



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

SEHA İNŞAAT MÜHENDİSLİK MADENCİLİK TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

SELÇUKLU / KONYA

(1 Adet ARSA)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-ÖZEL-0007



DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	: SEHA İNŞAAT MÜHENDİSLİK MADENCİLİK TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: YAZIR MAHALLESİ, 43072 ADA, 4 PARSEL SELÇUKLU/KONYA
İSTEK YAZISI	: 18.01.2018
RAPOR NO	: 2018-ÖZEL-0007
EKSPERTİZ TARİHİ	: 19.01.2018
RAPOR TARİHİ	: 20.01.2018
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
➤ Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları	3
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ Tapu Takyidatı	4
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	4-5
➤ İdari ve Sosyo-Ekonomi Hakkında Genel Bilgiler	5
➤ Taşınmazın Çevre ve Konumu	6-7
➤ Açıklamalar	7
➤ Değerlendirme	7
➤ Değerlemede Kullanılan Yöntemler	7-8
➤ Emsal Karşılaştırma Tablosu	8-9
➤ Emsal Analizi	9
➤ Geliştirme Yaklaşımı	10
➤ Gayrimenkul Değerlemesi ve Sonuç	11
➤ Ekler	11
➤ Ek.1: Uydu Fotoğrafı	12
➤ Ek.2: Fotoğraflar	12-14
➤ Ek.3: Belgeler	14-16
➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	17
➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	18
➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirkusu	19

DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 2. sayfada belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Pazar değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: SEHA İNŞAAT MÜHENDİSLİK MADENCİLİK TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
HİSSE ORANI	: 1/1
İLİ - İLÇESİ	: Konya - Selçuklu
BUCAĞI	: -
MAHALLE/KÖY	: Yazır Mahallesi
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: M29A01A4A
ADA NO	: 43072
PARSEL NO	: 4
NİTELİĞİ	: ARSA
ARSA ALANI	: 42.557,89 m ²
YEVMIYE NO	: 57972
CİLT NO	: 42
SAHİFE NO	: 4041
TAPU TARİHİ	: 08.12.2017
MÜLKİYET DURUMU	: Kat mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Cins Tashihli ☐ Devre Mülk ☐ Tarla, Arsa ☒

TAPU TAKYİDATI

Tapu Kadastro Müdürlüğü web-portalı üzerinden 18.01.2018 tarih ve saat 16:33 itibari ile alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değişikliğe rastlanmamış olup, aşağıdaki ipotek kaydı bulunmaktadır.
İpotek: Vakıf Katılım Bankası A.Ş. adına 150.000.000,-TL bedelinde, 1. dereceden 05.10.2017 tarih ve 46894 yevmiye numaralı ipotek kaydı bulunmaktadır.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Konya ili Anadolu Yarımadası'nın ortasında bulunan İç Anadolu Bölgesi'nin güneyinde şehrin kendi adı ile anılan Konya bölümünde yer almaktadır.

İlin topraklarının büyük bir bölümü İç Anadolu'nun yüksek düzlüklerine rastlar. Güney ve güneybatı kesimleri Akdeniz Bölgesi'ne dâhildir. Konya, coğrafi olarak 36° 41' ve 39° 16' kuzey enlemleri ile 31°14' ve 34°26' doğu boylamları arasında yer alır. Yüzölçümü 38 257 km² (göller hariç)' dir. Bu alanı ile Türkiye'nin en büyük yüzölçümüne sahip ilidir. Ortalama yükseltisi 1016 m'dir. İdari yönden, kuzeyden Ankara, batıdan Isparta, Afyonkarahisar, Eskişehir, güneyden İçel, Karaman, Antalya, doğudan Niğde ve Aksaray illeri ile çevrilidir.

Konya ili doğal açıdan kuzeyinde Haymana Platosu, kuzeydoğuda Cihanbeyli Platosu ve Tuz Gölü'ne, batısında Beyşehir Gölü'ne ve Akşehir Gölü'ne güneyinde Sultan Dağları'ndan başlayan Karaman ilinin güneyine kadar devam eden Toros yayının iç yamaçları önünde bir fay hattı boyunca oluşmuş volkanik dağlara doğusunda ise; Obruk Platosuna kadar uzanır.

İlin uç noktalarını kuzeyinde Kulu'nun Köşkler Köyü, batısında Akşehir'in değirmen Köyü,



güneyinde Taşkent'in Beyreli Köyü doğusunda ise Halkapınar'ın Delimahmutlu Köyü uç noktalarını oluşturmaktadır.

Konya şehir merkezinin; en çukur yeri Aslım mevkii (975 m), en yüksek yeri de Alâeddin Tepesi'dir (1080 m). Akşehir Gölü, Beyşehir Gölü ve Suğla Gölü de il sınırları içindedir. İklim yönünden tamamen karasal iklimdir. Yazları sıcak ve kurak, kışları sert soğuk ve az yağışlı, yağış şekli çoğunlukla kar şeklindedir. Gece ve gündüz arasındaki sıcaklık farkı diğer bölgelere göre daha fazladır. Konya'nın büyük kesimi kapalı havza durumundadır. Yağışların azlığı nedeniyle dağlardan inen az miktardaki su, bu havzada buharlaşıp kaybolmaktadır.

Kuraklık nedeniyle hâkim bitki örtüsü, dağlar dışında bozkırdır. İlin orta kesimleri tuzlu topraklar ve yer yer rüzgârın aşındırmasıyla oluşan kumların kapladığı çölümsü bozkırlara dönüşür. Konya'nın en büyük gölü Tuzgölü, en büyük barajı ise 13 km² ile Apa barajıdır.

Konya ili, Beyşehir ilçesi sınırları içerisinde bir Milli Park bulunmaktadır. 1993 yılında Milli Park olarak ilan edilen saha 88 750 hektardır. Beyşehir Gölü Milli Parkı içinde irili ufaklı 33 adet ada bulunmaktadır. Su sporu aktivitesine imkan sağlayan kaynak dereleri vardır. Park ve çevresinde günü birlik kullanım ve kamp olanağı mevcuttur. Önemli ağaç türleri arasında ardıç, karaçam, köknar, sedir ve meşe, hayvan türü olarak; keklik, bıldırcın, çil keklik, tavşan, sansar, kurt bulunmaktadır. Balık türü olarak sazan, alabalık, çiçek balığı, levrek, gövce ve sarıbalık bulunmaktadır.

İDARİ VE SOSYO-EKONOMİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

2016 yılında Konya'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 30 759 kişi artarak 2 161 303 kişi olmuştur. Konya'da erkek nüfusun oranı %49,68 (1 073 631 kişi), kadın nüfusun oranı ise %50,32 (1 087 672 kişi) olarak gerçekleşti.

2016 yılında Konya'nın yıllık nüfus artış hızı binde 14,3 olarak gerçekleşmiştir.

2015 yılında binde 10,3 olan Konya'nın yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde 14,3'e yükseldi. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı ise binde 13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında 81 ilden; 70 ilin nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 11 ilin nüfusu azalmıştır.

Konya binde 14,3 nüfus artış hızı ile nüfus artış hızı sıralamasına göre 81 il arasından 30. sırada yer almıştır. Türkiye nüfusunun % 2,7'si Konya'da ikamet etmektedir.

İllerin nüfus büyüklüğü sıralamasına göre Konya 2 161 303 kişilik nüfusla 7'inci sırada yer almıştır.

Konya'da ekonomik hayatın temelini tarımsal faaliyetler oluşturmaktadır. Fakat son yıllarda sanayi alanında da büyük gelişmeler kaydedilmiştir. Bu durum Konya'nın, Türkiye'de tahıl ambarı olma görünümünü değiştirerek bir sanayi merkezi olma görünümü kazanmasına yol açmıştır. Konya'da sanai faaliyet 1960 yıllarından itibaren istikrarlı bir gelişme göstermiştir. İlki 1971 yılında faaliyete giren Konya 1.Organize Sanayi Bölgesi 115 hektar alan olup 87 işyeri kapasitesi ile kurulmuştur. Aradan geçen 38 yıl içerisinde Konya'da, organize sanayi bölgelerinin sayısı 13'e yükselirken, sanayi bölgelerinin kapladığı toplam alan 3 006 hektara yükselmiştir.

Konya ili sınırları içerisinde Türkiye'nin en büyük alüminyum (boksit) ve magnezit yataklarının yanı sıra, kömür, kil, çimento hammaddeleri, kurşun-çinko, barit madenleri ile yer altı suyu rezervleri bulunmaktadır.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz, Konya İli, Selçuklu İlçesi, Yazır Mahallesi, 43072 ada, 4 parselde konumlanmıştır. Taşınmaza ulaşım için; Selçuklu ilçesi ana arterlerinden olan Şafak Caddesi ile Abdullah Ulubay Sokak kesişiminden Abdullah Ulubay Sokak yönünde batı istikametinde yaklaşık 1 km ilerlenir ve sağ kolda konumlu konu taşınmaza ulaşım sağlanır. Ulaşım şahsi araçlar ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Taşınmaz yeni yapılaşmanın yoğun olduğu bir bölgede konumlu olup, hakim dokuyu benzer özelliklerde boş arsalar, yeni çok katlı betonarme binalar ve eski tek katlı kerpiç evler oluşturmaktadır.



Konum Krokisi
(Koordinatlar: Enlem:37.982459 Boylam:32.501592)



TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI	
Konya Büyükşehir Belediyesi	14,30 km
Konya Valiliği	17,10 km
Selçuklu Belediyesi	6,00 km
Konya Şehirler Arası Otobüs Terminali	5,90 km

AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu taşınmaz; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Yazır Mahallesi, 43072 ada, 42.557,89 m² yüz ölçümlü, 4 parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Parsel geometrik olarak amorf bir forma sahip olup, topografik olarak düz bir arazi yapısındadır. Parsel güneyde Abdullah Ulubay Sokağına cepheli olup, diğer yönlerde komşu parseller ile çevrilidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma ve yapışmaya engel bir unsur bulunmamaktadır. Parselin üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Parsel altyapı hizmetlerinden istifade etmektedir.

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı V.S) Olup Olmadığı

Kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.

Proje, Ruhsat, İmar Durumu vb. Bilgiler

- Selçuklu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından taşınmazın ada/parsel bazında konum tespiti yapılmıştır.
- Selçuklu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde görevli memur ile yapılan şifahi görüşme ve incelenen imar paftasına göre taşınmazın belediye sınırları içinde olduğu ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında "Konut" alanında kaldığı belirlenmiştir. Taşınmaz E:1.15, 8 Kat, MaxTaks:0,25 yapılaşma koşullarına haiz olup, terki ve kısıtlayıcı herhangi bir durumu bulunmamaktadır. Taşınmazın plan notlarında; Konut altı ticaret yapılamaz, konut alanlarında emsal alanının %5'i kadar bağımsız ticaret yapılabilir ve konut alanlarında yapılacak olan ticaret için Yengök:2 kattır notları bulunmaktadır.
- Selçuklu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde taşınmaza ait herhangi bir mimari projeye ve yapı ruhsatına rastlanmamıştır.

DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumlu Özellikleri:

- Yeni yapılaşmanın olduğu bölgede konumlu olması
- Ulaşım ve alt yapı probleminin bulunmaması

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumsuz Özellikleri ve Risk Yaratacak Unsurlar:

- Taşınmazın şehir merkezine kısmen uzak olması

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaz "Arsa" vasfında olup, değerlemede "Emsal Karşılaştırma" ve "Geliştirme Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (Satışların Karşılaştırılması Yöntemi)

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak

değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerinin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

EMSAL 1: SATILIK ARSA – HÜSEYİN SAYGIN - TEL: 0 (546) 940 20 10

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, konu taşınmaz ile benzer imar şartlarına sahip, 1.403 m² alanlı arsanın 1.650.000,-TL'ye pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın pazarlık sonucu 1.550.000,-TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.

SATIŞA ARZ BİRİM DEĞERİ	1.176,-TL/m ²
PAZARLIKLI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.105,-TL/m ²

EMSAL 2: SATILIK ARSA – AHMET SECİM- TEL: 0 (505) 863 78 32

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, konu taşınmaz ile benzer imar şartlarına sahip, 1.572 m² alanlı arsanın 2.000.000,-TL'ye pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın pazarlık sonucu 1.800.000,-TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.

SATIŞA ARZ BİRİM DEĞERİ	1.272,-TL/m ²
PAZARLIKLI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.145,-TL/m ²

EMSAL 3: SATILIK ARSA – ERNUR ARKIN- TEL: 0546 664 49 40

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, ayırık nizam 4 kat yapılaşmalarına müsaadeli, 7.600 m² alanlı arsanın 4.940.000,-TL'ye pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın pazarlık sonucu 4.850.000,-TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz, konumu ve yapılaşma şartları bakımından dezavantajlı olup, pozitif yönde %65 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATIŞA ARZ BİRİM DEĞERİ	650,-TL/m ²
PAZARLIKLI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	638,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ	1.052,-TL/m ²

EMSAL 4: SATILIK KONUT – SERKAN EKİCİ- TEL: 0 (532) 672 43 89

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, yapımı yeni tamamlanmış, 11 katlı Palmaris Botanica sitesi içerisinde 3. Katta bulunan, 3+1, 180m² alanlı, merkezi sistem pay ölçer ısıtılmalı mesken nitelikli taşınmaz 385.000,-TL'ye satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlık sonrası değerinin 380.000,-TL olacağı düşünülmektedir.

SATIŞA ARZ BİRİM DEĞERİ	2.139,-TL/m ²
PAZARLIKLI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.111,-TL/m ²

EMSAL 5: SATILIK KONUT – MURAT UĞUR- TEL: 0 (531) 599 40 18

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, yapımı yeni tamamlanmış, 11 katlı Doğa Şehir sitesi içerisinde 4. Katta bulunan, 4+1, 200m² alanlı, merkezi sistem pay ölçer ısıtılmalı mesken nitelikli taşınmaz 415.000,-TL'ye satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlık sonrası değerinin 410.000,-TL olacağı düşünülmektedir.

SATIŞA ARZ BİRİM DEĞERİ	2.075,-TL/m ²
PAZARLIKLI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.050,-TL/m ²

EMSAL 6: SATILIK DÜKKAN – SEVKET DEMİR - TEL: 0 (532) 595 17 61

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, 4 katlı yapının zemin katında yer alan, 90m² alanlı dükkan nitelikli taşınmaz 320.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır. Taşınmazın pazarlık sonrası değerinin 310.000,-TL olacağı düşünülmektedir.

SATIŞA ARZ BİRİM DEĞERİ	3.556,-TL/m ²
PAZARLIKLI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.445,-TL/m ²

EMSAL 7: SATILIK DÜKKAN – SÜLEYMAN DEMİR İNŞAAT- TEL: 0 (332) 261 12 21

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, 4 katlı yapının zemin katında yer alan, 370m² alanlı dükkan nitelikli taşınmaz 1.300.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır. Taşınmazın pazarlık sonrası değerinin 1.280.000,-TL olacağı düşünülmektedir.

SATIŞA ARZ BİRİM DEĞERİ	3.513,-TL/m ²
PAZARLIKLI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.460,-TL/m ²

EMSAL ANALİZİ

Emsal karşılaştırma tablosunda; taşınmaza yakın konumda ve benzer özelliklere sahip satışa sunulmuş arsa bilgilerine yer verilmiştir.

Yapılan piyasa araştırması sonucunda, emsal karşılaştırma yöntemine göre, taşınmazın değerine etki eden tüm olumlu/olumsuz özellikler göz önünde bulundurularak m² birim fiyatının 1090,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Arsa Değeri: 42.557,89 m² x 1050,-TL/m²= ~44.685.784,-TL

GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

Kat Karşılığı	50%	Yapı Birim Maliyeti		Daire Toplam Değeri	
Arsa Alanı	42.557,89	838,00 YTL		Alanı	Adedi
TAKS	0,25	Proje Maliyeti		46494,49	1,000
KAKS	1,15	41.013.038,59 YTL		m2 birim Fiyatı	2.100,00 YTL
Emsal Alanı	48941,57			Daire Toplam Değeri	
				97.638.439,13 YTL	
Toplam Ciro	106.203.214,50 YTL			Dükkan (Konut + Ticari)	
Arsa Sahibine Düşen Değeri	53.101.607,25 YTL			Alanı	Adedi
Proje Süresi	12			2447,08	1,000
Proje Riski	10%	5.310.160,72 YTL		m2 birim Fiyatı	3.500,00 YTL
Finansman Maliyeti	10%	5.310.160,72 YTL		Dükkan Toplam Değeri	
Arsa Değeri	42.481.285,80 YTL			8.564.775,36 YTL	
Arsa M2 birim Fiyatı	998,2			Dükkan Var mı?	EVET
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı					
Müteahhite maliyet	41.013.038,59 YTL				
Müteahhit Geliri	53.101.607,25 YTL				
Kar /Zarar	12.088.568,65 YTL				
Karlılık Oranı	0,2276				
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı					
Arsayı satın alarak proje bedeli	83.494.324,39 YTL				
Müteahhit karı	22.708.890,10 YTL				
Karlılık Oranı	0,2720				

Emsal karşılaştırma tablosunda taşınmazın yakın çevresinde inşa edilmiş markalı konut projelerinde yer alan satılık 3+1 ve 4+1 konutlara ve dükkanlara yer verilmiş olup, proje geliştirme yöntemine esas teşkil edebilecek veriler elde edilmiştir.

Parsel üzerinde inşa edilebilecek nitelikli konut ve işyeri projesine ilişkin öngörüler ve bu veriler kullanılarak hazırlanan proje geliştirme yöntemi tablosu yukarıda sunulmuştur.

Son yıllarda bölgede artan yapılaşma ve yenileme sonrası, gayrimenkul piyasasında ciddi büyüme gerçekleştiği, nitelikli proje sayısında artış yaşandığı ve bu projelerin arz-talep düzeyi dengeli olacak şekilde üst gelir grubu tarafından tercih edildiği bilinmektedir.

Konu mülkün bulunduğu bölge dahilinde, uygulama imar planında konut sahasına isabet eden uygulama görmüş, nadir büyük yüzölçümlü boş arsalardan birisi olması, yatırımcıya parsel üzerinde nitelikli projeler gerçekleştirme imkanı sunmaktadır.

Bölgede yapılan piyasa araştırması, parselin değerine etki eden olumlu/olumsuz tüm özellikler göz önünde bulundurularak hazırlanan tablolar rapor ekinde sunulmuştur.

Satılabilir ünitelerin satışlarından elde edilecek toplam cirodan, yapı maliyetleri, proje riski ve finansman maliyeti değerleri indirgenmiş, bölgede yapılan araştırmalarda edinilen kat karşılığı oranı projeye tahmini olarak eklenerek KDV Hariç arsa değeri **42.481.285,-TL** olarak hesaplanmıştır.

GAYRİMENKULUN DEĞERLEMESİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin niteliği, kullanım amacı, konumu, çevre özellikleri, yüz ölçümü, mülkiyet durumu, imar durumu ve yapılaşma koşulları, geometrik, topoğrafik ve fiziksel özellikleri, çevresinde yapılan piyasa araştırması sonucu elde edilen veriler ve günümüz piyasa koşulları da göz önünde bulundurularak taşınmazın değerinin tespitinde; **"Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Geliştirme Yöntemi"** birlikte kullanılmıştır. Kullanılan her iki yöntem sonucu ulaşılan değerler irdelenmiş, uyumlaştırma yapılarak ve nihai değer takdirine ulaşılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	44.685.784,-TL
GELİŞTİRME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER(KDV HARİÇ)	42.481.285,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER(KDV HARİÇ)	≈43.585.000,-TL

TAŞINMAZIN PAZAR (PİYASA) DEĞERİ:

43.585.000,-TL (KIRKÜÇMİYONBEŞYÜZSEKSENBEŞBİNTÜRKLİRASI) olarak belirlenmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla; Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 4.6367 TL; 1,- USD = 3.7777 TL
Döviz Satış Kuru 1,-Euro = 4.6450 TL; 1,- USD = 3.7845 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

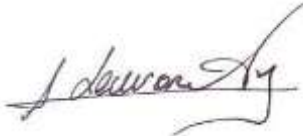
İşbu **2018-ÖZEL-0007** no.lu rapor, **"SEHA İNŞAAT MÜHENDİSLİK MADENCİLİK TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ."** nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların firmamızın yazılı onayı olmaksızın kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 20.01.2018

(Ekspertiz tarihi: 19.01.2018)

Saygılarımızla.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
DEVİRAN AY	AHMET KUTSAL	BURHANETTİN TANDOĞAN
İnşaat Teknikeri	İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403010)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 No: 205-208 - Sakarya/KOŞUYÖĞÜ Tic. Sic. No: 281123 / Şirket Sic. No: 281123 / Mersis No: 08120038900001000000 Tic. Sic. No: 281123 / Mersis No: 08120038900001000000 Web: www.aartibirgt.com - Tic. Sic. No: 281123

EKLER:

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3: BELGELER

EK.4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (SERMAYE PİYASASI KURULU) LİSANSI

EK.5: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURULU) LİSANSI

EK.6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2: FOTOĞRAFLAR







EK.3: BELGELER

İMAR DURUMU



PLAN NOTU:

- 1- KONUT ALTI TİCARET YAPILAMAZ.
- 2- KONUT ALANLARINDA EMSAL ALANININ %5' İ KADAR BAĞIMSIZ TİCARET YAPILABİLİR.
- 3- KONUT ALANLARINDA YAPILACAK OLAN TİCARET İÇİN Yençok=2 KAT TIR.

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 1/18/2018 4:33:32 PM

MakbuzNo:181418040011	CekontNo:20180118-912-F01522	BagvuruNo:4001	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parceli:	43072/4
Tasınmaz ID:	97829006	Yüzölçüm(m2):	42257.89
İl/ilçe:	KONYA/SELÇUKLU	Ana Tasınmaz Mülk:	ARSA
Kurum Adı:	Selçuklu TM		
Mahalle/Köy Adı:	YAZIR M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	42/4041		
Kayıt Durumu:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 406317652	(SN:7811382) BENA İNŞAAT MÜHENDİSLİK MADENCİLİK TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:7580039362	-	1 / 1	42257.89	Selçuklu TM Tevhit İşlemi (TSM) 08/12/2017 - 57972	-

(Borç) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700,	150000000.00TL	faizsiz	1/0	F.R.K.	Selçuklu TM 05/10/2017 - 46894	Yok

TAPU SENEDİ

İli	KONYA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	SELÇUKLU						
Mahallesi	YAZIR						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		M29A01A4A	43072	4	ha	m ²	dm ²
		Yüzölçümü: 42.557,89 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Planındadır						
	Sınırı	Zemin Sistem No : 9729006					
	Edinme Sebebi	YAZIR Mah. 43072 Ada 1 Parsel(14190.10m2), YAZIR Mah. 43072 Ada 2 Parsel(14183.85m2), YAZIR Mah. 43072 Ada 3 Parsel(14183.85m2) taşınmazlarının Teshit İşlemi (TSM) işlemindedir.					
Sahibi	BEHA İNŞAAT MÜHENDİSLİK MADENCİLİK TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		57972	42	4041		08/13/2017	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur Ugur BASOĞU Yetkililerden Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

NOT : - Mülkiyet payı ayrı hisseler ve paylar için tapu siciline ihtisastı edilebilir.
 - Tapu Sicil Kurumu Sicilinde girdiği anında oğru ve doğru Tapu Sicil Müdüğüne bildirilmelidir.

D.M.O. Basım İst. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

129

Stok No 129

EK.4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi

T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

10/8/2010

8536

Konu :

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303

Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda, Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında, anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

EK.5: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Vercecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Anıtlık Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

EK.6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.
YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 18/07/2017 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN İSANTAS MAH. DR. ULUSI BAYBAL CAD. HAZIM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK EMİN KAT N:1/K:1/L ELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	İMZA SİRKÜLERİ ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mahallesi Dr. M. Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrkz. B Blok No: Kat 7-8 No 708-808 Selçuklu / KONYA YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 10.07.2017 tarihinden itibaren 3-(üç) Yıl TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214 Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 10.07.2017 tarihli genel kurulda seçilen yönetim kurulunca alınan 10.07.2017 tarih ve 2017/06 sayılı kararda: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ Yönetim kurulu şirket merkezinde toplanarak 10.07.2017 tarihli genel kurulca 3-(üç) yıl müddetle yönetim kuruluna seçilen bizler toplanarak aşağıdaki şekilde görev bölümü yaptık ve yetki kararı aldık. Yönetim Kurulu Başkanlığına :BURHANETTİN TANDOĞAN, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığına :NURŞEN TANDOĞAN, Yönetim Kurulu Üyeliklerine :NİSA ŞANSEL TANDOĞAN, ALİ YUMUŞAK, AHMET KUTSAL'ın getirilmesine ve; Şirketi Mahkemeler, Resmi ve Hususi daireler, Müesseseler bilumum bankalar, özel finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler ve firmalar sair gerçek ve tüzel kişiler nezdinde her sıfat ve suretle temsil ve ilzama, Bilumum bankalara şirket adına hesap açmaya, bunlara para yatırıp çekmeye, şirket hak ve alacaklarını taleb.taahsil ve ahzu kabza, şirketi ilzam edecek her konuda taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, sözleşmeleri, taahhütnameleri sair evrak ve belgeleri imzalamağa şirket adına menkul ve gayrimenkuller almaya ve satmaya, bunların rehin ve ipotegine, bu hususdaki takrirleri kabule ve vermeğe, ahzu kabza,sulh ve ibraya, ferağate, feragati kabule, vekil tayin ve azline,velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması gereken tüm işleri ve muameleleri ifa ve ikmale 3-(üç) Yıl Müddetle Yönetim Kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN'ın MÜNFERİDEN yetkili bulunmalarına ,bu hususta sirküler tanzimi ile tescil ve ilanına karar verildi. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN Yönetim Kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN Şu Şekilde İmza eder.  İMZA  İMZA  İMZA Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek İlçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu mahallinde rahatsızlığı nedeniyle huzurumda alındığını, onaylarım. Onsekiz Temmuz İkinonyedi, Salı günü 18/07/2017 DAYANAK: İlgili Karar Ticaret Siciline Tescil edilmiş olup buna ait belge fotokopisi ektidir. İşbu Dayanak Noterlik Kanunun 79. Maddesine göre eklenmiştir.  KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Vekil İmza ve Yetkilî Katip TEKELİ	