



4A DANIşMANLIK VE
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.ř.

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

YENİ MAHALLE

**6267 ADA 6 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN
BODRUMU OLAN BETONARME DUBLEKS MESKEN
VE BETONARME TEK KATLI ARDIYE VE
BETONARME TEK KATLI BEKÇİ EVİ VE 3 ADET
BETONARME TEK KATLI MÜŞTEMİLAT VE
TARLASI**

Silivri/ İstanbul

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022-ÖZEL-0052



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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ**

: Yeni Mahallesi, Taşlar Sokak, No: 29/3 Dört Mevsim Çiftliği
Silivri/İSTANBUL

**DAYANAK SÖZLEŞME
TARİH VE NUMARASI**

:26.12.2022 tarihli, 2022-0015 no.lu sözleşme

RAPOR NUMARASI

:2022-ÖZEL-0052

EKSPERTİZ TARİHİ

:26.12.2022

RAPOR TARİHİ

:28.12.2022

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	8-10
➤ Ekler	11-33

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

İL	İSTANBUL	PAFTA	F20-C-11-D-2
İLÇESİ	SİLVİRİ	ADA	6267
BUCAĞI		PARSEL	6
MAHALLESİ	YENİ MAHALLE	VASFI	BODRUMU OLAN BETONARME DUBLEKS MESKEN VE BETONARME TEK KATLI ARDIYE VE BETONARME TEK KATLI BEKÇİ EVİ VE 3 ADET BETONARME TEK KATLI MÜŞTEMİLAT VE TARLASI
KÖYÜ	-	YÜZÖLÇÜMÜ	20213,80
SOKAĞI	-	TAPU CİNSİ	Ana Taşınmaz
MEVKİL	Ortaburun	NİTELİĞİ	-
SINIRI	-	ARSA PAYI	1/1
YEVMIYE NO	22795	BLOK NO	-
CİLT NO	21	KAT NO	-
SAHİFE NO	2026	B.BÖLÜM NO	-
TAPU TARİHİ	08.07.2021	HİSSE ORANI	-
MALİKİ	HORUZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

TAPU TAKYİDATI

27.12.2022 tarihinde WEBTAPU sisteminden temin edilen TAKBİS çıktısı üzerinde yapılan incelemede;

Beyan: 8217 SAHİFE BU SAHİFENİN MÜŞTEREK METHALİDİR 28.12.1992 Y: 11074(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi) Silivri 2.Bölge(Kapatıldı) - 28-12-1992 00:00 – 11074

Serh Kamu Haczi : Keçiören Belediye Başkanlığı nin 24/03/2022 tarih 37875 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4 TL (Alacaklı : Keçiören Belediye Başkanlığı) HORUZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN Silivri - 24-03-2022 14:32 – 12836

İpotek: (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892 Hayır 17000000.00 TL yıllık %70 1/0 F.B.K. Silivri - 28-05-2021 13:22 - 17101

İMAR DURUMU İNCELEMESİ

PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI BULUNMAMAKTADIR.

*1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANDA KALMAKTADIR. UYGULAMA İÇİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA BAKILMALIDIR.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Ekspertize konu gayrimenkul İstanbul İli, Silivri İlçesi, Yeni Mahallesi, Taşlar Sokak, Dört Mevsim Çiftliği No: 29/3 posta adresinde konumlandır. Taşınmaza ulaşım; İstanbul – Silivri İstikametinde Avrupa Otoyolu üzerinden gidilirken Silivri çıkışından sağa Silivri Gişelerinden çıkılarak sağa U dönüşü yapılır. Buradan yaklaşık 2.85 km sonra sağa Sancak Sokak a girilir. Buradan yaklaşık 440m sonra sağa Sancak Sokak üzerinden devam edilir. Değerlemeye konu taşınmaz yaklaşık 570m sonra sağ kolda yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; Koza Çiftliği, Avrupa Otoyolu, Yeddiemin Otopark Hangar, Yıldızlar Atçılık ve Silivri Yeni Mezarlığı bulunmaktadır. Ulaşım araçlarına ve yollarına ulaşılabilir bir konumda bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge üst gelir düzeyince tercih edilmektedir. Bölgenin alt yapısı tamamlanmış olup kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.



YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İnşaat Yapı Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
Yapıların özellikleri	Güney orta tarafta bulunan yapı 2 katlı konut, güney batı tarafta bulunan yapı bodrum da otoparkı bulunan zemin katı bulunan 2 katlı yapı, diğer yapılar tek katlıdır.
Yapım Yılı/Yaşı	1995/27
Hâlihazır İnşaat Seviyesi	%100
Dış Cephesi	Dış cephe boyalı
Malzeme Durumu	iyi
Taşınmazın brüt yasal kullanım Alanı	1068 m2
Taşınmazın brüt mevcut kullanım Alanı	1390 m2
Elektrik	Şebeke
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
HAVUZ	var
Park Yeri	var

GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

Ana Gayrimenkulün Özellikleri:

Ekspertize konu gayrimenkulün yer aldığı binalar; 20213,80 m² yüzölçümlü parsel üzerinde ayrıntılı betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş yapılar bulunmaktadır. Altta bulunan resimde yapılar numaralandırılmıştır. Söz konusu yapıların Ruhsat ve proje alanı toplam 1068 m² alanlıdır.

Mevcut durumda dıştan dışa yapılan ölçümlere göre yaklaşık ;
1 nolu yapı yaklaşık 135 m² alanlı olup süit odalar inşa edilmiştir.
2 nolu yapı yaklaşık 215 m² alanlı olup süit odalar inşa edilmiştir.
3 nolu yapı yaklaşık 135 m² alanlı olup süit odalar inşa edilmiştir.
4 nolu yapı yaklaşık 110 m² zemin alanlı olup 5 nolu yapı ile birlikte kullanılmaktadır. Ayrıca bodrum katında yaklaşık 80m² garaj alanı bulunmaktadır.
5 nolu yapı yaklaşık 450 m² alanlı olup 4 ve 6 nolu yapılarla arasında bağlantı kurulmuş olup birlikte kullanılmaktadır. 5 nolu yapı 1. Katında galeri boşluğu bulunmaktadır.
6 nolu yapı yaklaşık 110 m² kullanım alanlı olup konut vb. olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz 5 nolu alanla arasında bağlantı kurulmuş olup birlikte kullanılmaktadır.
4, 5 ve 6 nolu yapıların iç işçilik malzemesi ve dizaynı özel ve lüks olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın içerisinde güvenlik ve bakım amaçlı çalışanlar bulunmaktadır.
7 nolu alanda 2 adet 40'ar m² yaklaşık toplam 80m² alanlı 2 adet yapı bulunmaktadır.
Ayrıca 5 nolu konut alanı önünde 8 nolu bar alanı bulunmakta olup yaklaşık 75 m² alanlıdır.
5 nolu konut alanı önünde teras alanı, açık havuz ve açık jakuzi bulunmaktadır.
Taşınmazlar toplamda yaklaşık 1.390 m² kullanım alanlıdır.

Bina içerisinde ahşap kaplama radyatör korumaları, pahalı malzeme ve ahşap kesimler ön planda kullanılmıştır. Ayrıca taşınmazın 2022 tarihinde yeniden tadilatla girmiş ve otel konseptinde dizayn edilerek özel işçilik ve malzeme kullanıldığı tespit edilmiştir. Bahçesinde açık havuz, açık jakuzi, meyve bahçesi, spor sahası, peyzaj, sera, su kuyusu vb. donatılar bulunmaktadır. Arazi içerisine girişte güvenlik kapısı bulunmaktadır. Bina dış cephesi sıva üzeri dış cephe boyalıdır. Tamamen özel kullanıma hitap eden çiftlik bölgede nadir yapılanmış arazilerdendir.



Bağımsız Bölüm Özellikleri:

Ekspertize konu taşınmazlar 20.213,80 m² alan üzerine inşa edilmiştir. Onaylı projesine göre; konut alanı 250 m², beğçi evi 121 m², ardiye+kalorifer dairesi 163 m², garaj 72 m², ahır+depo 462 m² olmak üzere 1068 m² kullanım alanlıdır. Ruhsat alanı 1068 m²'dir.

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 e-mail: info@dortadd.com

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 üretilip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilen 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 yararlanılır. 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: Finans Emlak: 0532 514 49 27

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu yola cepheli tarla vasıflı 6.350 m2 alan üzerinden 9.750.000 TL satılıktır. Söz konusu emsalin alan düzeltmesi, değerlemeye konu taşınmazın konumu, niteliği, kullanım amacı vb. durumlar göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır. %50 pozitif şerefiye eklendiğinde ve %3 pazarlık payı düşüldüğünde birim m2 değeri 2.235 TL/m2 seviyelerindedir.

EMSAL 2: Remax: 0546 170 50 70

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu yola cepheli arsa vasıflı 5252 m2 alan üzerinden 10.000.000 TL satılıktır. Söz konusu emsalin alan düzeltmesi, değerlemeye konu taşınmazın konumu, niteliği, kullanım amacı vb. durumlar göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır. %25 pozitif şerefiye eklendiğinde ve %5 pazarlık payı düşüldüğünde birim m2 değeri 2.260 TL/m2 seviyelerindedir.

EMSAL 3: Ekspres Emlak : 0 (536) 455 67 55

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu 7500 m2 alanlı arsa üzerinde yaklaşık 20 yaşında 1000 m2 yapı bulunan taşınmaz 33.000.000 TL satılıktır. Yapım birim maliyeti 8.000 TL/m2 dir. Yapı alanı 1000 m2 x 8.000 TL/m2 = 8.000.000 TL, Amortisman değeri %20 olarak alınmıştır.

Yapı Değeri: 8.000.000 TL X 0.80 = 6.400.000 TL

Arsa değeri: 33.000.000 TL – 6.400.000 TL = 26.600.000 TL

Söz konusu emsalin Kuzey Marmara Yoluna yakınlığı, bitişik parsellin benzer yapılar olması, arsa vasıflı olması ve tercih edirliliği göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır. %30 negatif şerefiye ve %10 Pazarlık payı düşüldüğünde birim m2 fiyatı 2.235 TL/m2 seviyelerindedir.

EMSAL 4: Erom Gayrimenkul: 0546 246 00 66

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu 25.000 m2 alanlı arsa üzerinde yaklaşık 14 yaşında 740 m2 yapı bulunan taşınmaz 88.000.000 TL satılıktır. Taşınmazın lüks yapılmış olması nedeniyle yapı birim maliyeti yüksek tutulmuştur. Yapım birim maliyeti 10.000 TL/m2 dir. Yapı alanı 740 m2 x 12.000 TL/m2 = 8.840.000 TL, Amortisman değeri %0 olarak alınmıştır.

Arsa değeri: 88.000.000 TL – 8.840.000 TL = 79.160.000 TL dir. Söz konusu emsalin konumu göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır. %20 negatif şerefiye ve %5 Pazarlık payı düşüldüğünde birim m2 fiyatı 2.400 TL/m2 seviyelerindedir.

EMSALLERİN YORUMU:

Değerlemeye konu taşınmaz; Ruhsat alanı 1068 m2, mevcut durumda 1390 m2 yaklaşık kullanım alanıdır. Taşınmazın bulunduğu bölge tarla vasıflı araziler satışta olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede üzerinde yapı bulunan arsa fiyatları ile tarla vasıflı araziler arasında fiyat farklılığı bulunmakta olup, üzerinde yapı bulunan emsallerin yapı maliyetleri düşürülerek arsa fiyatlarına ulaşmıştır. Emsallerin yapı birim maliyetleri güncel işçilik ve malzeme kalitesine göre değişkenlik göstermektedir. Emsal alanları büyük söylenmektedir. Bu durum değerlemede dikkate alınmıştır. Yukarıdaki emsallerinin ortalaması yaklaşık 2.285-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, inşaat kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla rapor tanzim edilmiş olup, değerlemede Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

MALİYET TABLOSU

İL/İLÇE/MAHALLE	ADA	PANSEL	NİTELİĞİ	ARSA NET ALANI (m ²)	ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	YAPI BİRİM VE GRUBU	2022 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	ARSA DEĞERİ (TL)	AMORTİSMAN ORANI TOPLAM YIPRANMA	ARSASI DAHİL YASAL DEĞERİ (TL)
İSTANBUL/İÇERENKÖY	4347	8	ARSA	20.713,80	2.295,00			46.188.533,00 TL		46.188.533,00
			KONUT	750,00		3A	12.000		10,00%	9.000.000,00
			BİNAÇI EKİPMANLARI DEĞERİ-GARAJ	354,00		4A	12.000		10,00%	4.248.000,00
			AHİR -DEPO	442,00		4A	12.000		10,00%	5.304.000,00
			ÇEVRE DÜZENLEMESİ Peyzaj, Saks, yeşil alan 10 Dolgu Çim sahne, Yıkılma 300 m ² den fazla alanlar için bulunması şartı vardır. UYGULAMA							10.000.000,00
			YASAL DURUM DEĞERİ	1.068,00						1.072,00
										68.599.533,00

İL/İLÇE/MAHALLE	ADA	PANSEL	NİTELİĞİ	ARSA NET ALANI (m ²)	ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	YAPI BİRİM VE GRUBU	2022 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	ARSA DEĞERİ (TL)	AMORTİSMAN ORANI TOPLAM YIPRANMA	ARSASI DAHİL MEVCUT DEĞERİ (TL)
İSTANBUL/İÇERENKÖY	4347	8	ARSA	20.713,80	2.295,00			46.188.533,00 TL		46.188.533,00
			KONUT (4,5-6 NOLU YAPILAR)	750,00		3A	12.000		10,00%	9.000.000,00
			BİNAÇI EKİPMANLARI DEĞERİ-GARAJ-BAĞ ALANI VB. (1-2-3-7-8 NOLU YAPILAR)	640,00		4A	12.000		10,00%	7.680.000,00
			ÇEVRE DÜZENLEMESİ Peyzaj, Saks, yeşil alan 10 Dolgu Çim sahne, Yıkılma 300 m ² den fazla alanlar için bulunması şartı vardır. UYGULAMA							10.000.000,00
			MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.390,00						10.000.000,00
										78.225.000,00

Yapı Değeri= 1, 2, 3, 7 ve 8 nolu yapılar için yapı birim maliyeti 12.000 TL/m² olarak alınmıştır.

4,5 ve 6 nolu taşınmazlar yapı birim maliyeti 15.000 TL/m² olarak alınmıştır.

Taşınmazların taşıyıcı sistemi dahil yenilenmiş olması nedeniyle amortisman oranı %10 olarak alınmıştır.

Projesine ve ruhsatına göre toplam 1068 m²'dir.

Mevcut durumda;

1, 2, 3, 7 ve 8 nolu yapıların toplam alanı 640 m² dir.

4,5 ve 6 nolu yapıların toplam alanı 750 m² dir.

Buna göre;

Arsa Değeri + Yapı değeri+ Çevre Düzenlemesi

Yasal Durum Değeri: 46.188.533 TL + 12.209.400 TL+10.000.000 TL = ~68.400.000 TL
(Altmışsekizmilyondörtüzyüzbin TürkLirası)

Yasal Durum Değeri: 46.188.533 TL + 17.037.000 TL +10.000.000 TL = ~73.225.000 TL
(Yetmişüçmilyonikiyüzyirmibeşbin TürkLirası)

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

Bu rapor, değerlemeye konu " BODRUMU OLAN BETONARME DUBLEKS MESKEN VE BETONARME TEK KATLI ARDIYE VE BETONARME TEK KATLI BEKÇİ EVİ VE 3 ADET BETONARME TEK KATLI MÜŞTEMİLAT VE TARLASI" vasıflı taşınmazın güncel satış değerinin tespit edilmesi talebiyle düzenlenmiştir.

** Taşınmaz belirli bir alıcı kitlesine hitap etmekte olup, satışa çıkarılması durumunda pazarlama sürecinin uzun olacağı kanaatindeyiz. Taşınmaz üzerinde haciz şerhi ve ipotek bulunmakta olup, takyidatlar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.

İşbu rapor SPK ve BDDK mevzuatı kapsamında işlemlerde kullanılamaz.



İşbu 2022-ÖZEL-0052 sayılı rapor HOROZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak 33 sayfa düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

Bilgilerinize sunulur.

(Rapor tarihi: 28.12.2022)

4A DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Dursun EROĞLU	 Zeki DAĞTARLA 4A DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Karaman Çiftlik Yolu Firuze (G-58) Sk. No:20 K:2 D:2 İçerenköy - Ataşehir / İSTANBUL Kayıtlı V.D. No: 2010-4226
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 değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

EKLER:

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

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Tarih: 27-12-2022-16:43



Kayıtlı Oluşturan: ZEKİ DAĞTARLA

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182222933994	20221227-1360-F04061	93399

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	6267/6
Taşınmaz Kimlik No:	115681795	AT Yüzölçümü(m ²):	20213,80
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	SİLİVRİ	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİ MAHALLE M	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Ortaburun	Blok/Kat/Giriş/BŞNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/2026	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Bodrumlu Olan Betonarme Dubleks Mesken Ve Betonarme Tek Katlı Ardiye Ve Betonarme Tek Katlı Bekçi Evi Ve 3 Adet Betonarme Tek Katlı Müştemil Ve Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerineye	Terkin Sebepi
-------	----------	--------------	----------------------------	---------------

1 / 4

Deyan	8217 SAHİFE BU SAHİFENİN MÜŞTEREK MİTALİDİR 28-12-1992 Y: 11074(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)	Silmi 2.Bölge(Kapatıldı) -28-12-1992 00.00 -11074	Tarih- Yevmiye
-------	--	--	-------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
504850993	(SN:7970453) HOROZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20213.80	20213.80	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesinin Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parşel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 06-07-2021 22795	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Ş/Ş	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Hacı : Keçiören Belediye	HOROZ		Silmi - 24-03-2022	

2 / 4

Başkanlığı nin 24/03/2022 tarih 37875 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile, Borç : 4 TL (Alacaklı : Keçiören Belediye Başkanlığı)	LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	1432 - 12836	
--	---	--------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek							
Alacaklı	Müptek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Hayır	17000000.00 TL	Yıllık %70	1/0	F.B.K.	Silmi - 28-05-2021 13:22 - 17101	
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Silmi - YENİ MAHALLE M - (AKİF) - 6267 Ada - 6 Parşel	1/1	(SN:7970453) HOROZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	17000000.00 TL	Silmi - 28-05-2021 13:22 - 17101			

191574
13
20-11-2000

✓

Tanziminde bulunan (C.2.1995)
bir mülk için
Vedat Akinci
Tahkim BELEDİYE
1996-2000

PROJE SORUMLUSUNUN		EĞİTİM DURUMU VE İZLENİMLERİ	
ADI	SOYADI	YERİ	YILI
Y. KURBAN	Y. KURBAN		
Y. KURBAN	Y. KURBAN		
Y. KURBAN	Y. KURBAN		

VAPİ SAĞIRIN

MÜHÜR NO: 10/2000

İMZA VİZESİ

YERİ: JASDIKI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TEK. BÜRO: MİMARİ N.ELİGİ

PVE-İMZA

NO	ADI	SOYADI	FİRTA	ADA	PARSEL
1	Y. KURBAN	Y. KURBAN	10/2000	0.0	21

İLLE UYUMUNUN ESASLARINA GÖRE VAPİNİN

BELEDİYESİ İMAR MÜHÜRÜNE

PROJE NO

KONTROL

STATİK

RAPORTÖR

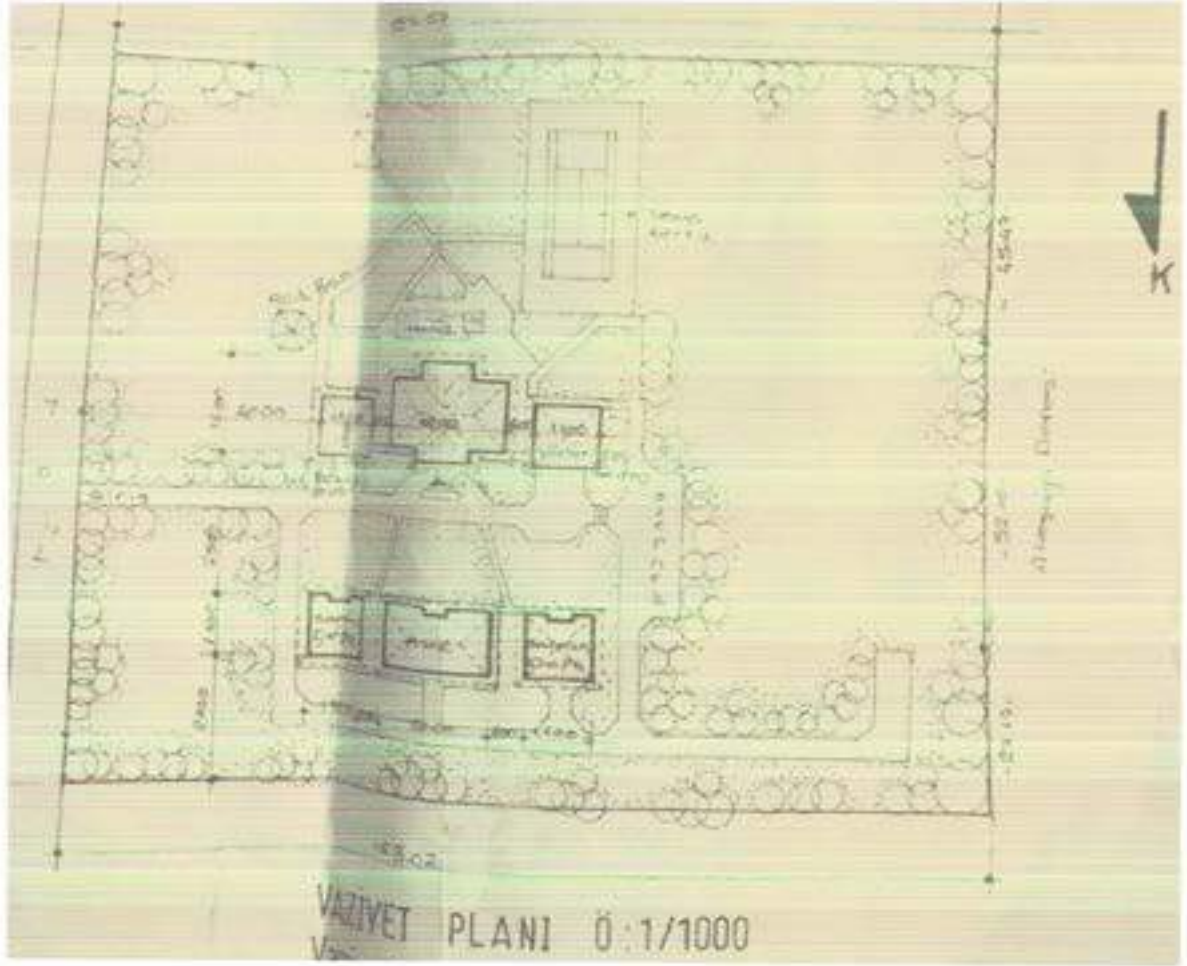
MİMARİ

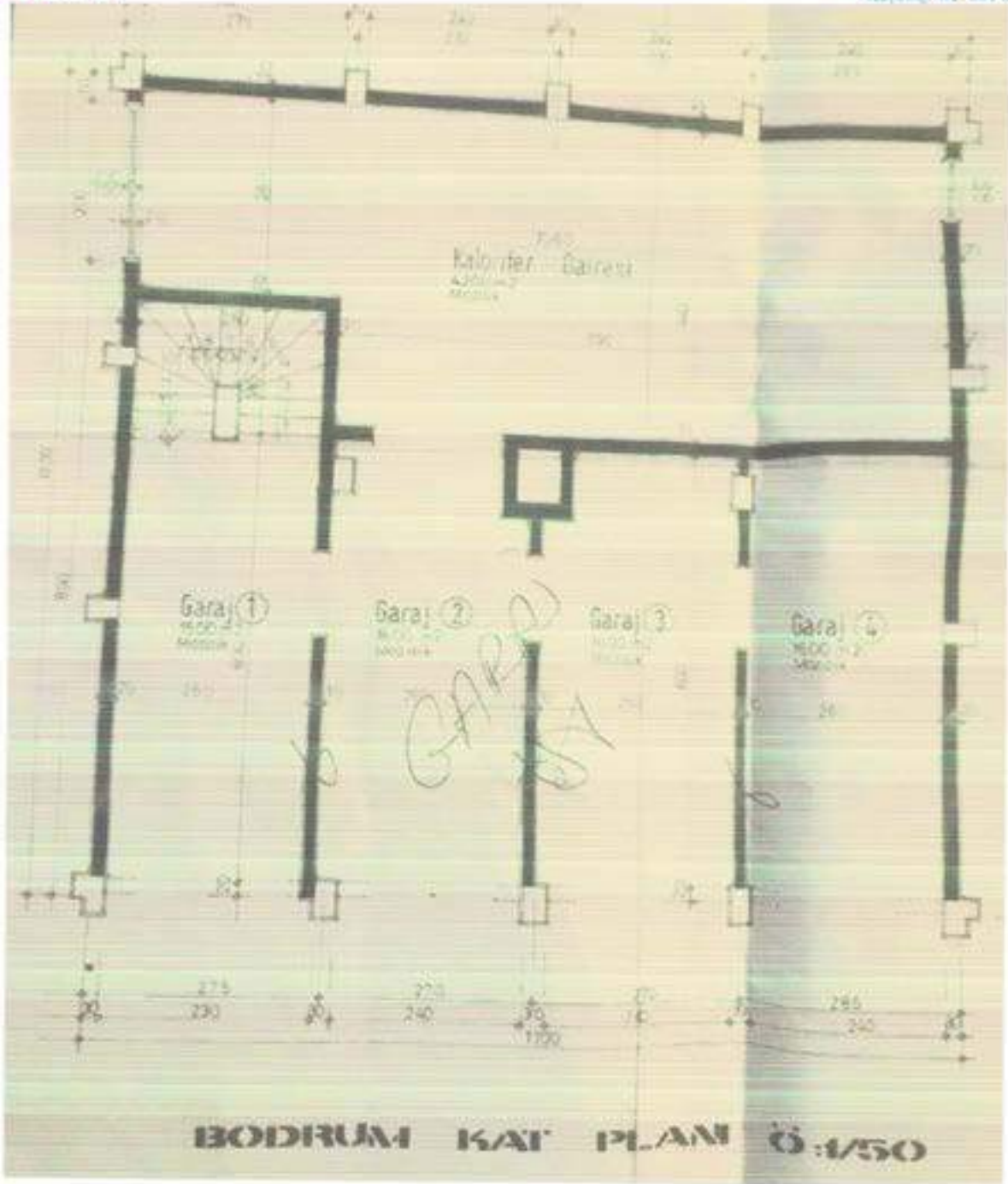
14.10.2000

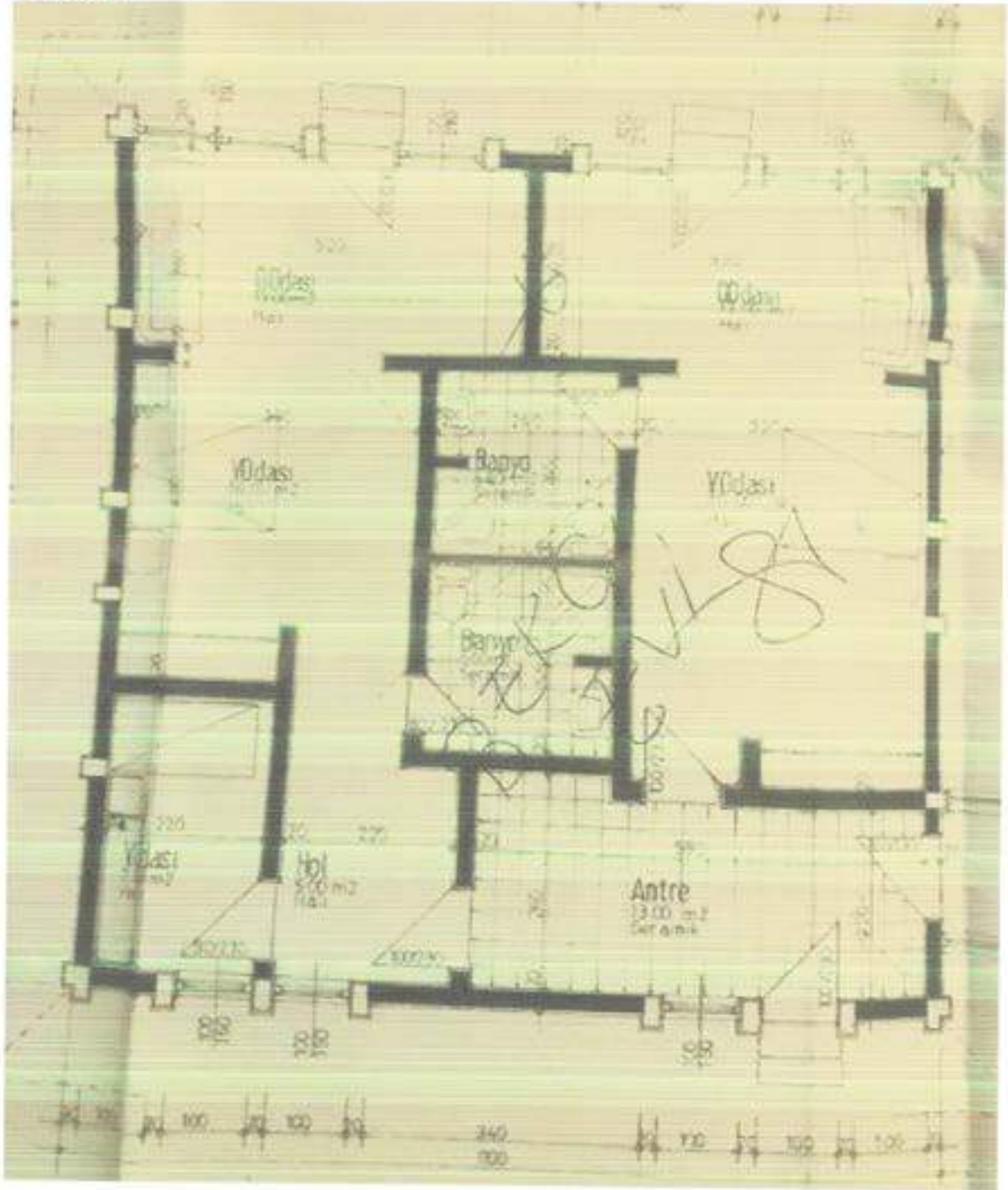
RUNSAT BÜRO ŞEFİ

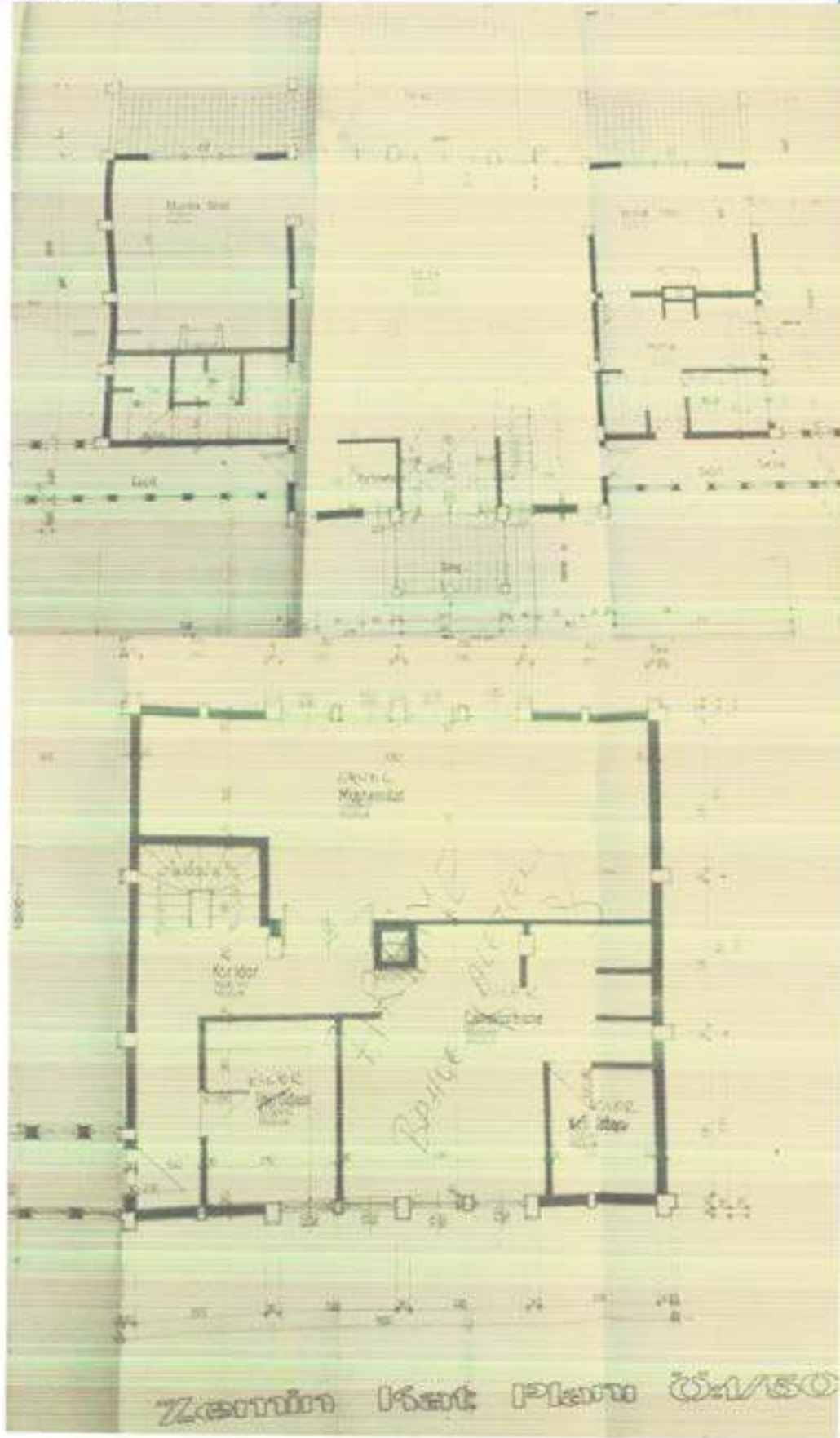
Y. KURBAN

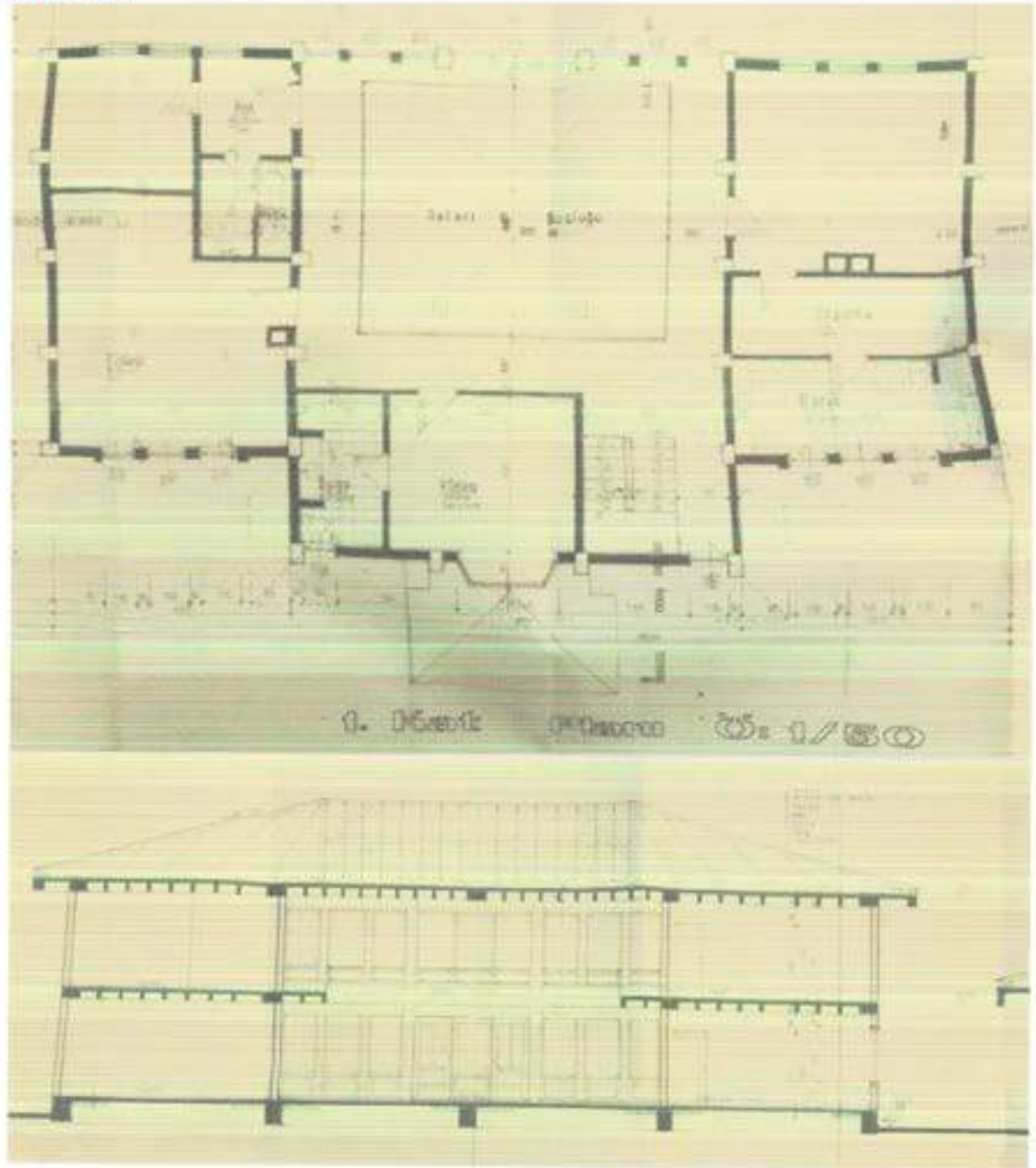
Y. KURBAN

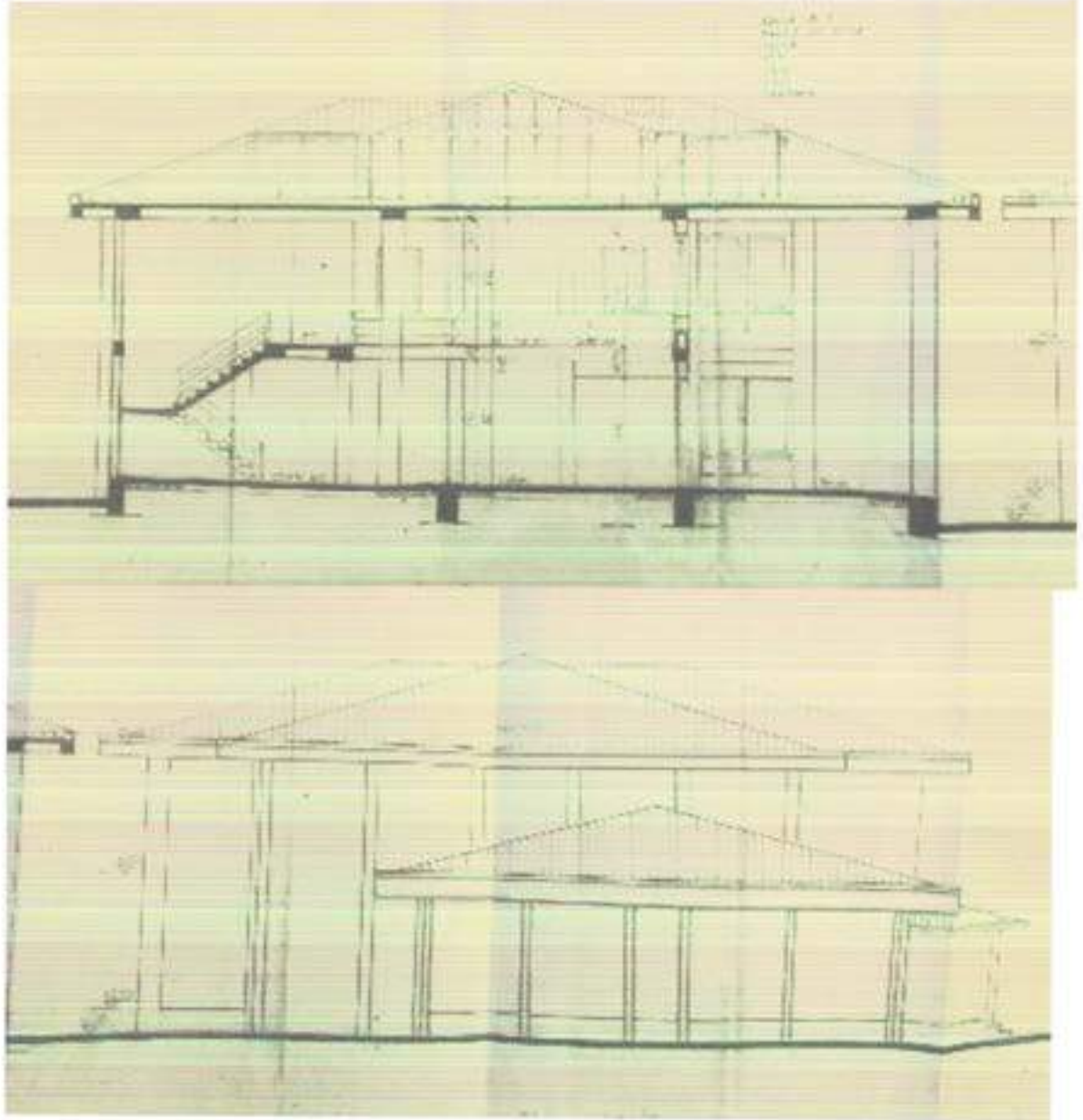


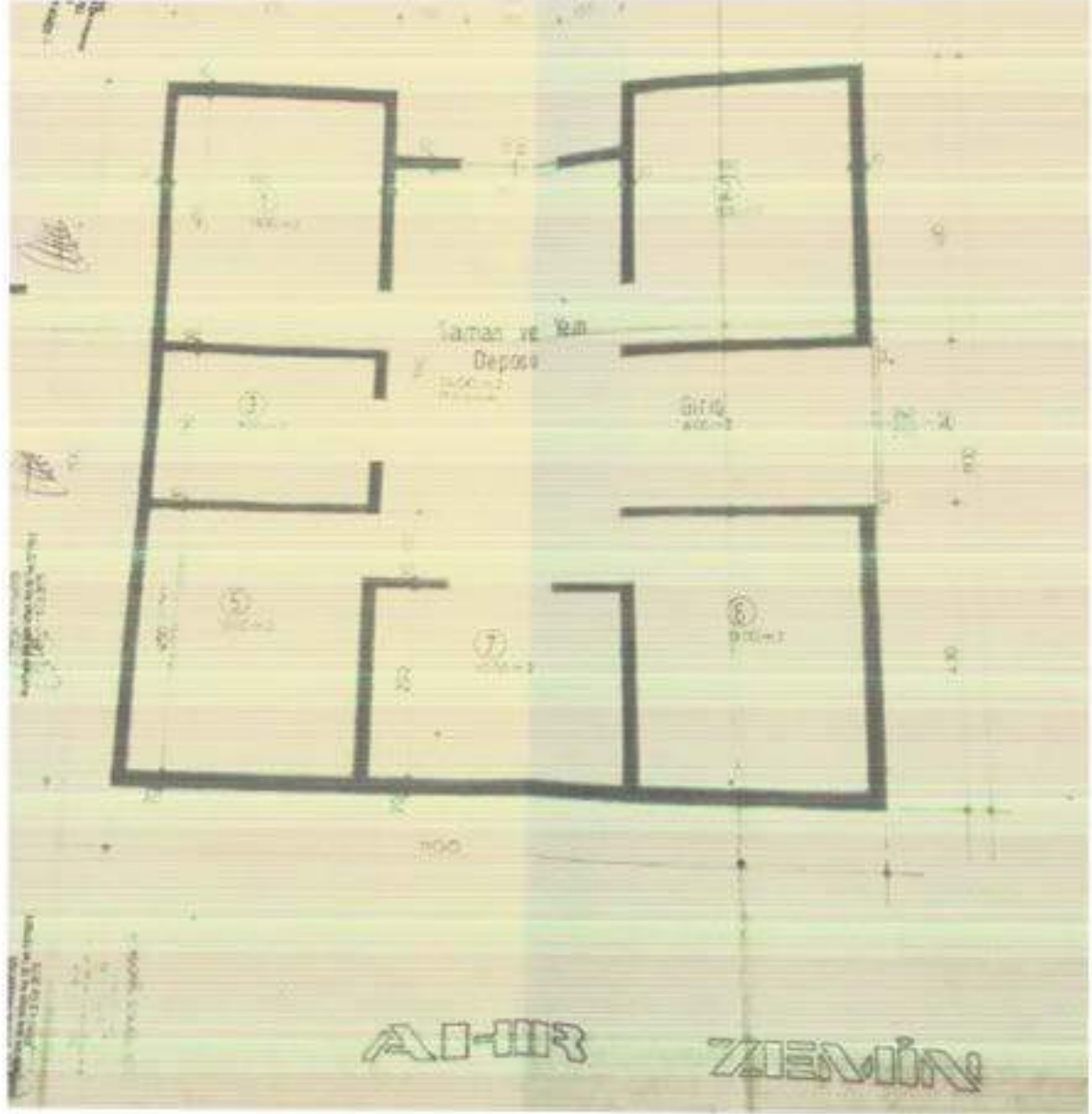


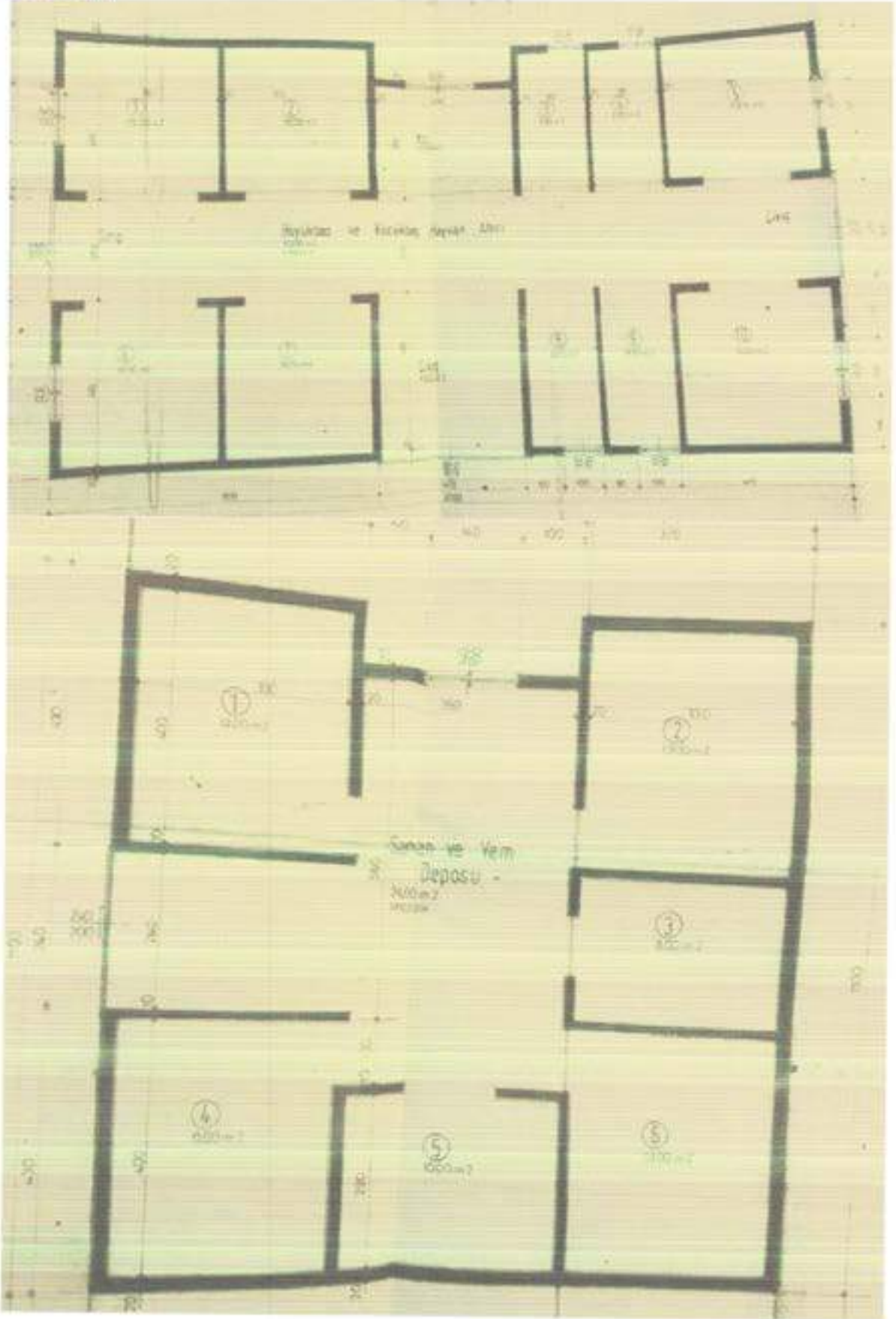


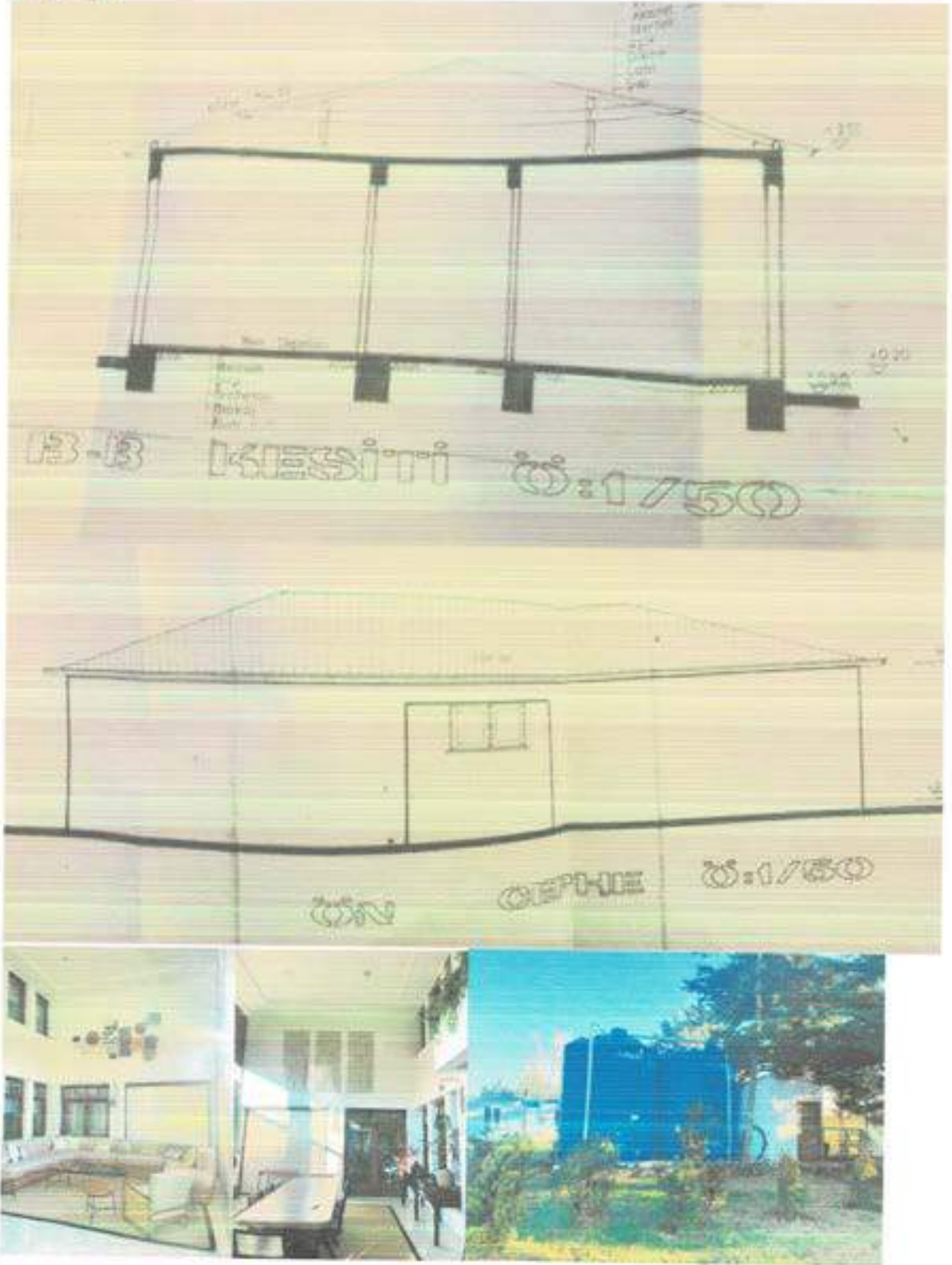


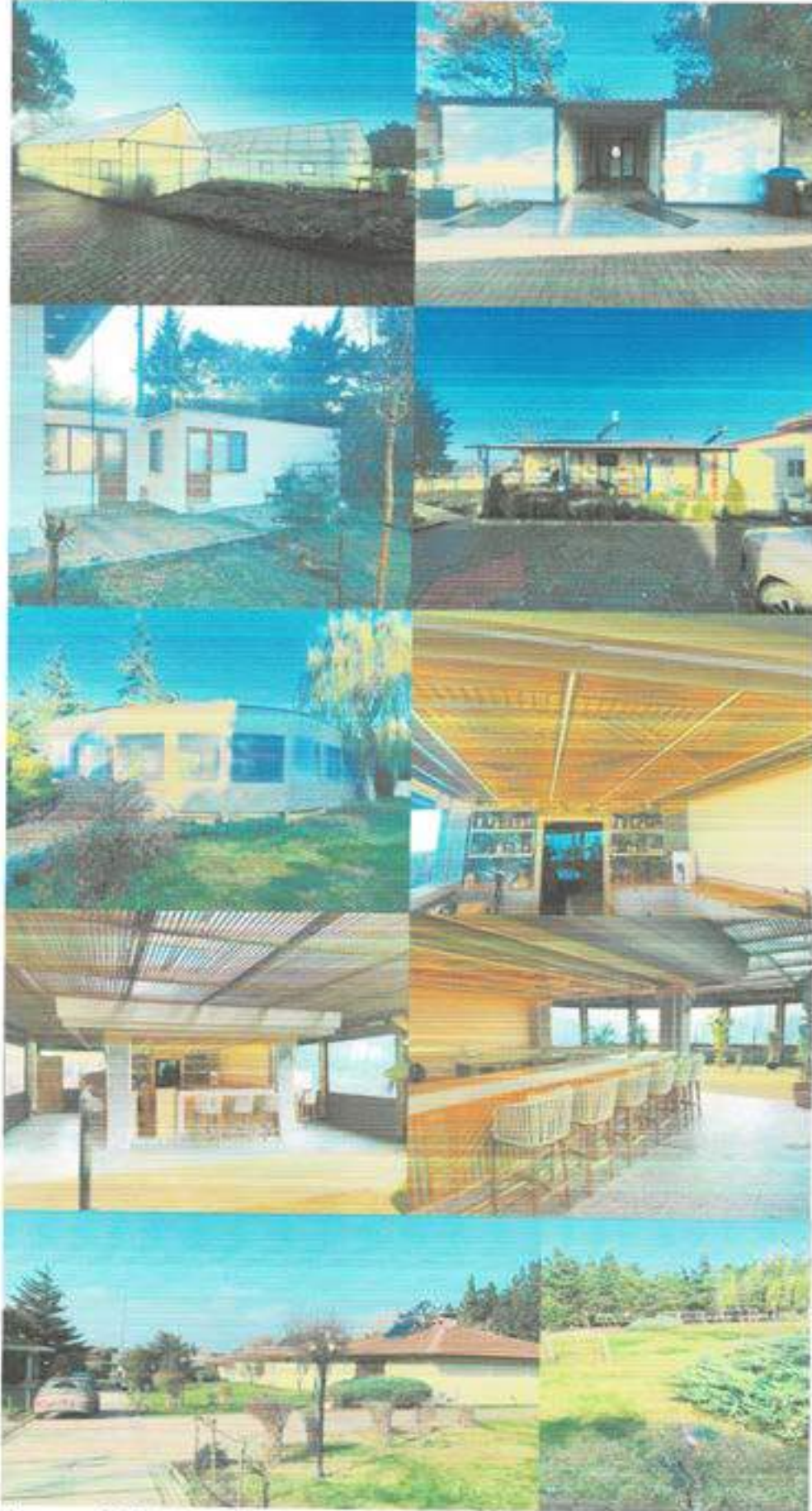


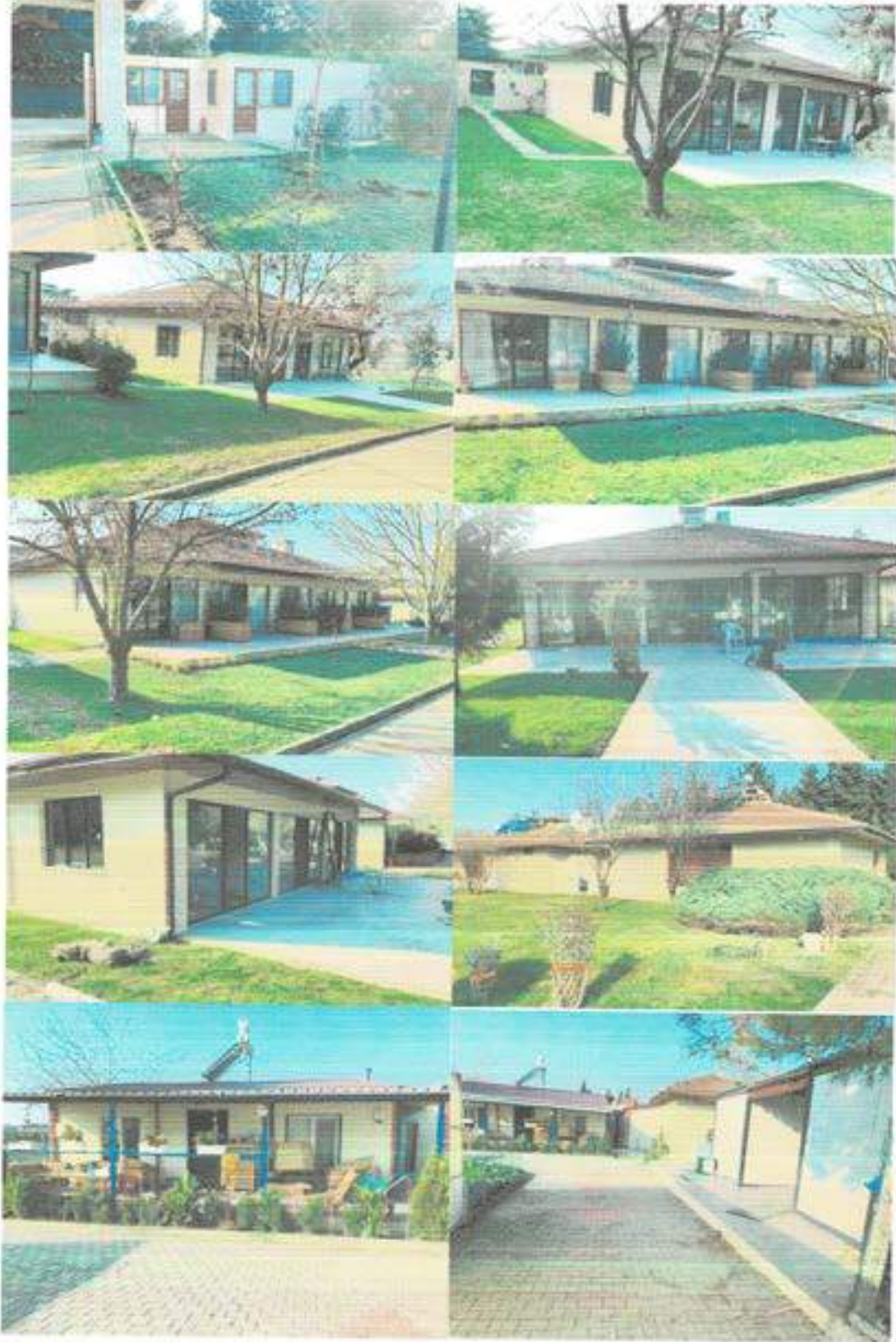




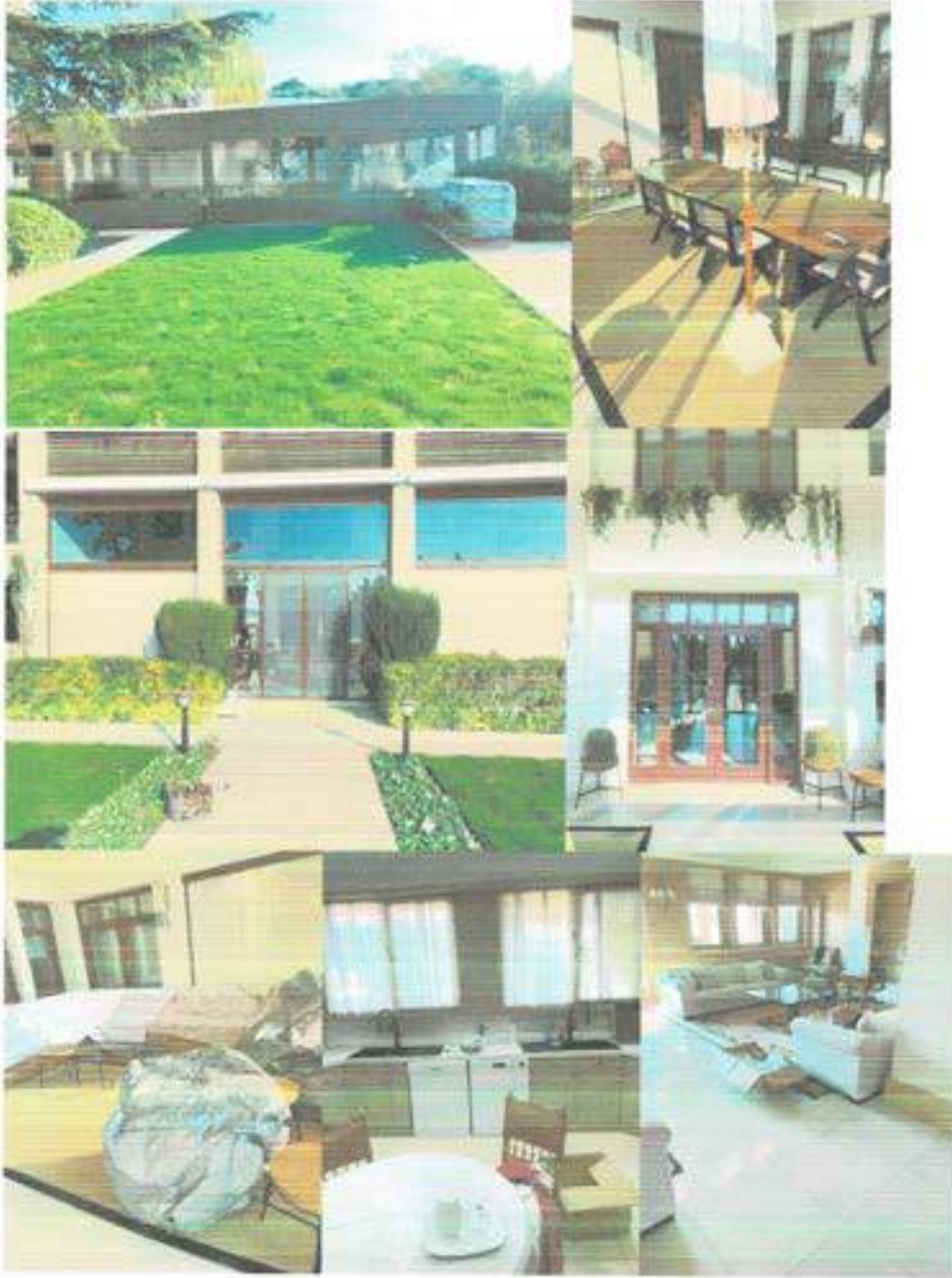














BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama III Daire Başkanlığı

Sayı : 41890421-107.01.01[140-108]-11348
Konu : Değerleme Yetkisi

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 "Şirketlerin Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul projeleri veya bir gayrimenkula bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurucu yetkilendirilen değerleme 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 bildirimlerle ilgili hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığı sebebiyle verilmesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 nci maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Analik ve Hazırlan özetleri olmak üzere yolda 2 defa ilgili dönem sonuna takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulan 07/04/2014 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmesi olarak gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulamayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (c) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile ilgili olan personel tanısında yer alan niteliklerden taşınmalarını gerektirir, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanize 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 kapsamındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevzuat maddelerine aykırılık durumları ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kağıtsız personel olmasında belirli sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (c) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığını tespit, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağlamında ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uymayan gösterilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevzuat maddelerine aykırılık durumları ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olacaktır.

Diğer taraftan, Kurulan 10/02/2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

"Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilere hazırlanabilir) raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertizi içeren sermaye konumu, durumu, kullanımı maksadı, büyüklüğü ve çevre etimalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projedeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değeri) matalaka yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların temine yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlendirme gerçekleştiren gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerinin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda matalaka yer verilmesine ilam gösterilmesi,

Adres: Analitik Bulvarı No:191 34.064.00000 KAYMAKÇI/ANKARA
Telefon: (312) 455 55 67 Faks: (312) 454 08 71
Elektronik Ad: <http://www.4ad.com.tr>

4A'nın ayrıca Elektronik İmza Kurumuna da uygun nitelikte Elektronik Elektronik İmza ile doğrulanmış, Tercih Sayısı <https://ekim.kimlik.gov.tr/ekim/uygunluk-sayisi/uygunluk-sayisi/1001-6725-4019> kodu ile doğrulanmıştır.

Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşunda en az yüzde beş oranında pay sahibi ve yönetim kuruluca değerlendirme raporuna inceleme yetkisi verilen ortak taraftardan imzalanması, "Rapor Bölgesi" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalanması bulunması ve raporları sırası sıra imzalarıyla birlikte bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

Çerçeveyle ilgili değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir husus itibarıyla bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 3 üncü ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

Stajyerleri olarak rapor hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığı için hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle ilgili çıkarılmaları gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yığılmasının tespit edilmesi durumunda şikâyetlerin sunulmasına yönelik tedbirlerin alınması,

Stajyerleri olarak çalışan kişilerin hazırladıkları raporları kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analiz yapılabilmeleri ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gereksekiyle

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



Hasan GENÇ
Daire Başkanı