

Açıklama : 13.09.2011 yılından itibaren faaliyet gösteren şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No: 35 sayılı SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine 23.01.2012 tarihinde alınmıştır.

2.2.Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvan Ve İletişim Bilgileri

ÜNVANI : SAFKAR EGE SOĞUTMACILIK KLİMA SOĞUK HAVA TESİSLERİ İHR. İTH.SAN. VE TİC. A.Ş.
ADRESİ : Ulukent Sanayi Bölgesi 29 Ekim Mah. 10001 Sk. No:56 Ulukent Menemen – İZMİR
VERGİ DAİRESİ /TÜRÜ : -
VERGİ NUMARASI : -
TEL. / FAX : +90 (232) 833 37 64
WEB ADRESİ : www.safkar.com.tr
E - mail : info@safkar.com
Müşteri temsilcisi ismi : Kadir Bey

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM VE İLKELERİ

3.1.Değerleme Raporunun Amacı

Rapor 'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin, yasal durumunun irdelenmesi, güncel piyasa değerinin tespiti amacıyla düzenlenmiş olan gayrimenkul değerleme raporudur.

3.2.Sınırlayıcı Koşullar

Bu Rapor, Karat Taşınmaz Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün fiili değerleme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Müşteri tarafından Karat Taşınmaz Değerleme A.Ş. ye sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir. Rapor 'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Karat Taşınmaz Değerleme A.Ş. sorumluluk kabul etmeyecektir.

Rapor 'da gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerleme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden dolayı Karat Taşınmaz Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, Müşteri Raporu kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor 'un teslimi ile Müşteri, Rapor 'da yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını Karat Taşınmaz Değerleme A.Ş. ye taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman Karat Taşınmaz Değerleme A.Ş. nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

3.3.Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı

- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara göre gerçekleştiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

3.4.Rapor' da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	SAFKAR EGE SOĞUTMACILIK KLİMA SOĞUK HAVA TESİSLERİ İHR. İTH.SAN. VE TİC. A.Ş.
Karat	Karat Taşınmaz Değerleme A.Ş.
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
R _f	Risksiz Getiri Oranı
R _p	Risk Primi
β	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD\$	ABD Doları
ABD \$ / TL	25.03.2022 tarihli TCMB efektif satış kuru 14.8557 TL esas alınmıştır.

3.5.Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

Gayrimenkul değerleme çalışmalarında genel kabul görmüş emsal karşılaştırma (piyasa yaklaşımı) yöntemi kullanılmıştır. Aşağıda bu yöntem dışında temel yöntemlerden olan Maliyet Yöntemi ve Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı yönteminin de açıklaması yapılmış olup, bu yöntem değerlemede kullanılmamıştır.

- “Piyasa Değeri Yaklaşımı”
- “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve
- “Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı” dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda sunulmuştur.

3.5.1. Piyasa Yaklaşımı

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.5.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibarı ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayırıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu ve İndirgenmiş Nakit Akımı Analiz

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir. Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir. Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanan düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dâhil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralara ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır. Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtım yapılır. İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanan düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibarıyla gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkul Piyasasındaki Genel Ekonomik Görünüm

Gayrimenkul piyasasının Sosyo-ekonomik alanlardaki gelişme ve dalgalanmalardan doğrudan etkilendiği bilinmektedir. 2007 yılı sonunda dünyada yaşanan Mortgage krizi nedeniyle inşaat ve gayrimenkul piyasasının, uluslararası ve ulusal düzeyde bir durgunluk dönemine girdiği anlaşılmaktadır. Kısmen etkileri azalmış olan küresel ekonomik krize bağlı durgunluk, gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemekte, emlak satışlarının ve fiyatların azda olsa bir düşüş içinde olduğu gözlenmektedir. Ancak 2010 yılı başından itibaren gayrimenkul piyasasında az da olsa bir hareketlilik gözlenmektedir. Faizlerin düşmesi emlak sektörünü cazip duruma getirmiş olup buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında da yukarı doğru bir seyir gözlenmektedir. Ancak Global olarak Dünya’da yaşanan siyasi gelişmeler, komşularımızdaki iç savaşlar vb. nedenlerle gayrimenkul yatırımlarında genel bir endişe gözlenmektedir. Buna rağmen müteakabiliyet yasasının çıkmasına bağlı olarak yabancılara satış konusu genel bir hareketlilik olmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kurulması, TOKİ’nin bu bakanlığa bağlı olarak kentsel dönüşüm dâhil birçok projenin içinde olması; ülke çapında bir inşaat faaliyeti doğurmuştur. Geçmişten bugüne bakıldığında krizler başladığında ilk konut sektörünün bundan etkilendiği ve krizden çıkış başladığında ilk çıkışın yine konut sektöründe olduğu görülmektedir. Ayrıca ülkemizde ve dünyada devam eden Covid-19 salgını nedeni ile Gayrimenkul sektörü ve banka kredi faiz oranları dalgalanmalar yaşamaktadır.

1. Taşınmaz Ait Değişkenler: Taşınmazın yapısal özelliklerine göre değişiklikler göstermektedir.

- a. Taşınmazın konumu
- b. Taşınmazın alanı
- c. Taşınmazın cephesi

2. Taşınmazın Komşuluk Birimi Değişkenleri: Merkezi iş alanına, iş merkezlerine, kent içindeki diğer alt merkezlere, yakın çevrede bulunan çekim noktalarına, donatı alanlarına ve diğer bölgelere (konut gibi) erişilebilirliğine göre değişiklikler göstermektedir.

- a. Pazar ile olan ilişkisi ve uzaklığı
- b. Ulusal ve uluslararası firmaların merkez ya da şubeleri
- c. Kamu kurumlarının merkez ya da şubeleri
- d. Firmalar ve kurumlar arası ilişki ağı
- e. Konut alanları ile ilişkisi ve konut alanlarına uzaklığı
- f. Ulusal ve uluslararası önemli ulaşım tesislerine uzaklığı (liman, gar, havaalanı gibi)
- g. Otopark miktarı

3. Taşınmazın Bulunduğu Çevreye, Bölgeye Ait Değişkenler: Faaliyetlerinin gerçekleştirilebilmesi için gerekli altyapı özelliklerine göre değişiklik göstermektedir.

- a. Yerleşim alanlarının büyüklükleri
- b. İletişim, haberleşme altyapısı
- c. Yakın çevre özellikleri ve psikolojik etkenler (estetik, güvenlik, trafik, kirlilik, manzara gibi)
- d. Bilgi teknolojileri altyapısı
- e. Yerel kamu hizmetleri

4. Ulaşım Sistemi Değişkenleri: Binanın bulunduğu yerin erişilebilirlik ve ulaşılabilirlik özelliklerine göre değişiklik göstermektedir.

- a. Seyahat, yolculuk maliyetleri (gidiş geliş)
- b. Seyahat, yolculuk süreleri (gidiş geliş)
- c. Ulaşım alternatifleri
- d. Trafik özellikleri

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İZMİR;

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu İZMİR İli; 38° Kuzey, 27° Doğu koordinatlarında, Ege Bölgesinin kuzey kesiminde yer alır.

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi ve Sosyo-Kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Nüfusu 2020 itibarıyla 4.394.694 kişidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir. İzmir ilinin yüzölçümü 11.891 km² dir.

MENEMEN;

Menemen, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin kuzeyinde Aliağa ve Foça, güneyinde Çiğli, Karşıyaka ve Bornova ilçeleri, doğusunda Manisa ili, batısında İzmir Körfezi bulunmaktadır. Nüfusu 2020 yılı itibarıyla 186.182 kişidir. Menemen yemeği, çileği, testileri ve diğer çömlekçilik ürünleri ile ünlüdür. Cumhuriyet tarihinin en önemli olaylarından biri olan ve laik devlet düzenine karşı çıkan Menemen İsyanı burada yaşanmıştır.

İzmir'in kuzeyinde yer alan Menemen, il merkezine 33 km uzaklıktadır. İlçenin kuzeyinde Aliağa ve Foça, güneyinde Çiğli, Karşıyaka ve Bornova ilçeleri, doğusunda Manisa ilinin Yunusemre ilçesi, batısında İzmir Körfezi bulunmaktadır. Yüzölçümü 573 km²'dir. Kıyı bölgesinde Gediz Deltası yer almaktadır.

16 Haziran 1919 günü, işgal esnasında halka itidal telkin etmiş bulunan Menemen Kaymakamı Kemal Bey ve maiyetindeki 6 jandarma şehit edilmiştir. 17 Haziran 1919 günü Bergama baskınında hezimete uğrayarak dönmüş bulunan Yunan birliklerinin Menemen'de gerçekleştirdikleri, muhtemelen 1000'e yakın kişinin bir gün içinde öldürüldüğü katliam Ege Bölgesi'de işgal döneminin en kara sayfalarından birini oluşturmuştur.

İşgale rağmen Menemenli hiçbir zaman Yunan buyruğu altına girmemiş zaman zaman dağlara çıkarak Yunan askeri birliklerine baskınlar yaparak zayıflatır vermişlerdir.

Menemen, Türk Kurtuluş Savaşı sonrasında zafer kazanan Türk Ordusu'nun 9 Eylül 1922'de şehre girmesiyle tekrar bağımsızlığına kavuşmuştur. 9 Eylül günü Menemen'in kurtuluş günü kabul edilmiştir.

23 Aralık 1930 günü Derviş Mehmet isminde şeriatçı ve kendini Mehdi ilan eden bir kişi ve yandaşları hükûmet konağına gelerek irticai isyan çıkarmıştır ve bu isyan sonucunda Kubilay isimli bir öğretmen, bir bekçi ve bir jandarma ölmüştür. Bu olayın haberi Mustafa Kemal Paşa'ya ulaştıktan sonra Menemen ilçesi için Vilmodit(cezalandırılmış şehir) ilan edilmiştir ama Paşanın emri hemen yerine getirilmediği için zamanla unutulup iptal edilmiştir. Bu isyan tarihe "Menemen Olayı" olarak geçmiştir. İsyanın sorumluları idam cezasına çarptırılmıştır.

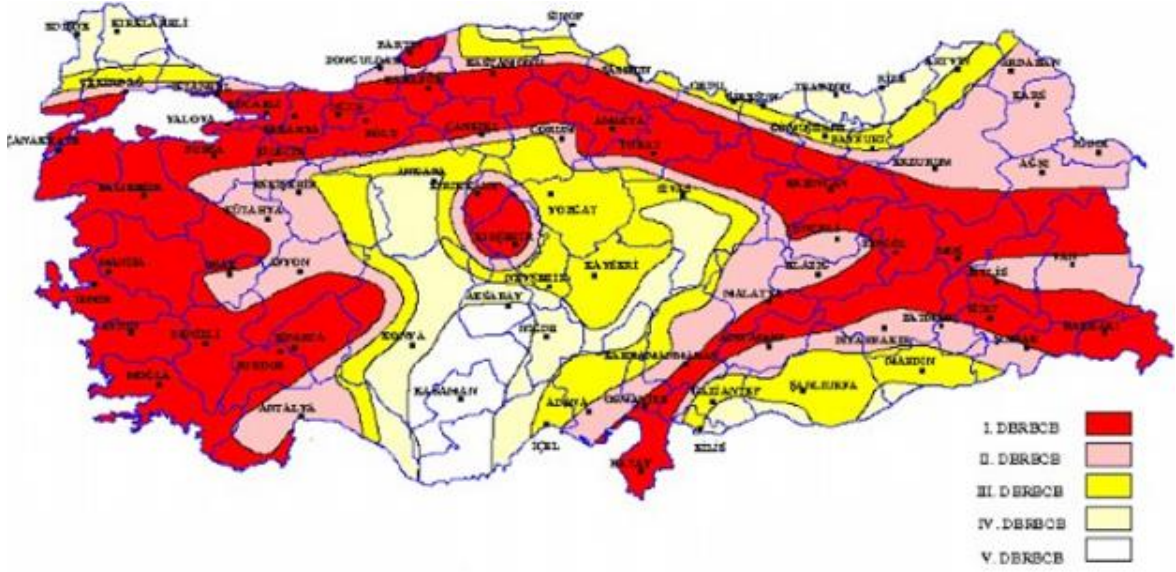
Yıllara göre toplam nüfus verileri

Yıl	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nüfus	114.457	126.934	125.478	128.113	131.394	134.889	138.143	142.836	148.662	156.974	163.565	170.090	174.564	179.881	186.182

(EMİRALEM MAHALLESİ) EMİRALEM;

Emiralem, İzmir'in Menemen ilçesine bağlı bir mahalledir.

İZMİR İli deprem haritasına göre 1'nci derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

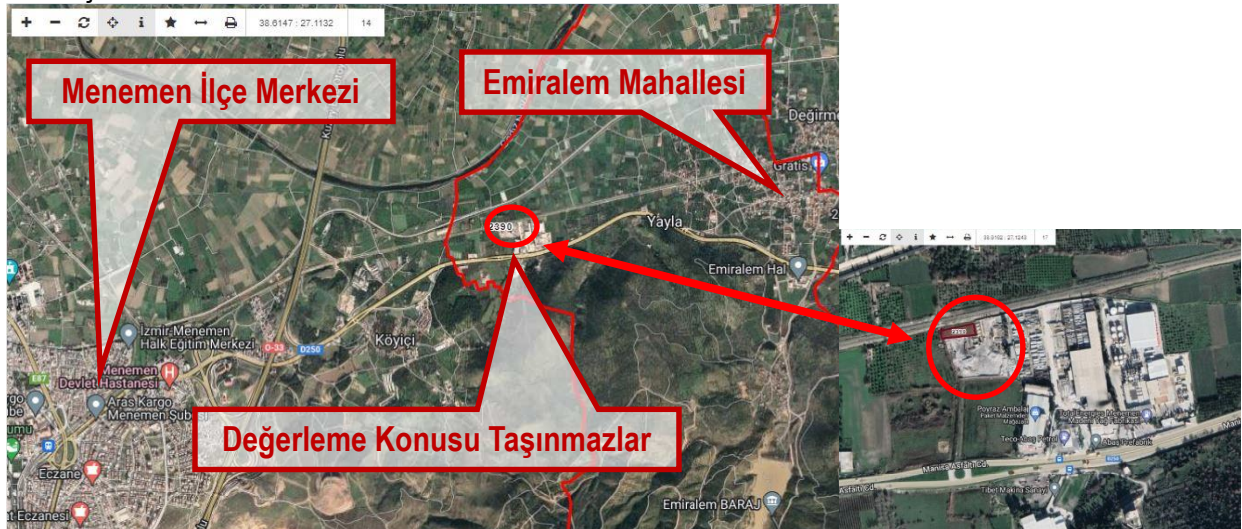


5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler,

5.1.1. Gayrimenkulün Yeri/Konumu ve Tanımı,

Rapora konu taşınmazlar; İzmir İli, Menemen İlçesi, Emiralem Köyü sınırları içerisinde olup ulaşım; Emiralem mahallesi ana arterlerinden 9 Eylül Kurtuluş Caddesi il Muhtar Mehmet Özkur Sokak kesişiminden 9 Eylül Kurtuluş caddesi üzerinden Menemen istikametinde (batı yönünde) yaklaşık 1.900m gidilerek solda ara parsel konumlu 166 parsel ulaşılabilir, 2390 parsel bu parselin batısında 9 Eylül Kurtuluş Caddesine cepheli olup, 165 nolu parsel ise 2390 nolu parselin güneyinde bitişik konumdadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle tarımsal araziler, zeytinlikler, bağlar, mahalle merkezlerinde konut alanları, az sayıda depo ve sanayi yapıları bulunmakta olup, sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Konu taşınmazlar Menemen İlçe Merkezine 3.800m Emiralem Mahallesi merkezine yaklaşık 2.000m mesafede yer almaktadır. Bölgenin ana ulaşım arterlerinden Manisa Asfaltı Caddesinin güneyinde yaklaşık 145m mesafede 9 Eylül Kurtuluş Caddesi üzerinde konumlandıkları.



5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri

165 Parsel: Değerleme konusu taşınmaz Emiralem Köyü sınırları içinde “Tarla” vasıflı olup mevcutta üzerinde herhangi bir ekili ürün bulunmadığı gözlemlenmiştir. Taşınmaz geometrik olarak yamuk benzeri bir şekilde olup, taşınmaz mevcutta kadastral yola cepheli değildir.

166 Parsel: Değerleme konusu taşınmaz Emiralem Köyü sınırları içinde “Tarla” vasıflı olup mevcutta üzerinde herhangi bir ekili ürün bulunmadığı gözlemlenmiştir. Taşınmaz geometrik olarak yamuk benzeri bir şekilde olup, taşınmaz kuzey yönünden kadastral yola cephelidir.

2390 Parsel: Değerleme konusu taşınmaz Emiralem Köyü sınırları içinde “Tarla” vasıflı olup mevcutta üzerinde herhangi bir ekili ürün bulunmadığı gözlemlenmiştir. Taşınmaz geometrik olarak yamuk benzeri bir şekilde olup, taşınmaz mevcutta kuzey yönünden kadastral yola cephelidir.

Talep sahibi tarafından temin edilen encümen kararı ve tevhit işlemleri için hazırlanmış olan kroki belgeleri incelenmiş olup, değerlemeye konu taşınmazların tevhit edilerek tek parsel haline getirileceği anlaşılmıştır. Tarafımıza iletilen belgelere göre tevhit sonucunda oluşacak yeni parsel alanının 9.595,26m2 olacağı anlaşılmış olup, oluşacak parsel alanında belgede belirtilen alanda değişiklik olabileceği unutmamalıdır.

(EK: 1: Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

5.1.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerlemeye konusu taşınmazlar tarla vasıflı olup, bağımsız bölüm özelliği taşımamaktadır.

5.1.4. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ			
Tapu Türü	Ana Taşınmaz	Pafta	-
İli	İZMİR	Ada	-
İlçesi	Menemen	Parsel	165
Bucağı	-	Vasfı	TARLA
Mahalle	-	Yüzölçümü	4.072,00 m ²
Köy	Emiralem	Cilt No	2
Sokak	-	Sayfa No	165
Mevkii	ÇAYIRALANI	Tarih/Yevmiye	28-08-2006 / 6464
Malik			Hisse
ABAŞ PREFABRİK YAPI ELEMANLARI VE TURİZM SANAYİ TİCARET A.Ş.			1/1
ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ			
Tapu Türü	Ana Taşınmaz	Pafta	-
İli	İZMİR	Ada	-
İlçesi	Menemen	Parsel	166
Bucağı	-	Vasfı	TARLA
Mahalle	-	Yüzölçümü	4.600,00 m ²
Köy	Emiralem	Cilt No	2
Sokak	-	Sayfa No	166

Mevkii	ÇAYIRALANI	Tarih/Yevmiye	21-03-2006 / 2202
Malik			Hisse
ABAŞ PREFABRİK YAPI ELEMANLARI VE TURİZM SANAYİ TİCARET A.Ş.			1/1
ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ			
Tapu Türü	Ana Taşınmaz	Pafta	-
İli	İZMİR	Ada	-
İlçesi	Menemen	Parsel	2390
Bucağı	-	Vasfı	TARLA
Mahalle	-	Yüzölçümü	923,26 m²
Köy	Emiralem	Cilt No	38
Sokak	-	Sayfa No	3659
Mevkii	ÇAYIRALANI	Tarih/Yevmiye	26-01-2022 / 2648
Malik			Hisse
ABAŞ PREFABRİK YAPI ELEMANLARI VE TURİZM SANAYİ TİCARET A.Ş.			1/1

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

TKGM Web Tapu sisteminden 28-03-2022 tarih 10:43 ve 10:45 saatleri itibarıyla TAKBİS sisteminden alınan ve tarafımıza verilen TAKBİS belgesine göre konu taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu görülmüştür. Bkz. 5.2.2.

5.2.1. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Konu Oldukları Alım-Satım İşlemleri

Değerleme konusu gayrimenkul; son 3 yıl içerisinde her hangi bir alım-satım işlemine konu olmamıştır.

5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri

Şerhler Hanesi	Herhangi kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
Beyanlar Hanesi	Müştereke -Beyan: 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) (Tarih: 20-11-2020 Yev: 22529) 165 Nolu Parsel Üzerinde -Beyan: Diğer (Konusu: GÜLSEVİM YEŞİLÇİMEN VRS.İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.10/05/2019 E.177850) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (Tarih: 15-05-2019 Yev: 7649) 2390 Nolu Parsel Üzerinde -Beyan: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) (Tarih: 26-09-2014 Yev: 11521)
Rehinler Hanesi	Herhangi kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
Haklar ve Mülkiyetler	Herhangi kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı, İnşaat Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi vb. Resmi Belgeler

İmar Bilgileri: Menemen Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yapılan görüşmede konu taşınmazlar 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü İmar Çevre Düzeni Planında Tarım alanda yer aldığı bilgisi şifahen alınmıştır. Daha detaylı bilgi için yazılı dilekçe ile yasal mal sahibinin başvuru yapması gerekmektedir. Ayrıca Talep sahibi tarafından temin edilen 21-03-2022 tarih 200 ve 201 sayılı imar durum belgelerine göre 165 ve 166 nolu parseller 1/1000 ölçekli 1 yıl geçerli olan imar durum belgelerine göre bu iki parsel Ticari Depolama imarlı olup, 2.500m² inşaat alnına sahiptirler. Bahsedilen İmar durum belgeleri rapor eklerinde mevcuttur.



1/25.000 ÖLÇEKLİ PLAN

Onaylı Mimari Proje;

Taşınmazlar Tarla vasıflı olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Yapı Ruhsat:

Taşınmazlar Tarla vasıflı olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Talep sahibi tarafından tarafımıza iletilen 165 ve 166 nolu parsellere ait yapı ruhsatları bulunmakta olup, mevcutta parseller boş olduğundan raporda bu belgelere yer verilmemiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

Taşınmazlar Tarla vasıflı olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor 'un 5.1.2.'nci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler Ve Varsayımlar

Raporun 3.5' inci bölümünde, ana hatlarıyla belirtilen analiz ve değerlendirme yöntemlerinden, gayrimenkulün özellikleri sebebiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Taşınmazın Arsa Değeri için **Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu gayrimenkulün toplam değerinin tespiti amacıyla yer verilmiştir.

6.4. Piyasa Yaklaşımına Göre Gayrimenkulün Değerinin Tespiti

Emsal-1: Konu taşınmazla aynı bölgede yaklaşık 1.650m batısında düz bir arazi yapısında, elektrik ve sulama imkanı bulunan bakımlı durumunda 9.402 m² alanlı zeytinlik 3.300.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıklı değerinin 3.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Emsal zeytinlik olması nedeni ile tarlalara göre yüksek şerefeliyedir. (2.850.000 TL / 9.402 m² = ~319 TL/m²) **Pafta Gayrimenkul 0533 055 8983**

Emsal-2: Konu taşınmazla aynı bölgede yakın konumda düz bir arazi yapısında bakımlı durumunda 7.700 m² alanlı boş tarla 2.495.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıklı değerinin 2.200.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Emsal konum olarak düşük şerefeliyedir. (2.200.000 TL / 7.700 m² = ~285,71 TL/m²) **Okkalı Emlak 0530 696 3944**

Emsal-3: Konu taşınmazla aynı bölgede düz bir topoğrafik yapıya sahip 3.400 m² alanlı boş tarla 1.450.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıklı değerinin 1.250.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Değerlemede alan farkı dikkate alınmıştır. (1.250.000 TL / 3.400 m² = ~367,64 TL/m²) **Esentepe Gayrimenkul 0554 265 3494**

Emsal-4: Konu taşınmazla aynı bölgede düz bir topoğrafik yapıya sahip kadastral yola cepheli, elektrik ve su sorunu olmayan 9.000 m² alanlı çeşitli meyve ağaçlarının bulunduğu imar sınırında meyve bahçesi 3.700.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıklı değerinin 3.400.000 TL olabileceği düşünülmektedir. (3.400.000 TL / 9.000 m² = ~377,77 TL/m²) **Reis Emlak 0533 025 0530**

Emsal 5: Konu taşınmazla aynı bölgede Manisa Asfaltı Caddesi üzerinde, 43.000 m² alanlı boş tarla 22.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıklı değerinin 19.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Emsal mülk konum olarak yüksek şerefeliyedir. Değerlemede alan farkı dikkate alınmıştır. (19.000.000 TL / 43.000 m² = ~441,86 TL/m²) **Erol Ersoy Gayrimenkul 0532 424 2750**

Emsal 6: Konu taşınmazla aynı bölgede yaklaşık 135m kuzeydoğusunda 145 parsel olan 1.944 m² alanlı üzerinde çeşitli meyve ağaçları bulunan kadastral yolu olmayan tarla 770.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıklı değerinin 650.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Değerlemede alan farkı dikkate alınmıştır. (650.000 TL / 1.944 m² = ~334,36 TL/m²) **Realoffice Gayrimenkul 0530 728 0315**

Emsal 7: Konu taşınmazlarla aynı bölgede yaklaşık 1100m doğusunda mahalle merkezine daha yakın konumda Manisa asfaltı Caddesi üzerinde konumlu 1113 ada 10 parselde bulunan 2.078 m² alanlı konut imarlı arsa 2.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıklı değerinin 2.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Değerlemede alan farkı dikkate alınmıştır. (2.000.000 TL / 2.078 m² = ~1.058,7 TL/m²) **Tanzer Sucu Gayrimenkul 0535 434 8594**

Genel Beyan: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede ilanları bulunan bölgeye hakim Pafta Gayrimenkul ofisinden Muhammed bey ile yapılan görüşmede konu taşınmazların toplam alanı ve konumu dikkate alındığında birim değerinin 300 ila 400-TL/m² aralığında olabileceği beyan edilmiş olup, konu taşınmazların tevhit sonucunda depo imarlı olmaları durumunda ise ortalama olarak 1.000-TL/m² civarlarında birim değere sahip olabileceği beyan edilmiştir. **Pafta Gayrimenkul 0533 055 8983**

Genel Beyan: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede ilanları bulunan bölgeye hakim Reis Emlak ofisinden Reis bey ile yapılan görüşmede konu taşınmazların toplam alanı ve konumu dikkate alındığında birim değerinin 300 ila 350-TL/m² aralığında olabileceği beyan edilmiş olup, konu taşınmazların tevhit sonucunda depo imarlı olmaları durumunda ise ortalama olarak 1.000-TL/m² civarlarında birim değere sahip olabileceği beyan edilmiştir. **Reis Emlak 0533 025 0530**

Genel Beyan: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede ilanları bulunan bölgeye hakim Okkalı Emlak ofisinden Süleyman bey ile yapılan görüşmede konu taşınmazların toplam alanı ve konumu dikkate alındığında birim değerinin 300-TL/m² civarlarında olabileceği beyan edilmiş olup, konu taşınmazların tevhit sonucunda depo imarlı olmaları durumunda ise ortalama olarak 900 ila 1.100-TL/m² civarlarında birim değere sahip olabileceği beyan edilmiştir. Ayrıca yakın tarihte Manisa Asfaltı Caddesinde birim değer olarak 300-TL/m² arazilere teklif verildiği ancak fiyatların arttığı bu sebep ile satışın gerçekleşmediği beyan edilmiştir.

Okkalı Emlak Süleyman Bey 0530 696 3944

Genel Beyan: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede ilanları bulunan bölgeye hakim Gençeren Emlak ofisinden Cihangir bey ile yapılan görüşmede konu taşınmazların toplam alanı ve konumu dikkate alındığında ve son aylarda artan emlak piyasaları dikkate alındığında birim değerinin 300 ila 400-TL/m² civarlarında olabileceği beyan edilmiş olup, konu taşınmazların tevhit sonucunda depo imarlı olmaları durumunda ise ortalama olarak 100 ila 1.200-TL/m² civarlarında birim değere sahip olabileceği beyan edilmiştir.

Gençeren Emlak Cihangir Bey 0554 384 5821

EMSAL DÜZELTMELERİ VE EMSAL ANALİZİ:

Bu değerleme çalışmasında tarla değeri için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde, emsal tarlalar, konum, büyüklük, hisse durumu, arazi verimliliği, sulu/susuz tarım arazisi oluşu, yol kotuna göre hiza, eğim ve engebe gibi özelliklerine göre gösterdiği değişiklikler dikkate alınarak kıyaslanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların tarla değeri olarak 166 ve 2390 parsellerin yola cepheli olmaları nedeni ile 350-TL/m² civarında 165 parselin ise mevcutta kadastral yolunun bulunmaması dikkate alınarak 320-TL/m² olacağı düşünülmektedir. Ancak mevcutta 165 parsel ile 166 parselin onaylı imar durum bilgileri bulunduğundan bu parsellerin yola cephelerine ve alanlarına göre Ticari depolama imarlı olmaları da dikkate alınarak birim değerinin her biri için 1.000-TL/m² olabileceği düşünülmüştür. Kıyaslamalar neticesinde taşınmazların:

165 Parsel Mevzi İmar Durumuna Göre Yasal ve Mevcut Durum Değeri: $1.000\text{-TL/m}^2 \times 4.072\text{m}^2 = \sim 4.070.000\text{-TL}$

166 Parsel Parsel Mevzi İmar Durumuna Göre Yasal ve Mevcut Durum Değeri: $1.000\text{-TL/m}^2 \times 4.600\text{m}^2 = \sim 4.600.000\text{-TL}$

2390 Parsel Yasal ve Mevcut Durum Değeri: $350,00\text{-TL/m}^2 \times 923,26\text{m}^2 = \sim 320.000\text{-TL}$

Talep sahibi tarafından temin edilen konu taşınmazların tevhit işlemi sonucunda oluşacak yeni parsel alanının 9.595, 26 /m² olacağını gösterir onaylı kroki belgesi dikkate alınmış olup, bu kapsamda mevcutta ticari depolama imarlı olan 165 ve 166 parsellerin yeni oluşacak parsel ile birlikte bu imar durumunun geçerli olacağı varsayımı kabul edilerek yeni oluşacak toplam parsel alanının birim değerinin alan büyüklüğü de dikkate alınarak 951-TL/m² civarlarında olabileceği düşünülmektedir.

6.5.Maliyet Yaklaşımına Göre Gayrimenkulün Değerinin Belirlenmesi

Değerleme işleminde Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.Gelirlerin Kapitalizasyonu ile Gayrimenkulün Değerinin Belirlenmesi

Değerleme işleminde Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmamıştır.

6.7.Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

6.7.1. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların konut olarak kullanılması “En Etkin ve Verimli Kullanımı” teşkil etmesi dikkate alındığında, bu değerlendirme çalışmasında “En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi” kullanılmamıştır.

6.7.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu taşınmazlar Tarla vasıflı olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6.7.3. Swot Analizi

Olumlu Özellikleri

1. Tercih edilen bir konumda olmaları,
2. Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
3. Düz bir topografyada olmaları,
4. Sosyal donatılara yakın olması.

Olumsuz Özellikleri

1. Parsel üzerinde elektrik ve su imkanı olmaması,
2. Kadastro işlemlerinin bitmemiş olması,
3. İmar durumundaki belirsizlikler,
4. Emlak sektöründeki belirsizlik.

6.7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Taşınmazın tapu kaydında satışı kısıtlayıcı olarak herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1.Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Kullanım Nedenleri

Bu çalışmada, değerlendirme konusu gayrimenkulün fiili değerlendirme tarihi itibarı ile adil piyasa değerinin “Piyasa Yaklaşımı” yöntemi ve proje geliştirme yöntemleri esas alınmıştır.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerlemeye konu taşınmazlarla ilgili tüm resmî belgeler Menemen Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yer almakta olup yapılan incelemede elde edilen belge fotoğrafları rapor eklerinde bulunmaktadır.

7.3.Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Rapor ‘un 5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. ilgileri bölümünde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu gayrimenkulün mevzuat gereğince tüm izinleri alınmıştır.

8. SONUÇ

SAFKAR EGE SOĞUTMACILIK KLİMA SOĞUK HAVA TESİSLERİ İHR. İTH.SAN. VE TİC. A.Ş.'nin talebi üzerine, tapuda İZMİR İli, MENEMEN İlçesi, Emiralem Mahallesinde yer alan rapora konu taşınmazın adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak yapılan çalışmalar sonucunda;

Gayrimenkullerin Piyasa Rayiç Değeri, TL	
165 Parsel Mevzi İmar Durumuna Göre Yasal ve Mevcut Durum Değeri (TL)	4.070.000-TL (DörtMilyonYetmişBinTürkLirası)
166 Parsel Mevzi İmar Durumuna Göre Yasal ve Mevcut Durum Değeri (TL)	4.600.000-TL (DörtMilyonAltıYüzBinTürkLirası)
2390 Parsel Yasal ve Mevcut Durum Değeri (TL)	320.000-TL (ÜçYüzYirmiBinTürkLirası)
165 Parsel – 166 Parsel ve 2390 Parsel'in bileşiminden Oluşacak Yeni Parselin İmarlı Olması Durumunda Bilgi Amaçlı Değeri (TL)	9.125.000-TL (DokuzMilyonYüzYirmiBeşBinTürkLirası)
165 Parsel – 166 Parsel ve 2390 Parsel'in bileşiminden Oluşacak Yeni Parselin İmarsız Tarla Olarak Bilgi Amaçlı Değeri (TL)	3.000.000-TL (ÜçMilyonTürkLirası)

Gayrimenkullerin Piyasa Rayiç Değeri, USD	
165 Parsel Yasal ve Mevcut Durum Değeri (USD)	=273.968,91=
165 Parsel Yasal ve Mevcut Durum Değeri (USD)	=309.645,45=
2390 Parsel Yasal ve Mevcut Durum Değeri (USD)	=21.540,55=
165 Parsel – 166 Parsel ve 2390 Parsel'in bileşiminden Oluşacak Yeni Parselin İmarlı Olması Durumunda Bilgi Amaçlı Değeri (TL)	=614.242,34=
165 Parsel – 166 Parsel ve 2390 Parsel'in bileşiminden Oluşacak Yeni Parselin İmarsız Tarla Olarak Bilgi Amaçlı Değeri (TL)	=201.942,68=

Sonuç olarak;

- Sonuç olarak piyasa yaklaşımı yöntemi ile elde edilen ve yukarıda tablo halinde belirtilen değerlerin gayrimenkullerin kdv dahil adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.