

ALANTAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin
15.01.2014 tarihli talebi üzerine hazırlanmıştır.**

MERSİN İLİ AKDENİZ İLÇESİ KAZANLI KÖYÜ 4545 PARSEL

RAPOR TARİHİ : 14.03.2014
RAPOR NO : 2014.OZ.020

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, üçüncü kişilerce kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

DEĞERLEME RAPORU

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AKDENİZ İLÇESİ KAZANLI KÖYÜ 4545 PARSEL

MERSİN



RAPOR NO:2014.OZ.020

RAPOR TARİHİ: 14.03.2014

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

| | |
|---|--|
| RAPOR NO: | 2014-OZ-020 |
| RAPOR TARİHİ: | 14.03.2014 |
| RAPORU TALEB EDEN : | AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN: | ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI: | <p>İhsan TE TİK Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:402457</p> <p>Aynur BAŞ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400727</p> |

| | |
|--|---|
| GAYRİMENKULÜN ADRESİ: | Kazanlı Köyü 4545 Parsel TRT Tesisleri Yanı Akdeniz / MERSİN |
| GAYRİMENKULÜN KULLANIMI: | Boş Arsa |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ: | Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Kazanlı Köyü, Köy civarı Mevkii, 22 U 3 pafta 4545 parsel nolu, "Tarla" nitelikli, 7560,00 m2 yüzölçümlü, tamamı 07.05.2010 tarih, 5828 yevmiye ile "Metro Ticaret ve Mali Yatırımlar AŞ." adına kayıtlı, 53 cilt, 5181 sayfa numaralı gayrimenkul. |
| İMAR DURUMU: | Akdeniz Belediyesi İmar Birimi'nden alınan 1/1000 ölçekli Akdeniz Uygulama İmar Planı'nda taşınmaz; 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. Taşınmazın yola ve yeşil alana toplam yaklaşık 2460 m2 (% 32,54) terki bulunmaktadır. Terklerden sonra yapılaşabilecek yüzölçümü 5.100 m2 kalmaktadır. |
| 14.03.2014 TARİHİ İTİBARI İLE İLETİŞİMİN NET SATIŞ DEĞERİ | <p>KDV hariç Yasal durum değeri; 1.150.000 TL</p> <p>KDV dahil Yasal durum değeri 1.357.000.-TL</p> |
| Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu; | |
| Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; | |
| Değerleme Uzmanının değerlendirme 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; | |
| Hususunu beyan ederiz. | |

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Rapor Türü
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6 Değerleme Tarihi
- 1.7 Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası
- 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporla Kullanılan Değer Tanımları

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
 - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
 - 4.2.2 Türkiye’de Petrol Piyasası
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı
- 4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
- 4.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.17 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.19 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

- EKLER:**
- 1- FOTOĞRAFLAR
 - 2- TAPU KAYIT BELGESİ
 - 3- İMAR PLAN ÖRNEĞİ
 - 4- EMLAK VERGİ DEĞERİ DÖKÜMANLARI
 - 5- KADASTRO ÇAP ÖRNEĞİ
 - 6- (2) ADET LİSANS BELGESİ

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.01.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 14.03.2014 tarihinde, 2014-OZ-020 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Metro Ticaret ve Mali Yatırımlar A.Ş. mülkiyetinde bulunan; Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Kazanlı Köyü, Köy civarı Mevkii, 22 U 3 pafta 4545 parsel nolu, 7.560,00 m2 yüzölçümlü, "Tarla" nitelikli gayrimenkulün, 14.03.2014 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkulün değerlendirme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Şirketimiz Değerleme Uzmanı İhsan TETİK görev almış, hazırlanan rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Aynur BAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme Uzmanı Aynur BAŞ görev almıştır.

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 16.01.2014 tarihinde çalışmalara başlamış, 14.03.2014 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.ile firmamız arasında 15.01.2014 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesine istinaden düzenlenen sözleşme ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 2013-OZ-050-R numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01/06/2012 tarih ve 18/627 sayılı kararı ile listeye alınmıştır.

Firmamıza, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 15.11.2012 tarih ve 5034 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. Maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimizde, SPK lisanslı ve lisans almaya aday yeterli sayıda ve değişik disiplinlerde eğitimli ve deneyimli değerlendirme uzmanı istihdam edilmekte ve yurt çapında çözüm ortakları ile çalışılmaktadır.

Firmamız, 15.06.2013 tarih ve 01.12.3289.8063 sertifika no.lu ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Belgesi sahibidir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., ilk olarak 1996 yılında Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ismi ile kurulmuştur. 2005 yılında Galip Öztürk'ün çoğunluk hisselerini satın almasıyla Şirket yeni bir kimlik kazanmıştır. Şirket 14.10.2010 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüştür. Şirketin amacı, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

Şirket halen, Levent Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metro City İş Merkezi, A Blok No: 171 Kat: 17 Şişli – İstanbul adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Bu rapor, Metro Ticaret ve Mali Yatırımlar A.Ş. mülkiyetinde bulunan; Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Kazanlı Köyü, Köy civarı Mevkii, 22 U 3 pafta 4545 parsel nolu, 7560,00 m2 yüzölçümlü, "Tarla" nitelikli gayrimenkulün, 04.02.2014 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa (Pazar) Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz Mersin İli Akdeniz İlçesi Kazanlı Köyü 4545 parsel numaralı “Tarla” nitelikli taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım için Mersin merkezden D 400 karayolu ile Tarsus yönüne devam edilir. Yaklaşık 15 km sonra sağa güneye doğru Kazanlı Yolu'na 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 da bulunması sebebiyle çok sayıda fabrika türü yapılaşma yer almaktadır. Adana Havaalanı'na yaklaşık 60 km, Mersin Şehir Merkezi'ne 20 km, Tarsus ilçe merkezine 15 km uzaklıkta yer almaktadır.

Uydu Görüntüleri

36.823732, 34.738736





3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaza ait Akdeniz Tapu Müdürlüğünden alınan 30.01.2014 tarihli takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt örneği (Ek-2), Akdeniz Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bila tarih ve 52-151/548 sayılı yazıları ekinde imar folyesi (Ek-3), Akdeniz Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü'nden alınan 30.01.2014 tarih ve 243/533 sayılı taşınmazlara ait son üç yıllık m2 emlak vergi değerini gösteren yazısı (Ek-4), Akdeniz Kadastro Müdürlüğünden temin edilen 30.01.2014 tarihli harita(plan) örneği (Ek:5) ekte sunulmuştur.

Akdeniz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 07.10.2003 tarih ve 25 sayı ile onaylanan Uygulama İmar Planı ve 30.01.2014 tarihli 4545 parsel İmar Durum Belgesi incelenmiştir.

3.3. İmar Bilgileri

Akdeniz Belediyesi İmar Birimi'nden alınan 07.10.2003 tarih ve 25 sayı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Akdeniz Uygulama İmar Planı'nda, 4545 parsel numaralı taşınmaz; "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. Yapılaşma koşullarının; taşınmazın yola ve yeşil alana isabet eden kısımlarının terki şartı ile geçerli olduğu belirtilmektedir.

Yapılan incelemede, taşınmazın yola ve yeşil alana olmak üzere toplam yaklaşık 2460 m2 (% 32,54) terki olduğu öğrenilmiş ve paftasından kontrol edilmiştir. Taşınmazın terk edilmesi gereken alanları düşüldüğünde imar durumuna uygun olarak yapılaşabilecek yüzölçümü 5.100 m2 kalmakta olup değerlendirme de bu alan üzerinden yapılmıştır.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu 4545 parsel numaralı taşınmazın son 3 yıl içerisinde mülkiyet bilgilerinde ve imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Ancak tapu kaydı üzerine 14.01.2014 tarih ve 536 yevmiye ile “3402 sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.” beyanı işlenmiştir.

Akdeniz Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü’nden alınan 30.01.2014 tarih ve 243/533 sayılı taşınmazlara ait son üç yıllık m2 emlak vergi değerini gösteren yazısına göre;

2012 Yılı m2 Emlak Rayiç Değeri 19,46-TL

2013 Yılı m2 Emlak Rayiç Değeri 20,98-TL

2014 Yılı m2 Emlak Rayiç Değeri 50,00-TL olduğu öğrenilmiştir.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

4545 PARSEL

| ANA GAYRİMENKUL | | | |
|------------------------|---|-------------|-------------------------|
| İLİ | MERSİN | PAFTA | 22 U III |
| İLÇESİ | AKDENİZ | ADA | - |
| MAHALLESİ | - | PARSEL | 4545 |
| KÖYÜ | KAZANLI | SINIRI | - |
| SOKAĞI | - | YÜZÖLÇÜMÜ | 7.560,00 m ² |
| MEVKİİ | KÖY CİVARI | TAPU CİNSİ | ANA TAŞINMAZ |
| NİTELİĞİ | TARLA | | |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM | | | |
| BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ | - | | |
| ARSA PAYI | - | YEVMIYE NO | 5828 |
| BLOK NO | - | CİLT NO | 53 |
| KAT NO | - | SAHİFE NO | 5181 |
| BAĞ. BÖL. NO | - | TAPU TARİHİ | 07.05.2010 |
| MALİKİ / HİSSESİ | METRO TİCARET VE MALİ YATIRIMLAR A.Ş. (TAM) | | |

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

Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Tapu Müdürlüğü’nden 30.01.2014 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgesi ekte (Ek-2) sunulmuştur.

Tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde bulunan takyidatlar aşağıda gösterilmiştir.

Beyanlar Hanesinde;

- 3402 sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. 14.01.2014 tarih 536 yevmiye

* Bu beyandaki uygulamanın amacı: Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadaströ veya tapulaması yapılmış olan yerlerin, tapulama, kadaströ veya değişiklik işlemlerine ilişkin;

sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanmasıdır.

Şerhler Hanesinde;

-

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Hanesinde;

- T.İş Bankası A.Ş. lehine 27.02.2007 tarih, 3340 yevmiye ile 1. Dereceden % 50 akdi faizli F.B:K. Süreli 400.000 TL bedelli ipotek kaydı bulunmaktadır.
- T.İş Bankası A.Ş. lehine 09.04.2007 tarih, 6081 yevmiye ile 2. dereceden % 50 akdi faizli F.B:K. Süreli 400.000 TL bedelli ipotek kaydı bulunmaktadır.
- T.İş Bankası A.Ş. lehine 25.05.2010 tarih, 6523 yevmiye ile 3. dereceden % 50 akdi faizli F.B:K. Süreli 800.000 TL bedelli ipotek kaydı bulunmaktadır.

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Bu tebliğe göre, taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtları; taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmekte olup, portföye alınmadan önce söz konusu şerh ve takyidatların kaldırılması gerekmektedir.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 4545 parsel Arsa vasfında olup, üzerinde geliştirilecek olası proje 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununa tabi olacaktır.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme, üzerinde yapı bulunmayan boş parsel ile ilişkilidir. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup, farklı bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olabilecektir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu Mersin ili, Türkiye'nin güneyinde Akdeniz kıyısında yer almaktadır. Mersin ili'nin batısında Antalya, doğusunda Adana, kuzeyinde Karaman, Konya ve Niğde, güneyinde Akdeniz yer almaktadır. Mersin ili'nin, Mezitli, Yenişehir, Akdeniz, Tarsus, Çamlıyayla, Toroslar, Erdemli, Silifke, Mut, Gülnar, Aydınçık, Bozyazı ve Anamur olmak üzere 13 ilçesi bulunmakta olup, yüzölçümü 15.853,-km²'dir. İl yüzölçümünün %87'si dağlıktır. 2010 yılı verilerine göre il nüfusu 1.705.774 dür.

Mersin ve çevresinde, tipik sıcak ve ılıman astropikal iklimi hakimdir. Yaz ayları sıcak ve aşırı nemli, ortalama 28 °C nemlilik ise %88 ler civarında kış ayları ise (15 °C) ılık ve yağışlıdır. (Yıllık yağış ortalaması 1096 mm. İlin uzun yıllar sıcaklık ortalaması ise 23 °C derecedir ve bu özelliğiyle Türkiye'nin en sıcak kesimidir. Ancak yaz aylarında özellikle aşırı nem bunaltıcı olabilmektedir.

Hızla hayata geçirilen GAP, Ataş Rafinersi ve sahip olduğu geniş hinterland sayesinde Mersin Uluslararası Limanı, Türkiye'nin en önemli ve en işlek limanıdır. Kentin ticari açıdan önemi göz önüne alınarak, Türkiye'nin dört serbest bölgesinden ilki ve en büyüğü burada kurulmuş.

Akdeniz ilçesi; Mersin ilinin merkez ilçelerinden biri olup ilçe statüsünü 2008 yılında kazanmıştır. Akdeniz ilçesi 56 mahalle ve 8 köyden oluşmakta olup, doğuda Tarsus ilçesi, batıda Yenişehir ilçesi, kuzeyde Toroslar ilçesi, güneyde Akdeniz ile çevrilidir.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

Dünya Ticaret Örgütü verileri dünya ticaretinin zayıf seyretmeye devam ettiğine işaret etmektedir. Dünya ihracatında 2012 yılında gözlenen gerileme eğilimi son çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Yılın son çeyreğine ait yıllık veriler dünya ihracatının bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,2 artarken, bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,2 oranında azaldığına işaret etmektedir. Türkiye'nin dünya ihracatındaki payı kademeli artışını sürdürmüştür. 2012 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin gerçekleştirdiği ihracatın küresel ihracat hacmi içindeki payı yüzde 0,92'ye yükselmiştir. 2011 yılı sonunda söz konusu oran yüzde 0,83 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllara göre büyümeye göz attığımızda ise Türkiye ekonomisi 2010 yılında yüzde 8,9, 2011'de yüzde 8,8, 2012'de yüzde 2,2 büyümüştü. Büyüme oranları, 2013 yılının ilk iki çeyreğinde ise yüzde 2,9 ve 4,4 oldu. IMF'nin tahminlerine göre 2013 yılı sonunda Türkiye'nin yüzde 3,8 oranında büyümesi beklenmektedir.

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarının kalıcı olarak çözülememesi hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Avrupa Birliği Euro bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia

fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

Cari işlemler dengesi 2013 yılının ilk çeyreğinde, daralma eğilimini devam ettirmiştir. Cari işlemler hesabı yılın ilk çeyreğinde 12 aylık birikimli olarak 47,7 milyar ABD doları, mevsimsellikten arındırılmış 3 aylık ortalama ise 15,9 milyar ABD doları açık vermiştir. Yılın ikinci çeyreği itibarı ile mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik cari açık 19 milyar ABD doları, 12 ay birikimli cari açık da 53,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, 2013 yılı ikinci üç aylık çeyreğinde sabit fiyatlarla yüzde 3,4 artış gösterdi. Cari işlemler açığı, 2013 yılı üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. Altın ithalatının tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam etmesi, cari açıktaki artışın temel nedenini oluşturmuştur. Nitekim, altın hariç bakıldığında, cari açık üçüncü çeyrekte de daralma eğilimindedir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler incelendiğinde cari işlemler açığının 2013 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla daraldığı görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarı ile çeyreklik cari açık bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 5 milyar ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden gayrimenkul sektörü, istihdama katkısıyla 2011’de rekor kırdı. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, 2011 yılının üçüncü çeyreğinde 1,91 milyon kişiye istihdam yaratan inşaat sektörü yılsonu itibarı ile yaklaşık 100 bin kişiye daha istihdam sağlanarak 2 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. Toplam istihdam içindeki payı yüzde %7,3’ye seviyesine ulaşmıştır. Üç Aylık İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi 2012 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,9 azalmıştır. TÜİK İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi’ne göre, 2013 yılının üçüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 1,4 azalış göstermiştir. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat İstihdam Endeksi ise geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 5,9 azalmıştır. 2013 yılında konut satışları artmıştır. 2011’de 708 bin 275, 2012’de 701 bin 621 olan konut satışları, 2013’ün birinci çeyreğinde 158 bin 318, ikinci çeyrekte 295 bin, üçüncü çeyrekte ise 293 bin 318 olmuştur. Böylelikle yılın ilk 9 ayında satılan konut sayısı 750 bine yaklaşarak 2012’yi geçmiştir. Sektörün 2013 performansı ise yine ekonomik büyümenin üstünde gerçekleşmiş ve ilk iki çeyrekte yüzde 5,9 ve 7,6 oranlarını yakalamıştır.

Gayrimenkul sektörü, cari açığı büyütmeden büyüyen ve girdileri yaklaşık yüzde 100 Türk malı olan tek sektör olarak da ön plana çıkmaktadır. 2013 yılı ABD konut ve ticari gayrimenkul piyasası için zayıf ve durağan, aynı dönem ABD ve AB inşaat sektörü faaliyetleri için ise zayıf olarak yorumlanırken, dünya gayrimenkul piyasalarında 2014 öngörülleri ise gelişmiş ülkelerde konut piyasasının baskı altında kalmaya devam edeceği, gelişmiş ülkelerde ticari gayrimenkul finansman olanaklarının sınırlı kalacağı, gelişen ülkeler gayrimenkul piyasalarındaki aşırı ısınmaya ve fiyat balonlarına karşı kontrollü soğutma olacağı yönündedir. 2013 yılında inşaat sektöründeki büyümenin kamu ağırlıklı olduğunu görülmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde özel sektör yatırım harcamaları yüzde 2 oranında gerilerken, devletin bina ve altyapı inşaatlarına yaptığı harcamalarda yüzde 37,7 oranında artış yaşanmıştır. Yine aynı dönemde kamu sektörü inşaat yatırımları, yüzde 54,9 gibi yüksek bir oranda artmıştır. Kamu yatırımlarının yükselmesinde, ara vermeden devam eden TOKİ projeleri de etkili olmuştur.

Türkiye’de gayrimenkul varlık fiyatları seviyesi ve finansal kurumların taşıdıkları yükümlülükler itibarı ile balon riski öngörülüyor. Bankaların konut kredisi kullandırma eğilimlerinde yavaşlama beklentisi ve üreticilerin tüketiciye yönelik devam eden kampanyalarının da etkili olacağı 2014 yılında konut talebinde sınırlı artış beklenirken, yabancılara konut satışı düzenlemesi ile birlikte konutta ilave talebin oluşacağı düşünülüyor. 2014 yılında içinde inşaat harcamalarının da içinde bulunduğu özel sektör yatırım harcamalarında hedeflenen büyüme yüzde 5,6 oranında hedeflenmektedir. Buna bağlı olarak 2014 yılında özel sektörün sürükleyeceği inşaat sektöründe yüzde 5 büyüme ve 2014 yılında alınacak konut yapı ruhsatının 1 milyon daireye yükselmesi beklenmektedir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu 4545 parsel, 7.560,00 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Taşınmaz Mersin şehir merkezine yaklaşık 20 km mesafede yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için Mersin merkezden D400 karayolu ile Tarsus yönüne devam edilir. Yaklaşık 15 km sonra sağa güneye doğru Kazanlı Yolu'na 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. Taşınmaz geometrik olarak dikdörtgen, topoğrafik olarak düz bir araziye sahiptir. Üzerinde herhangi bir ekili alan ve yapı bulunmamaktadır. Asfalt yola cephesi bulunmaktadır. İmar planına göre 3 cephesi yoldur. 25 m'lik asfalt, Soda Sanayi yoluna ve yerinde henüz açılmamış, 10 m'lik iki imar yoluna cephelidir. Taşınmazın yol cephesinde sıralanmış 4-5 adet palmiye ağacı yer almaktadır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu 4545 parsel, 7.560,00 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı (tapu niteliği Tarla) taşınmazdır. İmar durumuna göre yaklaşık 2.460 m² yola ve yeşil alana terki bulunmaktadır. Bu terkin yapılarak, kalan 5.100 m² arsa üzerinde yapı yapılabilmektedir. 3 cephesi yoldur. "Sanayi ve Depolama Alanı" fonksiyonlu imar adasında kalmaktadır. Terklerinin yapılması şartı ile Taks = 0,50 V = Sx5 (Hacim = Parsel Alanı X 5) (Serbest kat yüksekliğinde Emsal: 5 olabilecek şekilde) yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme terklerden sonra kalan 5.100 m² üzerinden yapılmıştır.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Ulaşımının kolay olması
- Gelişmeye açık bölgede yer alması
- Denize yakın mesafede olması

Olumsuz Faktörler

- -

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın değeri Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi ile belirlenmiştir. Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralmasını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralınmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

Kapitalizasyon oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme tarihi itibari ile arazi üzerinde geliştirilmiş, yasal izinleri alınmış herhangi bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle proje değeri hesaplanmamıştır.

4.10 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmazlar için satış birim fiyatları belirlenmiştir.

SATILIK GAYRİMENKULLER:

DAĞ GAYRİMENKUL - Tel: 0 (549) 359 39 11

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda aynı imara sahip benzer özelliklerde, Soda Yolu üzerinde, terkleri yapılmamış, terkleri ile birlikte toplam 10.000 m² yüzölçümlü Sanayi ve Depolama arsasının 1.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (150 TL/m²)

PARK EMLAK - Tel: 0 (530) 780 55 60

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Kazanlı yolu girişinde, Sanayi ve Depolama Alanı imarlı, terkleri yapılmamış, terkleri ile birlikte toplam 8.625 m² arsanın 1.100.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (128 TL/m²)

UTKU GAYRİMENKUL - Tel: 0 (549) 549 63 33

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Sanayi ve Depolama Alanı imarlı 19.000 m² arsanın 3.800.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (200 TL/m²)

KARDEŞLER EMLAK - Tel: 0 (536) 386 70 88

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Sanayi ve Depolama Alanı imarlı 2.370 m² arsanın 600.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (253 TL/m²)

ÖNELLER GAYRİMENKUL - Tel: 0 (532) 597 20 60

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Tarsus yoluna cepheli Sanayi ve Depolama Alanı imarlı, terkleri yapılmamış, terkleri ile birlikte toplam 11.440 m² yüzölçümlü arsanın 2.280.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (199 TL/m²)

Değerleme konusu taşınmazın konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, fiili ve hukuki durumu ile emsal taşınmaz malların değerleri ve pazarlık payları da göz önünde bulundurularak Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine Göre taşınmazın birim satış değeri belirlenmiştir. Bölgede incelenen emsallerde taşınmaz gibi terkleri düşülmeden brüt parsel alanı üzerinden pazarlanmakta olup değerlendirme konusu taşınmazında terkleri düşülmeden mevcut 7.560 m² yüzölçümü üzerinden birim değerinin 152 TL/m² olarak baz alınmasının uygun olacağı, bu doğrultuda terkleri düşülerek kalan 5.100 m² net parselin birim değerinin 225 TL/m² olacağı kanaatine varılmış olup 14.03.2014 tarihi itibarıyla toplam değerinin;

$$7.560 \text{ m}^2 \times 152 \text{ TL/m}^2 = 1.149.120 \text{ TL} \sim 1.150.000 \text{ TL}$$

olarak belirlenmiştir.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın boş arsa olması, üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirilmesinde imar durumuna göre oluşturulacak sanayi ve depolama alanlı yapı için satılık veya kiralık yeterli veri bulunmadığından “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmamıştır.

4.13 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu taşınmazın boş arsa olması, üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile sigorta değeri hesaplanmamıştır.

4.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Mersin ili, Akdeniz ilçesi Tapu Müdürlüğünden 30.01.2014 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgesine göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidatlar; taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmekte olup, portföye alınmadan önce söz konusu şerh ve takyidatların kaldırılması gerekmektedir. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin “c” paragrafında “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” Denilmektedir.

4.15 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme tarihi itibari ile de parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup, farklı bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olabilecektir.

4.16 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımınıdır.

Değerleme konusu taşınmaz “Sanayi ve Depolama Alanı” imarlıdır. Parsel üzerine imar şartlarına uygun bir proje geliştirilmesinin en etkin ve verimli kullanım seçeneği olacağı kanaatine varılmıştır.

4.17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu, 4545 parsel numaralı taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmamış ve yapı bulunmamakta olup taşınmazlar hisseli mülkiyete sahip değıllerdir.

4.18 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibari ile yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin belirlenmesinde “Emsal (Karşılaştırılma) Yöntemi” kullanılmıştır. Emsal yöntemi ile taşınmazın piyasa satış değeri belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde imar durumuna göre oluşturulacak sanayi ve depolama alanlı yapı için satılık veya kiralık yeterli veri bulunamadığından “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle “maliyet yöntemi” kullanılmamıştır.

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerlendirme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgelere dair bilgiler “3.3 İmar Durumu” bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Mersin ili, Akdeniz ilçesi Tapu Müdürlüğünde 30.01.2014 tarihinde saat 11:35' de alınan Takbis Belgesinde yapılan incelemeler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidatlar; taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin “c” paragrafında “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” denilmektedir. Bu nedenle taşınmazın Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmadan önce söz konusu şerh ve takyidatların kaldırılması gerekmektedir.

BÖLÜM 6 SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu anlaşılmış ancak taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması için taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan ipoteklerin terkin edilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır..

6.2 Nihai Değer Takdiri

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 15.01.2014 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Kazanlı Köyü, Köy civarı Mevkii, 22 U 3 pafta 4545 parsel nolu, “Tarla” nitelikli, 7560,00 m2 yüzölçümlü, tamamı 07.05.2010 tarih, 5828 yevmiye ile “Metro Ticaret ve Mali Yatırımlar AŞ.” adına kayıtlı, 53 cilt, 5181 sayfa numaralı gayrimenkulün 14.03.2014 tarihi itibari ile değerinin;

KDV HARİC

1.150.000.-TL

513.485.-USD

369.822.-EURO

Birmilyonyüzeğellibin TL

Beşyüzonüçbindörtüyüzseksenbeş USD

Üçyüzaltmışdokuzbinsekizyüzyirmiiki EURO

KDV DAHİL

1.357.000.-TL

605.912.-USD

436.389.-EURO

Birmilyonüçyüzelliyedibin TL

Altıyüzbeşbindokuzyüzoniki USD

Dörtüyüzotuzaltıbinüçyüzseksendokuz EURO

olabileceği görüşüne varılmıştır.

(Hesaplamalarda T.C Merkez Bankası 14.03.2014 efektif satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2.2396.-TL, 1.-Euro: 3.1096.- TL olarak alınmıştır.)

Raporu Hazırlayan

İhsan TETİK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402457



ALAN
Taşınmaz Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.
Mete Cad.No:26/7 Taksim-İST
Tel:0212 2440961 Fax: 2440966
Boysuğu VD:048 053 5 126
Tic. Sic.No:007062

Raporu Onaylayan

Aynur BAŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400727



- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

EK-1 Fotoğraflar:









ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-2 TAPU KAYIT BELGELERİ

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI | | | |
|--------------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| Zemin Tipi | : Ana Tapınmaz | Ada/Parsel | : 1 - 0145 |
| Zemin No | : 9742130 | Yüklem | : 1 - 7.500,00 m ² |
| İ / İçe | : MERSİNAKDENİZ | Ana Tap Niteliği | : TABLA |
| Karvan Adı | : Akdeniz TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : KAZANLI Mah. | | |
| Mevki | : KÖYÜCÜBAŞI | | |
| Çift / Sayfa No | : 33 / 5181 | | |
| Kayıt Durum | : Aktif | | |

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

| SBS | Açıklama | Malik / Lehine | Tarih - Yöntem | Terkin Sebabi - Tarih - Yes |
|-------|--|----------------|------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3482 Sayılı Kanunun 22. Maddesinin 2. Fikrünün (a) bendi uygulanması sonucu. | | 14/01/2014 - 534 | - |

MÜLKIYET BELGELERİ

| Sistem No | Malik | Etiler/İD No | Hisse Pay/Payda | Mitredüre | Etilme Sebabi - Tarih - Yes. | Terkin Sebabi - Tarih - Yes. |
|-----------|--|--------------|-----------------|-----------|---|------------------------------|
| 13970559 | METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ | TAM | 1.000,00 | | Tamul Kipliklere İnanış Özgürlüğü - 4709/2010 - 5826- | - |

İpotek

| Alacaklı | Mühterem? | Borç | Faiz | Derece/Sıra | Sıra | Tarih - Yes. | Borçlu | SDF Hakkı |
|--|-----------------|--|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------|--|-----------|
| (SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergi No:4110058591 Sicil No:431112/378694 | Evet | 400.000,00 TL | 750 | 1 / 0 | F.B.K. | 27/02/2007-2040 | VAH ET ENTEGRE ET SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | Yok |
| İpotek Konusu Hisseli Bilgi | | | | | | | | |
| Taahhüt | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tarih - Yes. | Terkin Sebabi - Tarih - Yes | | | |
| Akdeniz TM - KAZANLI Mah. 4543 Parsel | 1/1 | METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ | 400.000,00 TL | 20/02/2007-1340 | - | | | |
| İpotek Sıfıf Bilgisi | | | | | | | | |
| SBS | Açıklama | Malik | Tarih/Yöntem | Terkin Sebabi - Tarih - Yes | | | | |
| - | - | - | - | - | | | | |
| Alacaklı | Mühterem? | Borç | Faiz | Derece/Sıra | Sıra | Tarih - Yes. | Borçlu | SDF Hakkı |
| (SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergi No:4110058590 Sicil No:431112/378694 | Evet | 400.000,00 TL | 550 AKBİ DEĞERKEN | 1 / 0 | F.B.K. | 09/04/2007-0681 | VAH ET ENTEGRE ET SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | Yok |

Rapor Tarihi / Sayı: 30.01.2014 / 11.34

8

| İpotek Konusu Hisseli Bilgi | | | | | | | | |
|--|-----------------|--|---------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------|--|-----------|
| Taahhüt | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tarih - Yes. | Terkin Sebabi - Tarih - Yes | | | |
| Akdeniz TM - KAZANLI Mah. 4543 Parsel | 1/1 | METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ | 400.000,00 TL | 09/04/2007-0681 | - | | | |
| İpotek Sıfıf Bilgisi | | | | | | | | |
| SBS | Açıklama | Malik | Tarih/Yöntem | Terkin Sebabi - Tarih - Yes | | | | |
| - | - | - | - | - | | | | |
| Alacaklı | Mühterem? | Borç | Faiz | Derece/Sıra | Sıra | Tarih - Yes. | Borçlu | SDF Hakkı |
| (SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergi No:4110058590 Sicil No:431112/378694 | Evet | 400.000,00 TL | DEĞERKEN | 1 / 0 | F.B.K. | 25/05/2009-0323 | METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ | Yok |
| İpotek Konusu Hisseli Bilgi | | | | | | | | |
| Taahhüt | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tarih - Yes. | Terkin Sebabi - Tarih - Yes | | | |
| Akdeniz TM - KAZANLI Mah. 4543 Parsel | 1/1 | METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ | 400.000,00 TL | 25/05/2009-0323 | - | | | |
| İpotek Sıfıf Bilgisi | | | | | | | | |
| SBS | Açıklama | Malik | Tarih/Yöntem | Terkin Sebabi - Tarih - Yes | | | | |
| - | - | - | - | - | | | | |

T.C.
AKDENİZ KAYIT VE DEĞERLEME
TAPU VE İZİN BAKANLIĞI
Raporlayan: İK37904
Etiler/ERSAN
Kayıtlı Uygundur.
30.01.2014

Rapor Tarihi / Sayı: 30.01.2014 / 11.34

2

EK-3 İMAR DURUMU YAZISI



T.C.
AKDENİZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı: 37116103-02.090.06
Konu: İmar Durumu

52-151/548

MERSİN
.../.../2014

METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIM A.Ş.

MERSİN
İstanbul

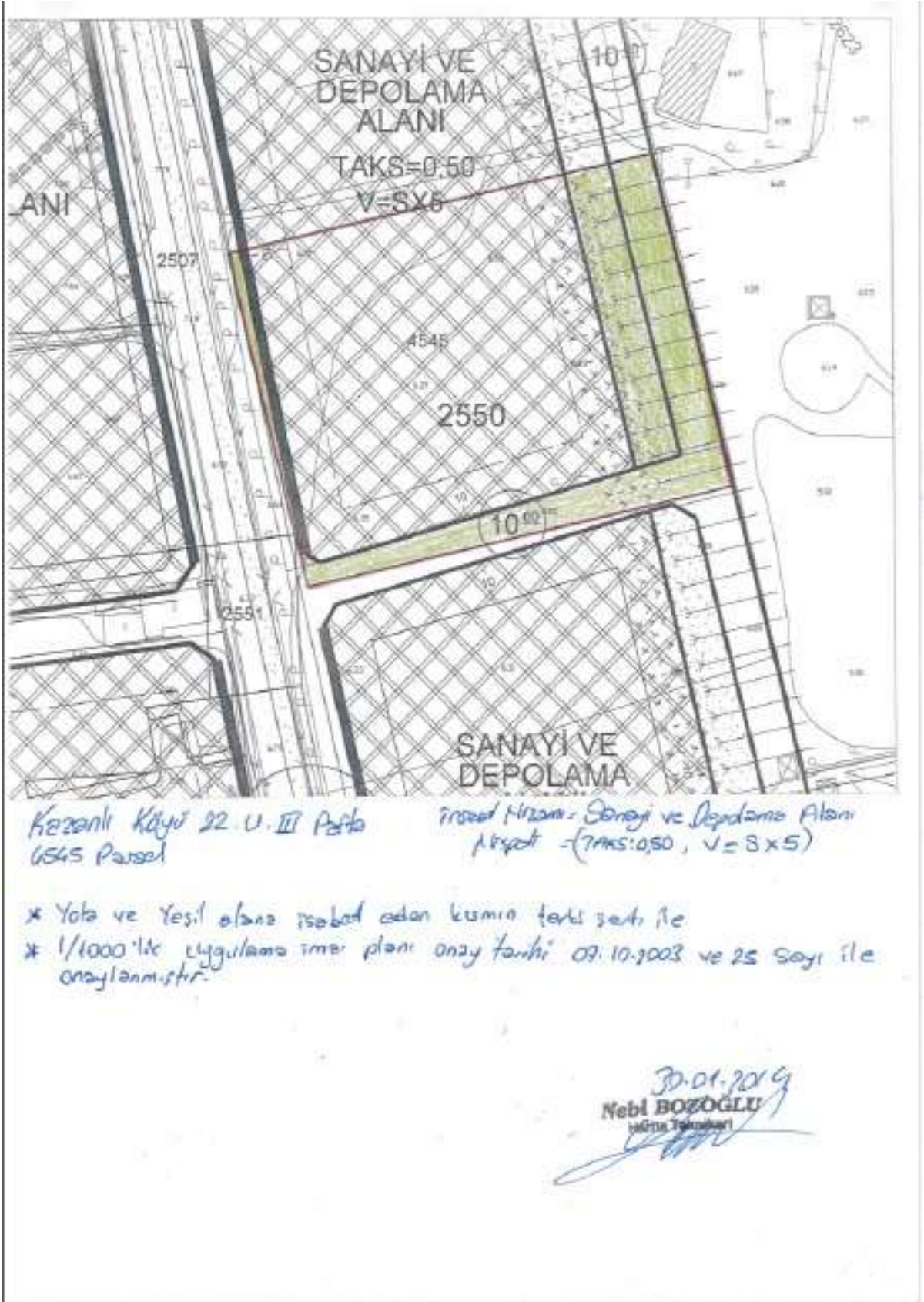
İLGİ: 30.01.2014 tarih yazınız.

İlgî yazınızda belirtilen: Kazanlı 22. U.3 pafta 4545 numaralı parsel numaralı parsel
1/1000 ölçekli uygulama imar planından hazırlanmış imar folyesi yazınız ekinde
Bilgilerinize arz ederim.

Eki: imar folyesi

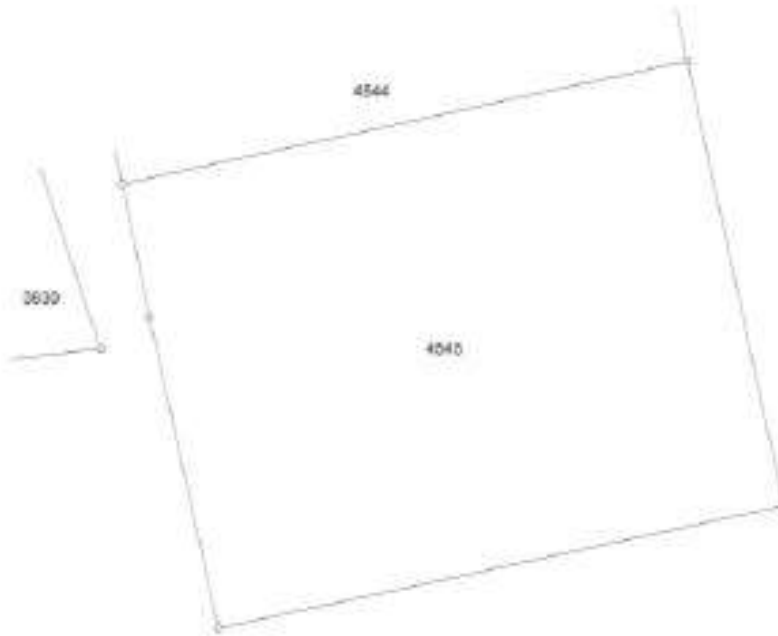
Metin ALTINTAŞ
Başkanlık
Şehircilik Müdürlüğü

EK- PLAN ÖRNEKLERİ



Harita (Plan) Örneği

| | | | | | | | | |
|---|------------------------|----------|-----------------|-------------------|----------------|-----------|----------------|----|
| İli : MERSİN İlçesi : AKDENİZ Köy/Mah : KAZANLI | KADASTRO VEYA TAPULAMA | | | | | | | |
| | Gören Yerlerde | | | Görmeyen Yerlerde | | Yüzölçümü | | |
| | Kitlik Sayfa No | Pafta No | Ada / Parsel No | Mevki | Gömlük Sıra No | ft | m ² | dm |
| 33/5181 | 22.U.3. | 04545 | | | | 7500 | 00 | |



| | | | |
|-----------------------------|---|---|---|
| Mülkiyet Alınır: | Tarih: 30.01.2014 | No ve : P01330 | Kayıt no: 80 |
| Kadastro Paftasına Uygundur | | | |
| Ölçen: | Çizen: | Kontrol Eden: | Tasdik Eden: |
| Adı Soyadı: | EMEL ÖZER | H. NİLOĞUN KIVMAÇ | SABANUR TEN TEZCAN |
| Tarih: | 30.01.2014 | 30.01.2014 | 30.01.2014 |
| İmza/Mühür: |  |  |  |

METRODİN

NOT: Plan Örneği üzerinden alınan çizer teknik çizimlerde kullanılmaz.

EK-4 EMLAK VERGİ DEĞERİ



**T.C
AKDENİZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Mali Hizmetler Müdürlüğü**

Sayı : 43833238.02.847.99- *263/577*
Konu : Tapu Kaydı Hk.

20/01/2014

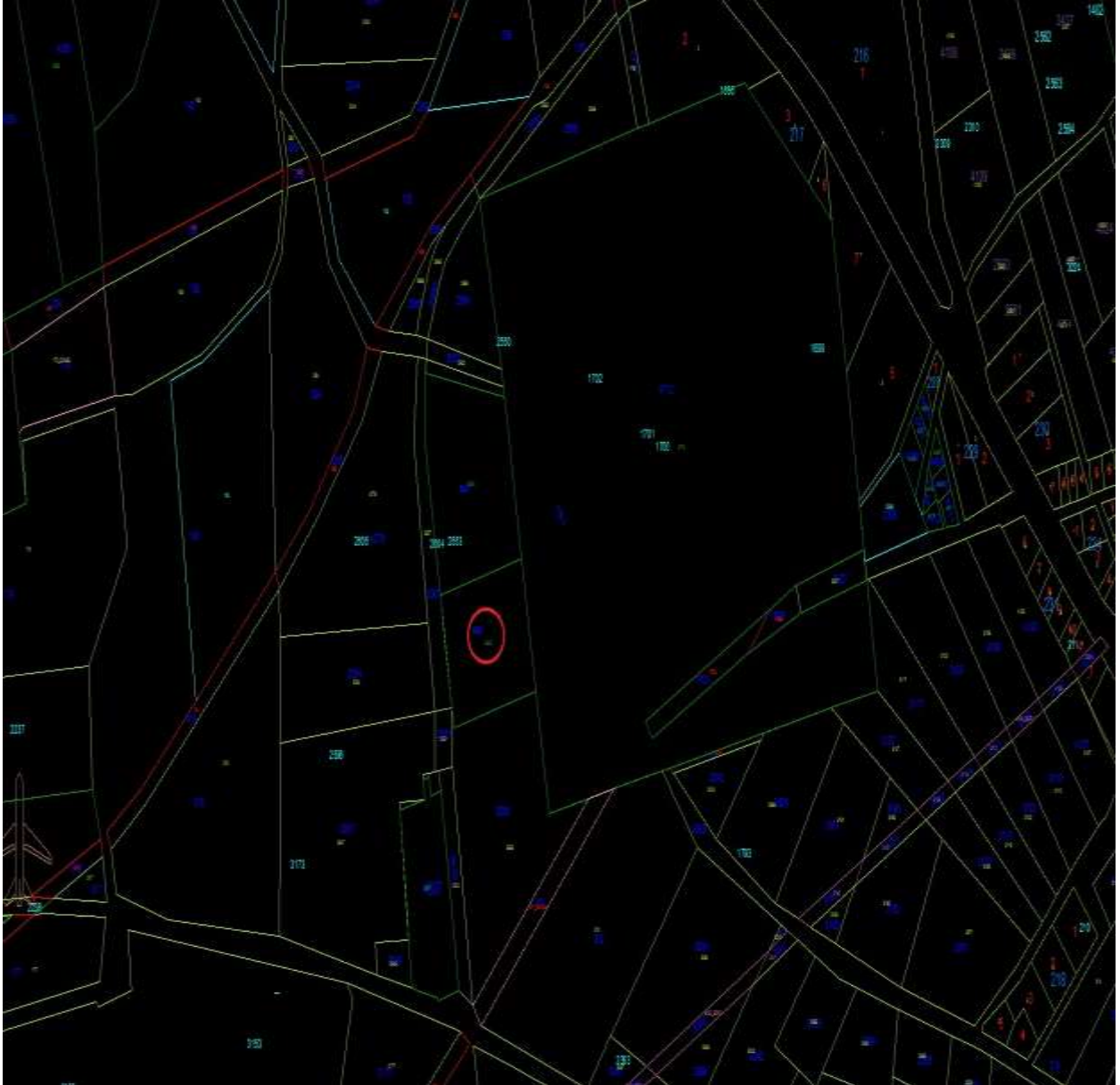
**Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş
Büyükdere Caddesi Metrocity Ofis B Blok Kat:17
İSTANBUL**

Yazınızda belirtmiş olduğunuz **Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş**'a ait Mersin İli, Akdeniz İlçesi, 22 U III pafta 4545 parselin 2014 arsa m² birim değeri 50 TL, 2013 arsa m² birim değeri 20,98 TL, 2012 arsa m² birim değeri 19,46 TL'dir.

Bilgilerinize rica olunur.

İbrahim ÇAKAN
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

EK-5 - KADASTRO ÇAPI



EK:6 SPK LİSANS ÖRNEKLERİ


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 17.09.2013 No : 402457

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

İhsan TETİK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

ÖRNEK

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

07033
07 Aralık 2012
No : 400727

Tarih : 08.02.2006

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aynur BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. Nurettin ÖZTANGUT
BAŞKAN