



4A DANIŞMANLIK VE  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**HOROZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ  
VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

**SARI HAMZALI MAHALLESİ**

**12250 ADA 3 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN  
KARGİR ASETİLEN FABRİKASI VE TARLA**

**Seyhan/ Adana**

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2022-ÖZEL-0016**

4A DANIŞMANLIK ve  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Karamançılık Yolu Finze Sk. No: 20  
K:2 D:2 İpeyenköy - Ataşehir - İSTANBUL  
Kozyatağı V.D. 001 070 4226



DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : HOROZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULÜN ADRESİ

: Yeşiloba Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, No: 505  
Seyhan/Adana

DAYANAK SÖZLEŞME

TARİH VE NUMARASI

:06.04.2022 tarihli, 2022-0016 no.lu sözleşme

RAPOR NUMARASI

:2022-ÖZEL-0016

EKSPERTİZ TARİHİ

:10.04.2022

RAPOR TARİHİ

:12.04.2022

RAPORUN KONUSU

:Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın güncel piyasa  
değerine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORU KONTROL EDEN

: Dursun EROĞLU

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

: Zeki DAĞTARLA

İÇİNDEKİLER:	
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları ve Takyidatları	3
➤ İmar Durumu İncelemesi	3
➤ Proje, Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Zabıt vb.	4
➤ Taşınmazın Çevre Ve Konumu	4
➤ Yapının İnşaat Özellikleri	4
➤ Gayrimenkulün Genel Özellikleri	5
➤ Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler	5
➤ Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	6-7
➤ Emsal Analizi	7
➤ Gayrimenkul Değerlemesi Ve Sonuç	8
➤ Ekler	8-23

### TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

İLİ	ADANA	PAFTA	034-A-05-A
İLÇESİ	SEYHAN	ADA	12250
BUCAĞI		PARSEL	3
MAHALLESİ	SARI HAMZALI	VASFI	KARGİR ASETİLEN FABRİKASI VE TARLA
KÖYÜ	-	YÜZÖLÇÜMÜ	8762.04 m <sup>2</sup>
SOKAĞI	-	TAPU CİNSİ	Ana Taşınmaz
MEVKİİ	-	NİTELİĞİ	-
SINIRI	-	ARSA PAYI	1/1
YEVMIYE NO	12847	BLOK NO	-
CİLT NO	19	KAT NO	-
SAHİFE NO	1890	B.BÖLÜM NO	-
TAPU TARİHİ	02.05.2011	HİSSE ORANI	1/1
MALİKİ	HORUZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		

### TAPU TAKYİDATI

11.04.2022 tarihinde TKGM Portal sisteminden temin edilen TAKBİS çıktısı üzerinde yapılan incelemede;

Beyan Krokisinde A harfi ile gösterilen yapı mevcuttur.( Şablon: Diğer) Seyhan - 02-05-2011-12847

Sistem : 147711 37,800,000 TL LİK TEFERRUAT LİSTESİ 13/09/988 Y:1729, 37,800,000 TL LİK TEFERRUAT LİSTESİ 13/09/988 Y:1729 1 0 ETL Seyhan 1.Bölge(Kapatildi) - 13-09-1988 00:00 – 1729

Serh İhtiyatı Haciz : Bursa 18. İcra Dairesi nin 25/03/2022 tarih 2022/3351 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 201474 TL . (Alacaklı : Develi İplik Tekstil Sanayi Ticaret Limited Şirketi ) HORUZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN Seyhan - 25-03-2022 13:5127566

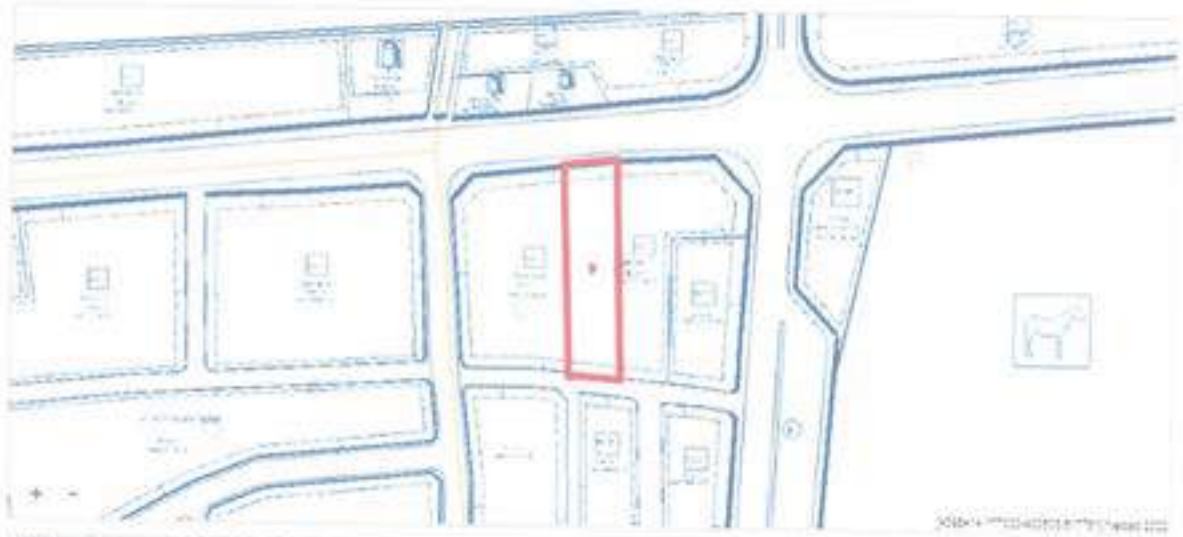
İpotek : DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496 Evet 22000000.00 USD 1/0 FBK Seyhan 1.Bölge(Kapatildi) - 18-07-2002 00:00 – 7051

İpotek : DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496 Evet 2000000.00 USD 2/0 FBK Seyhan 1.Bölge(Kapatildi) - 18-07-2002 00:00 – 7052

İpotek : DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496 Evet 15000000.00 TL %25 3/0 F.B.K. Seyhan - 20-04-2011 14:30 – 11548

### İMAR DURUMU İNCELEMESİ

2017-08-11/312 Tasdik tarihli 1/1000 ölçekli GÜNEY 6. VE 7. ETAPLAR UYGULAMA İMAR PLANI kapsamında; Konut dışı kentsel çalışma alanı(ticaret), Taks. 0.70, Kaks 2.40, H:30 50, on bahçe 15 çekme mesafeli, Ayrık Nizam yapılaşma şartlarındadır. Bilgiler Seyhan Belediyesi Harita biriminden şifahen öğrenilmiştir. Terki bulunmadığı beyan edilmiştir.



Mirli İmar Planı	GÜNEY 6. VE 7. ETİKLER UYGULAMA İMAR PLANI		
Fonksiyon	Kocak Depo Kimbül Çalgıma Alanı		
Plan Oran Bilgileri	2017-05-11/312	Pafta	1191
Ölçek	1/1000	Ada	12250
İlçe	T.C. SEYHAN BELEDİYESİ	Parsel	3
Mahalle	SARIMANZALI	Hisap Alanı	8.761,43 m <sup>2</sup>
Bina Yüksekliği	30,5	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-15,00	İnşaat Nizamı	10/50K
Yan Bahçe	-	T.A.K.S.	0,7
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	2,4 (2,40)
Bina Derinliği	-	Kat Alınacak Nokta	-

### PROJE, RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, ZABIT vb.

Değerlemeye konu taşınmaz için alınmış 17.10.1997 tarihli, 30/4 nolu yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu belgeye göre 4400 m<sup>2</sup> inşaat alanlı, Yol altı kotu 1, yol üstü kotu 4 olmak üzere 5 katlıdır.

Değerlemeye konu taşınmaz için alınmış 13.01.1998 tarihli, 1/5 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Söz konusu belgeye göre 4400 m<sup>2</sup> inşaat alanlı, Yol altı kotu 1, yol üstü kotu 4 olmak üzere 5 katlıdır.

Taşınmazın proje kapağında depo ve idari bina inşaat alanı 3662 m<sup>2</sup> olarak belirtilmiştir. Taşınmaz Onaylı Mimari Projesinde Kuzey Tarafda konumlu İdari binanın Zemin kat planı bulunmakta olup, kesitlerde bodrum + zemin + 3 normal katlı olduğu görülmüştür. Kat planında zemin katı 200 m<sup>2</sup> alanlı olup, her katı 200 m<sup>2</sup>'dir. Toplam projesine göre 1000 m<sup>2</sup> alanlı olup, mevcut durumda 3. Normal kat alanı inşa edilmemiştir.

**Mevcut durumda;**

İdari bina bodrum + zemin + 2 normal katlı olup brüt yaklaşık 800m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

Depo alanı brüt yaklaşık 3545 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

Yasal Durumda idari bina bodrum + zemin + 3 normal katlı ve 1000 m<sup>2</sup> alanlı gözükmekte olup mevcut durumda 3. Kat alanı inşa edilmemiştir. Yasal durumda 3. kat alanı inşa edilmediği için

Mevcut durum ve yasal durum alanları aynı kabul edilmiştir.

## TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Ekspertize konu gayrimenkul Adana İli, Seyhan İlçesi, Yeşiloba Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, No: 505 posta adresinde konumlanmıştır. Taşınmaza ulaşım; Adana Merkez – Mersin İstikametinde Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde gidilirken Adana Havalimanını geçince yaklaşık 5.70 km sonra Değerlemeye konu taşınmaz sol tarafta bulunmaktadır. Ayrıca Değerlemeye konu taşınmaz Adana – Mersin İstikametinde Adana Yeşiloba Hipodromu'nu geçince yaklaşık 1km sonra sol kolda yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; Adana Yeşiloba Hipodromu, Süttaş Adana Bölge Müdürlüğü, Sarıhamzalı Anadolu Lisesi, Sarıhamzalı Ortaokulu ve bölgede genelde sanayi tipi yapılar ve şirketler bulunmaktadır. Ulaşım araçlarına ve yollarına ulaşılabilir bir konumda bulunmaktadır. Bölgenin alt yapısı tamamlanmış olup kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.



## YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İnşaat Yapı Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
Yapıların özellikleri	Kuzey Tarafında bodrum + zemin + 2 katlı idari bina bulunmakta olup brüt yaklaşık 800m2, güney tarafta yaklaşık brüt 3545 m2 Depo alanı bulunmaktadır.
Yapım Yılı/Yaşı	1997/25
Hâlihazır İnşaat Seviyesi	%100
Dış Cephesi	Dış cephe boyalı
Malzeme Durumu	iyi
Taşınmazın brüt yasal kullanım Alanı	1000m2 idari bina, 3545 m2 depo alanı = 4545 m2
Taşınmazın brüt mevcut kullanım Alanı	800 m2 idari bina, 3545 m2 depo alanı= 4345 m2
Elektrik	Şebeke
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Güvenlik	var
Park Yeri	var

## GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

### **Ana Gayrimenkulün Özellikleri:**

Ekspertize konu gayrimenkulün yer aldığı binalar; 8762.04 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 12250 ada, 13 parsel üzerinde ayrıntılı betonarme karkas yapı tarzında Kuzey tarafı bodrum+ zemin+ 2 katlı idari bina, güney tarafı Çelik konstrüksiyon yapı tarzında depo olarak inşa edilmiştir. Söz konusu yapıların Ruhsat alanı toplam 4400 m2 alanıdır.

### **Projesine göre;**

İdari bina ; bodrum + zemin + 3 normal kat olmak üzere brüt yaklaşık 1.000 M2 kullanım alanıdır. Depo alanı brüt yaklaşık 3545 m2 kullanım alanıdır.

### **Mevcut durumda;**

İdari bina bodrum + zemin + 2 normal katlı olup brüt yaklaşık 800m2 kullanım alanıdır.

Depo alanı brüt yaklaşık 3545 m2 kullanım alanıdır.

Yasal Durumda idari bina bodrum + zemin + 3 normal katlı ve 1000 m2 alanlı gözükmekte olup mevcut durumda 3. Kat alanı inşa edilmemiştir. Yasal durumda 3. kat alanı inşa edilmediği için Mevcut durum ve yasal durum alanları aynı kabul edilmiştir.

Depo alanı Çelik konstrüksiyon olarak tek hacimli olarak kullanılmaktadır.

Arazi içerisine girişte güvenlik kapısı bulunmaktadır.

İdari Bina dış cephesi sıva üzeri dış cephe boyalıdır. Depo alanı Çelik konstrüksiyondur.



### **Bağımsız Bölüm Özellikleri:**

Ekspertize konu taşınmazlar 8762.04 m2 alan üzerine inşa edilmiştir.

Taşınmazların kuzey tarafında bulunan idari bina Yasal durumda bodrum + zemin + 2 normal kat olmak üzere 4 katlı ve 1000m2 kullanım alanıdır

Taşınmazların kuzey tarafında bulunan idari bina mevcut durumda bodrum + zemin + 2 normal kat olmak üzere 4 katlı ve 800m2 kullanım alanıdır.

Taşınmazların güney tarafında bulunan Depo alanı yasal ve mevcut durumda brüt yaklaşık 3545 m2 kullanım alanıdır.

Karaman Çiftlik Yolu Firuze (G-58) Sk. No:20 K:2 D:2 34752 İçerenköy/Ataşehir/İSTANBUL

Tel / Fax : +90 216 445 20 78 / 0541 698 46 49 [www.dortadd.com](http://www.dortadd.com) e-mail: [info@dortadd.com](mailto:info@dortadd.com)

Yasal Durumda idari bina bodrum + zemin + 3 normal katlı ve 1000 m2 alanlı gözükmekte olup mevcut durumda 3. Kat alanı inşa edilmemiştir. Yasal durumda 3. kat alanı inşa edilmediği için Mevcut durum ve yasal durum alanları aynı kabul edilmiştir.

Depo alanı Çelik konstrüksiyon olarak tek hacimli olarak kullanılmaktadır.

Yasal durumda Taşınmazlar toplamda 4545 m2 kullanım alanıdır.

Mevcut durumda Taşınmazlar toplamda 4345 m2 kullanım alanıdır.

Müşteri isteği doğrultusunda taşınmazların iç özellikleri görülememiştir.

## TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

### Olumlu Faktörler:

- ✓ Bölgenin altyapısının tamamlanmış olması
- ✓ Nitelik kazanmış olması
- ✓ İskanlı olması
- ✓ Tercih edilir bölgede yer alması
- ✓ Cadde cepheli olması

### Olumsuz Faktörler:

- ✓ Gayrimenkul sektöründeki belirsizlik
- ✓ Belirli kesime hitap etmesi

## DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Gayrimenkulün değerlemesi sırasında "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı", "Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı" ve " Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı yöntemlerinden herhangi biri ya da hepsi kullanılabilir.

### **I. Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı**

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar.

Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

### **II. Maliyet Yaklaşımı**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel 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.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel dikkate alınarak hesaplanmıştır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar(tesisler) olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir.

### III. 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.

### IV. Kat Karşılığı ( Proje Geliştirme) Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır.

Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur.

Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlandırılır. Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

### Kullanılan Yöntemin Seçilme Nedeni

Rapora konu taşınmazın değerinin belirlenmesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa yaklaşımıdır. Taşınmazın yakın çevresinde kendisine emsal teşkil edebilecek taşınmazlar bulunmaktadır. Değerlemede "emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.

## EMSAL ANALİZİ

### SATILIK-ARSA FİYATLARI

#### EMSAL 1: Sanayi Gayrimenkul: 0 (539) 513 45 55

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu 1000 m2 alanlı arsa 3.750.000 TL satılıktır. Değerlemeye konu taşınmazın Cadde cephe olması göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır. %20 pozitif şerefiye ve %5 pazarlık payı düşüldüğünde 4.275 TL/m2 seviyelerindedir.

#### EMSAL 2: T Adana Gayrimenkul: 0 (532) 307 58 78

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu 895 m2 alanlı arsa 5.070.000 TL satılıktır. Söz konusu emsalin alan düzeltmesi şerefiye olarak yansıtılmıştır. %10 negatif şerefiye ve %10 pazarlık düşüldüğünde birim m2 fiyatı 4.590 TL/m2 seviyelerindedir.

#### EMSAL 3: Vadim 01 Gayrimenkul: 0 (506) 836 97 20

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu 4.025 m2 alanlı arsa 21.500.000 TL satılıktır. Söz konusu emsalin ticari imarlı olması, alan düzeltmesi ve sanayi tipi ticari hareketliliğin yoğun olduğu alanda bulunması, söz konusu emsalin cadde konumu göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır. %10 negatif şerefiye ve %7 pazarlık payı düşüldüğünde birim m2 fiyatı 4.470 TL/m2 seviyelerindedir.

**EMSAL 4: Özbay Gayrimenkul: 0 (532) 422 33 88**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu benzer imar şartlarına haiz 14.273 m2 alanlı arsa 75.000.000 TL satılıktır. %10 pazarlık payı düşüldüğünde birim m2 fiyatı 4.730 TL/m2 seviyelerindedir.

**EMSALLERİN YORUMU:**

Değerlemeye konu taşınmazın Proje Alanında idari bina alanının 3. Katı mevcut durumda inşa edilmemiş olup mevcut ve yasal durum değeri, Mevcut durum alanı üzerinden takdir edilmiştir. Mevcut durumda İdari bina brüt 800m2, depo alanı 3545 m2 olmak üzere toplam 4345 m2 kullanım alanıdır. Emsal alanları büyük söylenmektedir. Bu durum değerlemede dikkate alınmıştır. Yukarıdaki emsallerinin ortalaması yaklaşık 4.515-TL/m2 seviyelerindedir.

**GAYRİMENKULUN DEĞERLEMESİ VE SONUÇ**

Yukarıda belirtilen husus öncelikli olarak dikkate alınarak; rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın; yerinde yapılan incelemesinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla;

MALİYET TABLOSU									
İL/İLÇE/MAHALLE	ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	ALAN (m2)	ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	YAPI SINIFI VE GRUBU	2022 YILI YAPILAN YAKLAŞIK BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	AMORTİSMAN ORANI TOPLAM YIPRANMA	ARSAS DAHİL YASAL VE MEVCUT DEĞERİ (TL)
ADANA/SEYHAN/SARI HANCI	E2250	3	ARSA	8.762,04	4.515,00				39.560.000
			0+2+2 NK olmak üzere toplam 4 KATLI İDARİ BİNA	800,00		4A	3.200	20,00%	2.048.000
			DEPO	3.545,00		3A	2.250	20,00%	6.380.000
			ÇEVRE DÜZENLEMESİ UYGUNLAŞTIRMA						200.000
									385
			PARSELİN YASAL VE MEVCUT DEĞERİ	4.345,00					48.190.000

**\*\*Mahallinde idari binanın yapı kalitesi iyi olması nedeniyle 4A yapı grubundan yapı birim maliyeti takdir edilmiştir.**

İdari Bina Yapı Değeri= 800 m2 yapı birim maliyeti 3.200 TL/m2 olarak alınmıştır.  
Depo Alanı Yapı Değeri = 3545 m2 yapı birim maliyeti 2.250 TL/m2 olarak alınmıştır.  
Taşınmazlar için amortisman oranı %20 olarak alınmıştır.

Arsa Değeri : 8762,04 m2 x 4.515 TL/m2 = 39.560.000 TL  
Depo Değeri: 3545 m2 x 2.250 TL/m2 x 0,80 (amortisman) = yaklaşık 6.380.000 TL,  
İdari Bina Değeri: 800 m2 x 3.200 TL/m2 x 0,80 (amortisman) = yaklaşık 2.050.000 TL,

Taşınmazın değeri = Arsa Alanı + Yapı değeri + Çevre Düzenlemesi/Saha betonu = 39.560.000 TL + 2.050.000 TL + 6.380.000 TL+ 200.000 TL= yaklaşık 48.190.000 TL (Kırksekizmilyonyüzdoksanbin TürkLirası) Kıymet Takdir Edilmiştir.

**\*\*İdari Bina projesine göre 1000 m2 iken mahallinde 3.normal katın inşa edilmemiş olması nedeniyle 800 m2 alanlı olup, inşa edilmeyen bölüm değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.**

**\*\*Değerleme konusu taşınmaz belirli bir iş koluna hitap etmesi nedeniyle sınırlı sayıda alıcı kitlesi hitap etmekte olup, satışa çıkarılması durumunda pazarlama süresinin uzun olacağı kanaati oluşmuştur.**

**\*\*Taşınmaz üzerinde haciz şerhi ve ipotekler bulunmakta olup, takyidatlar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.**

**Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.**

Bu rapor, değerlemeye konu " KARGİR ASETİLEN FABRİKASI VE TARLA" vasıflı taşınmazın güncel satış değerinin tespit edilmesi talebiyle düzenlenmiştir.

İşbu 2022-ÖZEL-0016 sayılı rapor HOROZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak 23 sayfa düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

Bilgilerinize sunulur.

(Rapor tarihi: 12.4.2022)

#### 4A DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Dursun EROĞLU	 4A DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Karamançiftlik Yolu Firuze Sk. No: 20 K:2 D:2 İçerenköy - Ataşehir - İSTANBUL Kozyatağı V.D./001 070 4226
SPK Lisans No:401608	SPK Lisans No: 401851



- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Değerlemede %10 yanılma payı mevcuttur.
- Fiyatlara KDV dâhil edilmemiştir
- İşbu raporun, firmamızın yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

#### EKLER:

- Taşınmazların fotoğrafları
- TAKBİS kayıtları
- Mimari projesi ve Ruhsatlar
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı belgeleri
- 4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 'nin SPK ve BDDK Lisans belgeleri

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Tarih: 11-4-2022-11:45



#### Kayıd Oluşturan: ZEKİ DAĞTARLA

Makbuz No	Dekort No	Başvuru No
183922409910	20220411-1360-F06M39	40991

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	12250/3
Taşınmaz Kimlik No:	49594973	AT Yüzölçümü(m2):	8762.04
İl/ilçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARI HAMZALI M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
CB/Sayfa No:	19/1890	Araç Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Akif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR AGETİLEN FABRİKASI VE TARLA

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Krokisinde A harfi ile gösterilen yapı mevcuttur. ( Şablon: Diğer)		Seyhan - 02-05-2011 15:17 -	

1 / 6



			12847	
--	--	--	-------	--

#### TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Teslis Kurum Tarih- Yevmiye
147711	37,800,000 TL LİK TEFERRUAT LİSTESİ 13/09/988 Y:1729	37,800,000 TL LİK TEFERRUAT LİSTESİ 13/09/988 Y:1729	1	0 Eski Türk Lirası	Seyhan 1.Bölge(Kapatıldı) - 13-09-1988 00:00 - 1729

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
139966890	(SN:7970453) HOROZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	8762.04	8762.04	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescilli 02-05-2011 12847	-

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Serh	İhtiyati Haciz : Bursa TB. İcra Dairesi nin 25/03/2022 tarih 2022/3351 sayılı Haciz	HOROZ LOJİSTİK		Seyhan - 25-03-2022 13:51	

2 / 6

	Yazılı sayılı yazılan ile. Borç : 201474 TL. (Alacaklı): Devlet İplik Tekstil Sanayi Ticaret Limited Şirketi )	KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		27566	
--	--	--	--	-------	--

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müsterhak M/T	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. YKN:2920084496	Evet	22000000.00 USD		1/0	FBK	Seyhan 1.Bölge(Kapatıldı) - 18-07-2002 00:00 - 7051
İpotekin Konuluğu Hisseli Bilgileri:						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Seyhan - SARI HAMZALI M - (Aktif) - 12250 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:7970453) HOROZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V.	22000000.00 USD	Seyhan 1.Bölge(Kapatıldı) - 18-07-2002 00:00 - 7051		



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	SİRE	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	2000000.00 USD		2/0	FBK	Seyhan 1.Bölge(Kapatıldı)- 18-07-2002 00:00 - 7052
İpoteklin Konulduğu Hissesi Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebebi Tarih Yev	
Seyhan - SARI HAMZALI M - (Aktif) - 12250 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:7970453) HÖRÖZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2000000.00 USD	Seyhan 1.Bölge(Kapatıldı) - 18-07-2002 00:00 - 7052		

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	SİRE	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	1500000.00 TL	%25	3/0	F.B.K.	Seyhan - 20-04-2011 14:30 - 11548
İpoteklin Konulduğu Hissesi Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebebi Tarih Yev	
Seyhan - SARI HAMZALI M - (Aktif) - 12250 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:7970453) HÖRÖZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1500000.00 TL	Seyhan - 20-04-2011 14:30 - 11548		

1. Rubriğin varlık türü : Seyhan İnce Delediyesi	2. Rubriğin tarihi : 17.10.1997	3. Harita numarası : 30/4
4. Rubriğin varlık maksadı : Yeni Yabancı	5. Mahalle : Sarıhamzalı	6. Parça No : 3/4
7. Ada No : -	8. Parsel No : 781	
9. İmar durumu, tarihi : 15.07.1997	10. İmar durumu numarası : 2002-12	11. İmar türü : Soba
12. Yıkıl tarihi : -	13. Tapu teskil belgesi tarihi : 06.10.1997	14. Tapu teskil belgesi no : 4914
15. Tapu teskil belgesi varlık türü : YAPI SAHİBİNİN		16. Tapu teskil belgesi no : YAPI MÜTEAHHİDİNİN
17. Adı Soyadı / Ünvanı : Taner Tasımazlık tic. san. a.ş.	18. Adı Soyadı / Ünvanı : Horoz İnşaat A.Ş.	19. Kurum Sicil Numarası : -
20. Bağlı olduğu vergi dairesi : B. Çetmece	21. Vergi dairesi sicil no : 4630058834	22. Adresi : Karaman Horoz tesisi Avcılar / İstanbul
23. Adresi : -	24. Adresi : -	25. Yapanın her bir ünitesinin kullanılabilir alanı : Kırsal (Depo)
26. Ürün Sayısı : 1	27. Yüz ölçümü : 4400	28. Her bir ünitesinin kullanılabilir alanı : 1
29. Her bir ünitesinin kullanılabilir alanı : 1-4	30. Yapılan her bir ünitesinin kullanılabilir alanı : 1-4	31. Yapanın yükselişi : 12.50
32. 1. m²'lik maliyet : 9259.08	33. Yapanın Sınıfı : 3	34. Yapanın Grup : A
TOPLAM : 1 4400		
35. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) : 99.308.163.200	36. Alınış tarihi : 1997	37. Yapanın arsa değeri : -
38. Toplam maliyet (arsa dahil) : -	39. İhtisap türü : B.A.K.	40. İhtisap türü : T.Ş.
41. Yapanın yapıldığı yıl : -		42. Yapanın yapıldığı yıl : -
43. İhtisap türü : -		44. İhtisap türü : -
45. İhtisap türü : -		46. İhtisap türü : -
47. İhtisap türü : -		48. İhtisap türü : -
49. İhtisap türü : -		50. İhtisap türü : -
51. İhtisap türü : -		52. İhtisap türü : -
53. İhtisap türü : -		54. İhtisap türü : -
55. İhtisap türü : -		56. İhtisap türü : -
57. İhtisap türü : -		58. İhtisap türü : -
59. İhtisap türü : -		60. İhtisap türü : -
61. İhtisap türü : -		62. İhtisap türü : -
63. İhtisap türü : -		64. İhtisap türü : -
65. İhtisap türü : -		66. İhtisap türü : -
67. İhtisap türü : -		68. İhtisap türü : -
69. İhtisap türü : -		70. İhtisap türü : -
71. İhtisap türü : -		72. İhtisap türü : -
73. İhtisap türü : -		74. İhtisap türü : -
75. İhtisap türü : -		76. İhtisap türü : -
77. İhtisap türü : -		78. İhtisap türü : -
79. İhtisap türü : -		80. İhtisap türü : -
81. İhtisap türü : -		82. İhtisap türü : -
83. İhtisap türü : -		84. İhtisap türü : -
85. İhtisap türü : -		86. İhtisap türü : -
87. İhtisap türü : -		88. İhtisap türü : -
89. İhtisap türü : -		90. İhtisap türü : -
91. İhtisap türü : -		92. İhtisap türü : -
93. İhtisap türü : -		94. İhtisap türü : -
95. İhtisap türü : -		96. İhtisap türü : -
97. İhtisap türü : -		98. İhtisap türü : -
99. İhtisap türü : -		100. İhtisap türü : -

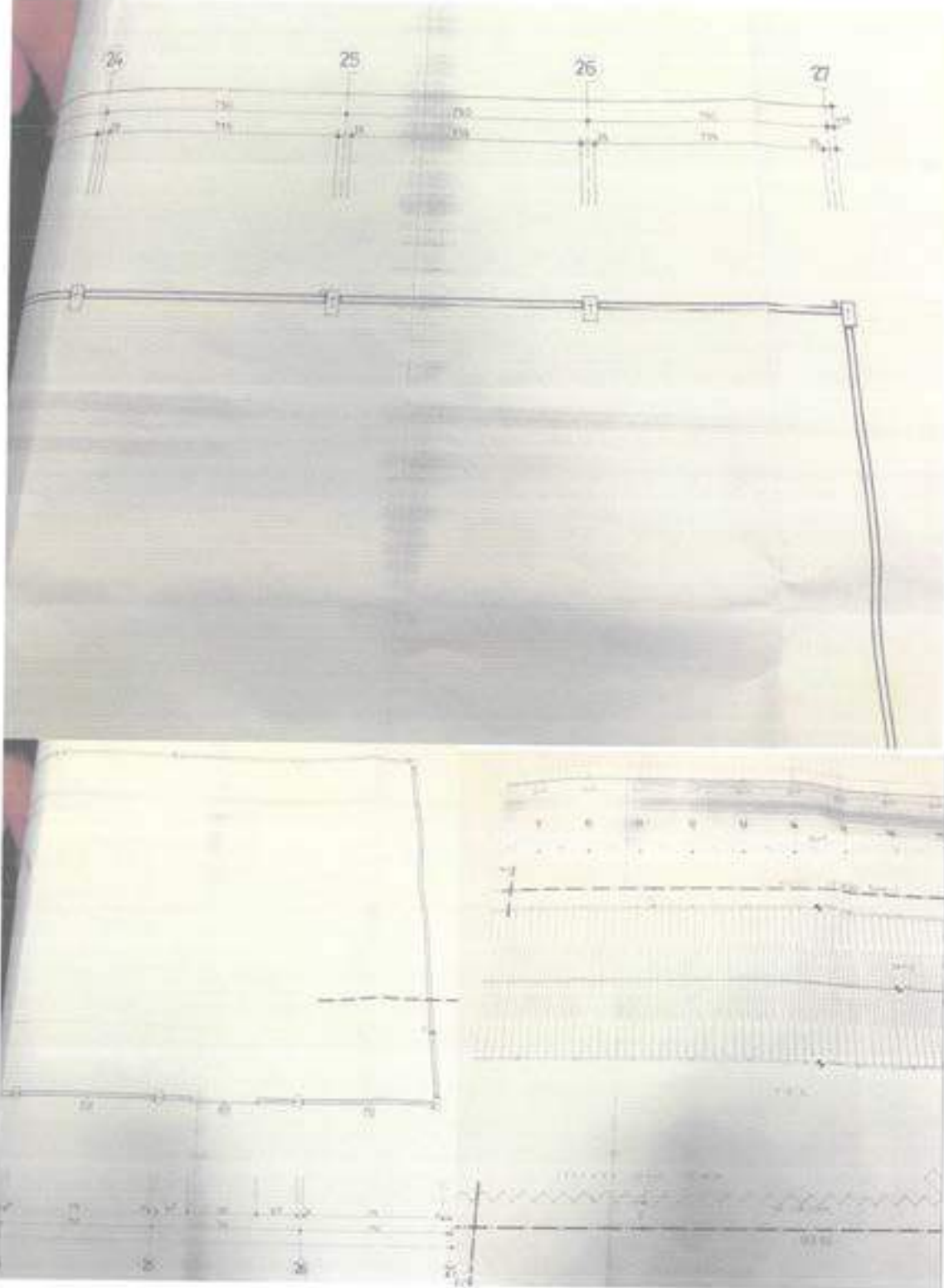
### 1 KULLANMA İZİN BELGESİ

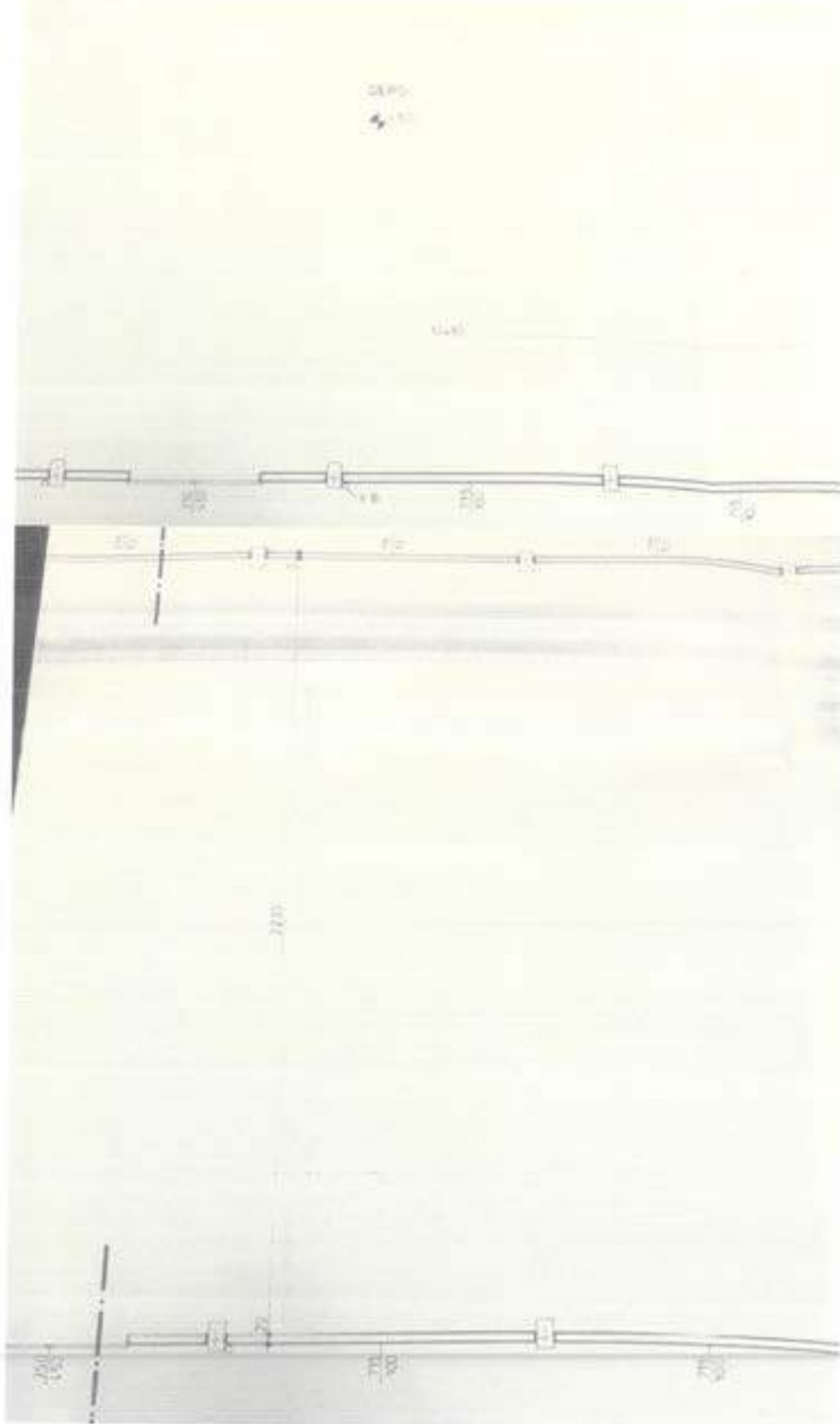
DİKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmektedir. Asli yapı sahibine, 1 Nüsha belgayı veren Kurumda kalması üzere 1 Nüsha; Mal. ve Güm. Bakanlığına 1 Nüsha İSODİE'ne verilir

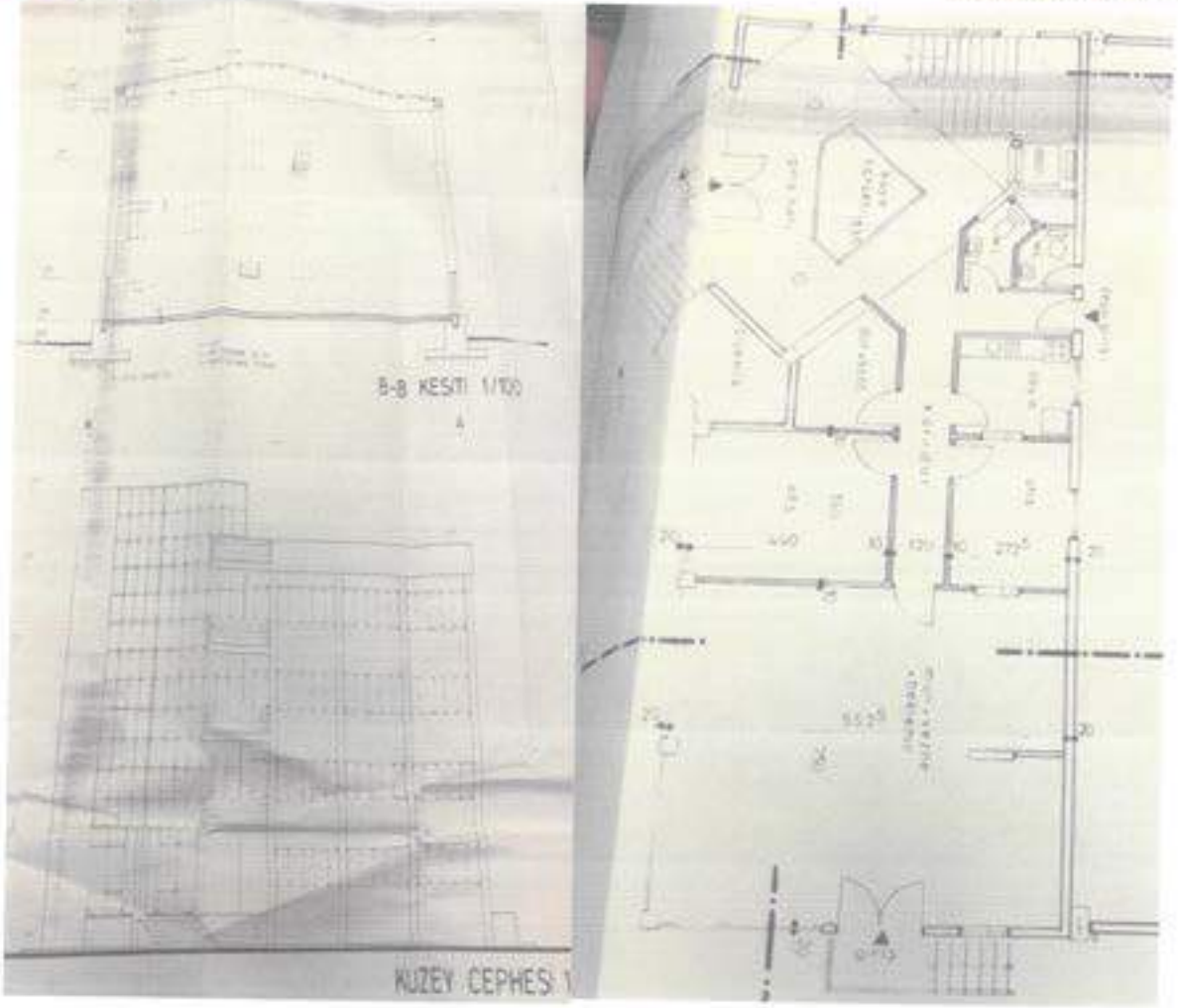
1. Yayı veren kurum (İl, İlçe)		Kod	2. Belgenin tarihi	3. Belgenin numarası	4. Belgenin varlık maksadı	Kod
Yhan İlçe Belediyesi			13.01.1998	1/5	Yeni YAP	
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no						
SARITAMBAU						
6. Ada no	7. Ada no	8. Parsel no	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası		
4		7B1	15.07.1997	5002-12		
11. Yayı veren kurum		12. Tapu tesol belgesi tarihi	14. Kurma yılı	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Varlık ruhsatının tarihi ve numarası
Yhan Tapu Müd.		6.10.97	5000		17.10.1997	
13. Tapu tesol belgesi no		15. Yayı yılı	18. Yayı yılı			
4914		2000	2000			
19. YAPILAN YAPININ SAHİBİNİN			21. YAPILAN YAPININ MÜTEAHHİDİNİN			
soyadı/ismi		Kod	22. Adı soyadı/ismi		Kod	23. Kurum sicil numarası
İsmail HOSNIOĞLU tic. son. A.Ş.			HOROZ İNŞ. TİC. Şİ. A.Ş.			
24. Sağı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası		26. Adresi		
B. Çekmece J.D.		4600053834		Horozmendere Horoz Tesisleri Avcılar / İSTANBUL		
27. Her bir birim için kullanılan alan						
28. Birim	Kod	29. Ünite sayısı	Kod	30. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kod	31. Yalıtım sınıfı
Depo		1		4400		1
Toplam		1	4400			
32. Birim toplam maliyet (arsa hariç)			33. Ait olduğu yıl	34. Yapının arsa değeri		35. Toplam maliyet (arsa dahil)
9.848.163.200			1997			
36. İskeletin cinsi		37. İskeletin dolgu maddesi		Kod	38. Yığma yapının cinsi	
BAK		TUĞLA				
39. Yapı ile ilgili özellikler						
Isıtklık <input type="checkbox"/> Isırgan gazı <input type="checkbox"/> Doğal gaz <input type="checkbox"/> Kalorifer <input type="checkbox"/> Sulu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Yapının ısı yalıtım kalitesi (K)						
40. Kullanma izni belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama						
Bu belge; depo binası içindir. 310m <sup>2</sup>						
41. İnşaatla ilgili özellikler				42. Dairelerin özellikleri		
Oda sayısı				Daire sayısı		
1 2 3 4 5 6 7+				Mutfak Banyo Hala (w) Parke		
Toplam				Olan		















**BANKACILIK DÜZENLEMİ VE DENETLEMİ KURUMU**  
Uygulama III Daire Başkanlığı

Sayı : 43890421-107.01.01[140-108]-11348  
Konu : Değerleme Vereksi

05/05/2014

**4A DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 30.04.2014 tarih ve 5828 sayılı Kararı ile Şirketimiz Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkula bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurula 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 almaktadır, 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 sonuna takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunduran kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile ilgili eden personel tasarrufları, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin gerektirdiği, bu durumu tevkif edecek belgelerin dokümanlar 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 kapsamında Kurumumuzdaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevzuat maddelerine aykırı durumlarla karşılaşılmaması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmıştır" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketimizin kadrolu personeli olmaksızın sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanacak kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığını tespit, bu nitelikleri tevkif edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bahsine ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gerçekleştirilmesi Şirketimizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevzuat maddelerine aykırı durumlarla karşılaşılmaması halinde Şirketimiz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

"Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlanabilir dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne ilişkin bilgilerin yerini tutması, durumu, kullanımı maksadıyla, büyüklüğü ve çevre etmenleri göz önünde alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projedeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değeri" mutlakla yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilmek üzere bahse konu hususları içermeyen "kasa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlendirme gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m<sup>2</sup> birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlakla yer verilmesine özen gösterilmesi,

Adres: Nispetiye Bulvarı No:191 H Blok 06680 KAVRACI KURSU, ANKARA  
Telefon: (312) 445 65 67 - Faks: (312) 424 08 71  
E-Posta: info@4adortadd.com.tr

4A DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. olarak faaliyet göstermektedir.  
E-Posta adresi: info@4adortadd.com.tr adresinde (0051) 8723-8000 kodu ile çalışmaktadır.  
E-Posta adresi: info@4adortadd.com.tr adresinde (0051) 8723-8000 kodu ile çalışmaktadır.

