

Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. nın ’
20.11.2013 tarihli talebi üzerine hazırlanmıştır.**

(MERSİN AKDENİZ KAZANLI KÖYÜ 4545 PARSEL)

**RAPOR NO : 2013/OZ/050
RAPOR TARİHİ: 04.12.2013**

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından kullanılamaz,
çoğaltılamaz, dağıtılamaz

DEĞERLEME RAPORU

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(MERSİN AKDENİZ KAZANLI KÖYÜ 4545 PARSEL)



RAPOR NO: 2013/OZ/0050

RAPOR TARİHİ: 04.12.2013

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

RAPOR NO:	2013/OZ/050
RAPOR TARİHİ:	04.12.2013
RAPORU TALEB EDEN :	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN:	ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:	Aynur BAŞ Sorumlu Değerleme Uzmanı Spk Lisans No:400727 İlkay AYDIN Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi

GAYRİMENKULÜN ADRESİ:	Kazanlı Köyü 4545 Parsel TRT Tesisleri Yanı Akdeniz / MERSİN
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Boş Arsa
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Mersin İli Akdeniz İlçesi Kazanlı Köyü Köycivarı Mevkii 22 U 3 pafta 4545 parsel 7560,00 m2 yüzölçümlü Metro Ticaret ve Mali Yatırımlar AŞ. adına kayıtlı, tam hisseye sahip Cilt numarası 53 , 5828 yevmiyeli , 5181 sayfa numaralı kayıtlı taşınmaz mal
İMAR DURUMU:	Akdeniz Belediyesi Uygulama İmar Birimi'nden alınan 1/1000 ölçekli Akdeniz Uygulama İmar Planı'nda Sanayi ve Depolama Alanı fonksiyonlu imar adasında kalmaktadır. Taks = 0,50 V= Sx5 (Hacim= Parsel Alanı X 5) (Serbest kat yüksekliğinde Emsal: 5 olabilecek şekilde) yapılaşma koşullarına sahiptir.
04.12.2013 tarihi itibariyle değeri	1.150.000 TL

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
Değerleme Hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;
Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu' nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dahilinde gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;
hususlarını beyan ederiz.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.						
TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU						
Değerleme İstem Tarihi	20.11.2013	Rapor Tarihi	04.12.2013	Rapor No	2013/OZ/0050	
1. DEĞERLEME BİLGİLERİ						
Müşteri Adı	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
Müşteri Adresi	Büyükdere Caddesi. Metro City İş Merkezi A Blok No: 171 Kat: 17 Levent - Şişli / İSTANBUL					
Değerlemenin Konusu	Mersin İli Akdeniz İlçesi Kazanlı Köyü Köycivarı mevkii 22 U 3 pafta 4545 parsel 7560,00 m2 yüzölçümlü Metro Ticaret ve Mali Yatırımlar Aş. adına kayıtlı, tam hisseye sahip Cilt numarası 53, 5828 yevmiyeli , 5181 sayfa numaralı kayıtlı taşınmaz mal					
Taşınmazın Adresi	Köyü	Kazanlı	Kat ve Daire No	-		
	Cadde	-	Posta Kodu	-		
	Sokak	-	İl	Mersin		
	Apt./Site Adı, No'su	-	İlçe	Akdeniz		
Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Şirketimizce Önceden Yapılmış Değerlemeler		Önceki Rapor Tarihi	Önceki Rapor No	Önceki Değer (TL)		
		-	-	-		
2. TAPU BİLGİLERİ						
İli	Mersin	Ada No	-			
İlçesi	Akdeniz	Parsel No	4545			
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m2)	7560,00 m2			
Köyü	Kazanlı	Yevmiye No	5828			
Sokağı	-	Cilt No	53			
Mevkii	Köy Civarı	Sayfa No	5181			
Pafta No	-	Tapu Tarihi	07.05.2010			
Ana Taşınmazın Niteliği	TARLA					
167,169,170,1674 ve 849 Parseller						
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan					Pay Oranı
	METRO TİCARET VE MALİ YATIRIMLAR A.Ş.					1/1
Mülkiyet Durumu	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Değişikliği	Arsa	TARLA	Devre Mülk
					X	

Tapu Takyidat (Kısıtlılık) Bilgileri;

Mersin Akdeniz Tapu Müdürlüğünde 25.11.2013 tarihinde saat 14:00'de nöbetçi memurdan alınan bilgiye göre;

1. T.İş Bankası AŞ lehine 400.000 TL tutarında 09/04/2007 tarih ve 6081 yevmiyeli 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.
2. T.İş Bankası AŞ lehine 400.000 TL tutarında 27/07/2007 tarih ve 3340 yevmiyeli 2. dereceden ipotek bulunmaktadır.
3. T.İş Bankası AŞ Lehine 800.000 TL tutarında 25/05/2010 tarih ve 6523 yevmiyeli 3. dereceden ipotek bulunmaktadır.

3. İMAR BİLGİLERİ
Var Olan Yapılaşma İle İlgili Bilgiler;

Mimari Proje Tarih ve No	-
Yapı Ruhsatı Tarih ve No	-
Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve No	-
İnşaat Düzeni	-
Ek Açıklama	Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Güncel İmar Durumu İle İlgili Bilgiler;

Güncel İmar Planının Tarihi ve Adı	01.01.2000
Taşınmazın İmar Lejantı	Sanayi ve Depolama Alanı
TAKS	0,50
KAKS (Emsal)	(V=Sx5) (Serbest kat E:5)
Hmax	-
İnşaat Düzeni	-
Çekme Mesafeleri	Yoldan 10 m
Ek Açıklama (Plan Notları vb.)	Cins tashihi yapılmamıştır. Tapu kayıtlarında "Tarla" gözükmektedir.

4. ANA TAŞINMAZ YA DA TEK YAPI
Ana Taşınmazın Yeri, Konumu, Çevresel Özellikleri ve Ulaşım Durumu;

Değerleme konusu taşınmaz Mersin İli Akdeniz İlçesi Kazanlı Köyü 4545 parsel hudutları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için Mersin merkezden D400 karayolu ile Tarsus yönüne devam edilir. yaklaşık 15 km sonra sağa güneye doğru Kazanlı Yolu'nda dönülür. 3 km devam edildikten sonra Soda Sanayi yolu üzerinde sol taraftaki taşınmaza ulaşılır. Taşınmazın yakın çevresinde Soda Sanayi, Kromsan, Ataş Rafineri gibi yapılar bulunmaktadır. Bölge genel olarak tarım arazilerinin bulunduğu bir bölge olmakla beraber, sanayi imarlı arsaların civarda bulunması sebebiyle çok sayıda fabrika da yer almaktadır. Adana Havaalanı'na yaklaşık 60 km, Mersin Şehir Merkezi'ne 20 km, Tarsus ilçe merkezine 15 km uzaklıkta yer almaktadır.

Taşınmaz geometrik olarak dörtgen topoğrafik olarak düz bir araziye sahiptir. Üzerinde herhangi bir ekili alan ve yapı bulunmamaktadır. Asfalt yola cephesi bulunmaktadır. İmar planına göre 3 cephesi yoldur. Taşınmazın yol cephesinde sıralanmış 4-5 adet palmye ağacı yer almaktadır.

Deprem Bölgesi	1. Derece	2. Derece	3. Derece	4. Derece	5. Derece
			X		
Deprem Hasar Durumu	-				
5. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER					
Olumlu Faktörler	Ulaşımının kolay olması Gelişmeye açık bölgede yer alması				
Olumsuz Faktörler	Bulunmamaktadır.				

6. DEĞERLEME BİLGİLERİ [Karşılaştırılabilir (Emsal) Taşınmaz Bilgileri]				
Özellikler;	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Yüzölçümü (m2)	10.000	8625	19.000	2370
Konu Taşınmaza Uzaklığı (m)	Aynı Bölgede	Aynı Bölgede	Aynı Bölgede	Aynı Bölgede
Bulunduğu Kat	-	-	-	-
Ana Yapısının Kaç Katlı Olduğu	-	-	-	-
İmar Lejantı	Sanayi ve Depolama	Depolama alanı	Depolama	Sanayi
İmarlı mı, İmarsız mı Olduğu [Arazi, Tarla]	İmarlı	İmarlı	İmarlı	İmarlı
DOP Kesilecekse, Net Alan (m2) [Arazi]	-	-	-	-
Satılık / Kiralık (Seçmeli)	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Satıldıysa, Satış Tarihi	-	-	-	-
Satış Fiyatı (TL)	1.500.000.- TL	1.100.000.-TL	3.800.000.-TL	600.000.-TL
Metrekare Satış Fiyatı (TL)	150,00.TL/m2	128,00 TL/m2	200,00.-TL/m²	253,00.-TL/m²
Görüşülen Kişi	Dağ Gayrimenkul	Park Emlak	Utku Gayrimenkul	Kardeşler Emlak
Görüşülen Kişinin Telefonu	(549) 359 39 11	(530) 780 55 60	(549) 549 63 33	(536) 386 70 88
Açıklama (Bakım Durumu, Manzarası, Daha mı Yeni/Eski vb.)	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda aynı imara sahip benzer özelliklerde, Soda Yolu üzerinde 10.000 m2 arsanın satılık olduğu öğrenilmiştir.	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Kazanlı yolu girişinde, sanayi imarlı 8625 m2 arsanın satılık olduğu öğrenilmiştir.	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda sanayi imarlı 19000 m2 arsanın satılık olduğu öğrenilmiştir.	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda sanayi imarlı 2370 m2 arsanın satılık olduğu öğrenilmiştir.

7. DEĞERE İLİŞKİN HESAPLAMA ve AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerlemesinde “EMSAL YÖNTEMİ” kullanılmıştır. Bölgede yapılan araştırmada, benzer özellik ve imar durumuna sahip taşınmazların 130 TL/m² – 200 TL/m² aralığında pazarlandığı görülmüştür. Taşınmazın, konumu, yüzölçümü, imar durumu, pazarlık payları vb. faktörlerde göz önünde bulundurularak taşınmazın m² birim değerinin 150-155 TL aralığında olabileceği tahmin edilmiştir.

Buna göre taşınmazın değeri

152 x 7560 m² ≈ 1.150.000 TL olarak hesaplanmıştır.

8. DEĞER

Taşınmazın;	Yasal Durum Değeri		Mevcut durum Değeri	
Taşınmazın Likiditasyon Değeri (TL)	1.000.000 TL (Bir milyon TL)		1.000.000. TL (Bir milyon TL)	
Taşınmazın Piyasa Değeri (TL)	1.150.000 TL (Birmilyonyüzellibin TL)		1.150.000 .TL (Birmilyonyüzellibin TL)	
Sigorta Değeri (TL)	-		-	
Tamamlanma Oranı	-			
Tamamlanmamış Yapılarda Tamamlandığında Oluşacak Değer (TL)	-			
Metrekare Piyasa Değeri (TL)	152,00.-TL/m²			
Satış Yeteneği	Satılabilir	Koşullu Satılabilir	Satışı Güç	Satılamaz
	x			
Düşünceler / Sonuç	Bölgedeki emsaller, rayiç değerler, çevresel koşullar, imar durumu ve diğer faktörler gözönüne alındığında değerlendirme konusu taşınmazın satılabilir nitelikte olduğu düşünülmektedir.			

Rapor Hazırlayan

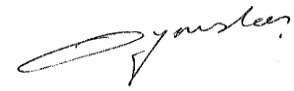
İlkayAYDIN
Değerleme Uzmanı
Harita Mühendisi



ALAN
Taşınmaz Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.
Mete Cad.No:26/7 Taksim-İST.
Tel:0212.2440961-Fax.2440966
Beyoğlu VD:048 053 9126
Tic.Sic.No:807062

Raporu Onaylayan

Aynur BAŞ
Sorumlu değerlendirme Uzmanı
SPK Lisans No:400727



- Eklr
1. Uydu Görüntüsü
 2. Fotoğraflar
 3. Belgeler

TAŞINMAZIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ



TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI

4545 PARSEL



TAŞINMAZA İLİŞKİN BELGELER

KADASTRAL ÇAP

