakta; mahalle tamamen kentsel yerleşim özelliği taşımaktadır.
- Son yıllarda konut projeleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul hareketliliği oldukça artmıştır.

Sosyal Yapı

- Hocacihan Saray Mahallesi, ağırlıklı olarak orta ve üst gelir grubuna mensup ailelerin yaşadığı, düzenli yerleşim alanıdır.
- Mahalle nüfusu birkaç bin civarındadır ve yaş ortalaması görece gençtir.
- Eğitim ve sağlık kurumlarına erişim kolaydır; çevrede birçok okul, özel eğitim kurumu ve aile sağlığı merkezi bulunmaktadır.
- Sosyal yaşam aktif olup çevrede parklar, yürüyüş yolları ve alışveriş imkânları mevcuttur.

Altyapı ve İmar

- Mahalle, tam kentsel altyapıya sahiptir: elektrik, doğalgaz, kanalizasyon, fiber internet ve içme suyu hizmetleri mevcuttur.
- Yollar asfalt ve kaldırımlıdır; ulaşım ağı düzenli ve bakımlıdır.
- Bölgede çok katlı modern konutlar ve site tarzı yapılaşma hâkimdir.
- İmar planı Selçuklu Belediyesi'nin kentsel gelişim planlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.

Hocacihan Saray Mahallesi – Ulaşım

Karayolu Ulaşımı

- Mahalle, Konya şehir merkezine ve çevre ilçelere kolay ulaşım sağlayan bir noktada yer alır.
- Ankara Caddesi, Yeni İstanbul Caddesi ve Beyşehir Caddesi gibi ana arterlere yakınlığı sayesinde özel araçla ulaşım rahattır.
- Konya şehir merkezine araçla yaklaşık 5–10 dakika içinde ulaşmak mümkündür.

Toplu Taşıma

- Hocacihan Saray Mahallesi'ne otobüs ve minibüs seferleri düzenli olarak yapılmaktadır.
- Konya Büyükşehir Belediyesi'nin 57, 58, 65 ve 80 numaralı hatları mahalleye veya yakın güzergâhlardan geçmektedir.
- Toplu taşıma ile şehir merkezine ulaşım ortalama 15–20 dakika sürmektedir.

Tramvay ve Raylı Sistem

- Mahalleye yakın bölgede bulunan **Bosna Hersek Tramvay Hattı** üzerinden Selçuk Üniversitesi, Alaaddin Tepesi ve Organize Sanayi yönüne aktarma yapılabilmektedir.
- Tramvay duraklarına yürüme mesafesi 10–15 dakika civarındadır.

Otogara ve Havalimanına Uzaklık

- Konya Şehirlerarası Otogarı'na yaklaşık 12 km (araçla 15 dakika),
- Konya Havalimanı'na yaklaşık 16 km (yaklaşık 20 dakika) mesafededir.

Konya Diri Fay Hatları ve Deprem Riski Raporu

Konya, Türkiye'nin iç kesimlerinde yer alan geniş bir plato üzerinde bulunmakla birlikte, çevresindeki aktif fay hatları nedeniyle tamamen risksiz değildir.

Her ne kadar **Orta Anadolu'nun en az sismik hareketlilik gösteren illerinden** biri olarak bilinse de, son yıllarda yapılan **MTA diri fay haritası** çalışmaları Konya ve çevresinde de **aktif fay segmentlerinin** bulunduğunu ortaya koymuştur.

Bu nedenle, şehir genelinde **düşük ila orta düzeyde deprem riski** söz konusudur.

Başlıca Fay Hatları:

1. Konya Fayı (Konya – Ereğli Fay Zonu)

- Konya şehir merkezinin doğusundan başlayarak Ereğli yönüne doğru uzanır.
- Doğu-batı doğrultuludur ve yer yer normal fay karakteri gösterir.
- Uzunluğu yaklaşık **50 km** civarındadır.
- Potansiyel olarak **5.8 – 6.0 büyüklüğüne** kadar deprem üretebilir.

2. Akşehir – Sultandağı Fay Zonu

- Konya'nın batı ve kuzeybatı sınırında, Akşehir Gölü çevresinde yer alır.
- Yaklaşık **100 km** uzunluğundadır ve bölgenin en etkin fay sistemlerinden biridir.
- 2002 yılında meydana gelen **Sultandağı Depremi (Mw 6.5)** bu sistem üzerinde gerçekleşmiştir.
- Konya'nın Ilgın, Doğanhisar ve Akşehir ilçeleri bu fay zonuna yakın konumdadır.

3. Ereğli Fay Zonu

- Konya'nın güneydoğusunda, Ereğli ve Karapınar arasında uzanır.
- Yaklaşık **60 km** uzunluğundadır.
- Orta büyüklükte (5.0 – 5.5 Mw) depremler üretebilir.
- Bölgedeki zayıf zemin koşulları nedeniyle sarsıntı etkisi artabilir.

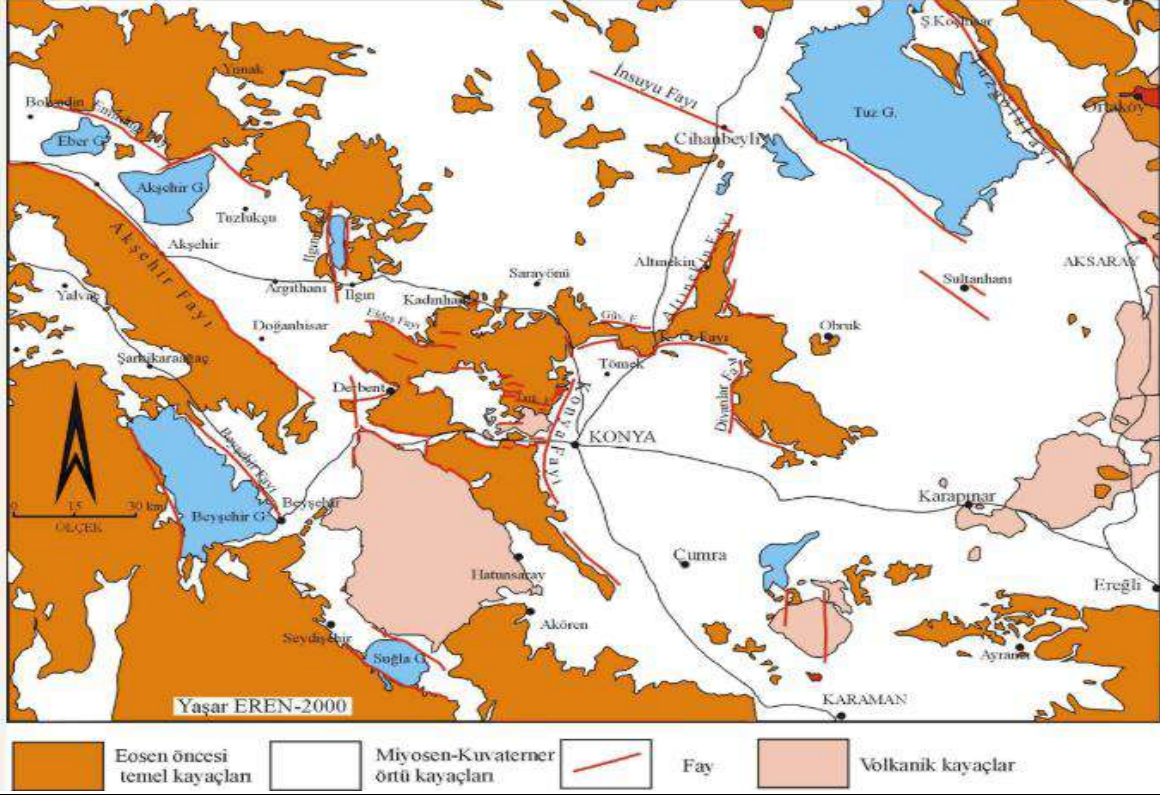
4. Cihanbeyli – Tuz Gölü Fay Sistemi

- Konya'nın kuzeyinde, Tuz Gölü'nün batı kenarından itibaren uzanır.
- Normal fay karakterindedir.
- Yaklaşık **70 km** uzunluğunda olup, **6.2 büyüklüğüne** kadar deprem oluşturma potansiyeli vardır.
- Cihanbeyli, Kulu ve Altınekin ilçeleri bu sistemin etkisi altındadır.

5. Ilgın Fayı

- Konya'nın kuzeybatısında, Ilgın ilçesi çevresinde uzanır.
- Yaklaşık **30 km** uzunluğundadır.
- Tarihsel dönemlerde orta şiddetli depremler üretmiştir.





Yerleşim ve Yapılaşma Üzerindeki Etkiler:

- Konya şehir merkezi doğrudan aktif fay hattı üzerinde yer almaz, ancak çevresindeki fay sistemleri nedeniyle **dolaylı sarsıntı etkisine** maruz kalabilir.
- Özellikle **İlgın, Akşehir, Cihanbeyli, Karapınar ve Ereğli** ilçeleri, diri fay hatlarına daha yakın konumdadır.
- Şehirdeki yapı stoğunun büyük bölümü eski yapılar olduğundan, **zemin sıvılaşması ve oturma riski** önem arz etmektedir.
- AFAD verilerine göre Konya, **3. ve 4. derece deprem bölgesi** olarak sınıflandırılmaktadır. Ancak yerel mikro fayların varlığı nedeniyle ilçe bazında risk farklılık gösterebilir.

Tektonik ve Jeolojik Özellikler:

- Konya, **İç Anadolu Fay Sistemi** üzerinde yer alır; bu sistem, batıda Eskişehir – Akşehir hattından doğuda Niğde'ye kadar uzanır.
- Bölgedeki faylar genel olarak **normal fay** tipindedir; bu da yer kabuğunda açılma (gerilme) hareketlerinin baskın olduğunu gösterir.
- Yer yer **basen (çöküntü) alanları** ve **volkanik kökenli yükselti**ler (örneğin Karapınar çevresi) görülür.
- Konya Ovası çevresindeki zemin, alüvyon yapılı olduğu için sarsıntı sırasında büyütme etkisi yaratabilir.



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir



KONYA VE ÇEVRESİNDEKİ DİRİ FAYLAR

Risk Değerlendirmesi:

- Konya il genelinde büyük yıkıcı depremler nadir görülse de, çevre illerdeki aktif fayların etkisi hissedilmektedir.
- Yapıların büyük bölümü zayıf zeminler üzerine kurulduğundan, **zemin etütleri ve yapı dayanıklılığı** önem taşımaktadır.
- **AFAD ve Kandilli Rasathanesi** tarafından yapılan gözlemler, son yıllarda küçük ölçekli sarsıntıların arttığını göstermektedir.
- İl genelinde **mikrobölgeleme çalışmaları** yapılmakta olup, özellikle yeni yapılaşma alanlarında fay mesafeleri dikkate alınmaktadır.



Konya, Türkiye'nin batı ve doğu fay hatlarının arasında, **göreceli olarak daha az sismik aktiviteye sahip** bir bölgede yer alsa da, çevresindeki diri fay zonları nedeniyle tamamen risksiz değildir.

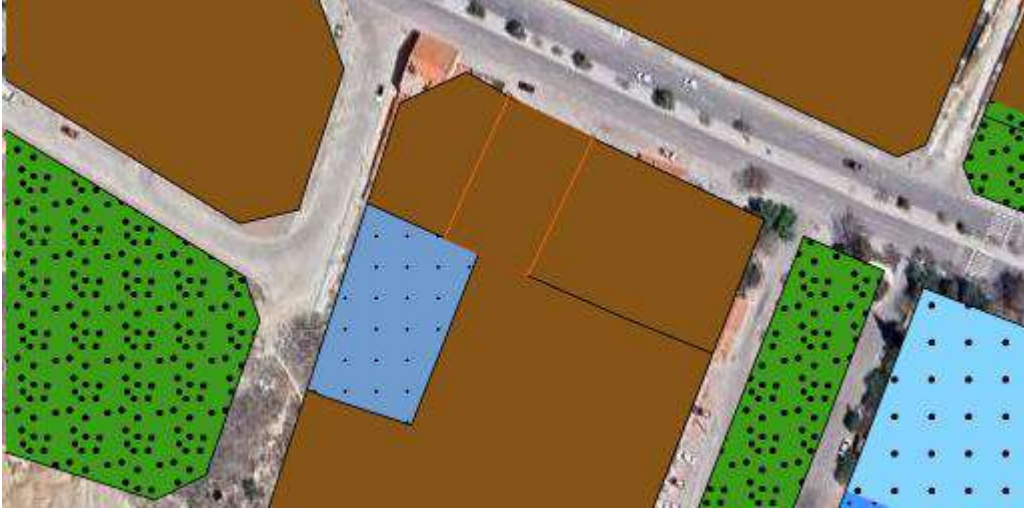
Deprem olasılığı düşük olsa bile, yapı kalitesi, zemin yapısı ve jeoteknik etütlerin önemi büyüktür.

Yatırım, imar veya yerleşim planlarında **aktif fay hatlarından uzak, zemin etütleri yapılmış alanlar** tercih edilmelidir.

Gerekli önlemlerle, Konya'daki deprem riski **minimum düzeye indirilebilir**.



SELÇUKLU BEELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞÜ;



- Taşınmaz, imar planında 3 kat ayırık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.
- Kullanım amacı mesken alanı olarak belirlenmiştir.
- KAKS (emsal) değeri 0.80, TAKS değeri ise 0.25'tir.
- Ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metredir.

UZMAN DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMAN YORUMU;

İsteğiniz üzerine üretilen raporların şirketimizin değerlendirmeleri dahilinde görüşleri şu şekildedir;

Değerlendirmelerimize göre, lokasyon, mülk özellikleri, imar durumu ve piyasa koşulları dikkate alındığında, mevcut pazarlama ağıımızı da kullanarak,

Gayrimenkulün konut imarlı arsa olarak değerlendirilmesi sonucunda **₺17.748.555 - ₺18.250.359** bandında satılabileceğini öngörmekteyiz.

Özellikle belirtmek isteriz ki, önceliğimiz size mümkün olan doğru rakam üzerinden en yüksek kazancı, en kısa zamanda sağlamaktır.

Gayrimenkulünüz hakkında üretilmiş olan rapor algoritma sistemleri verileriyle birlikte oluşturulduğundan, %10 aşağı ve yukarı sapmalar yaşanabilir.

Bilgi ve belgeler, raporda kamu kurumlarından edinilebildiği kadarıyla yer almaktadır. Bilgiler, alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.