



4A DANIŞMANLIK VE
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

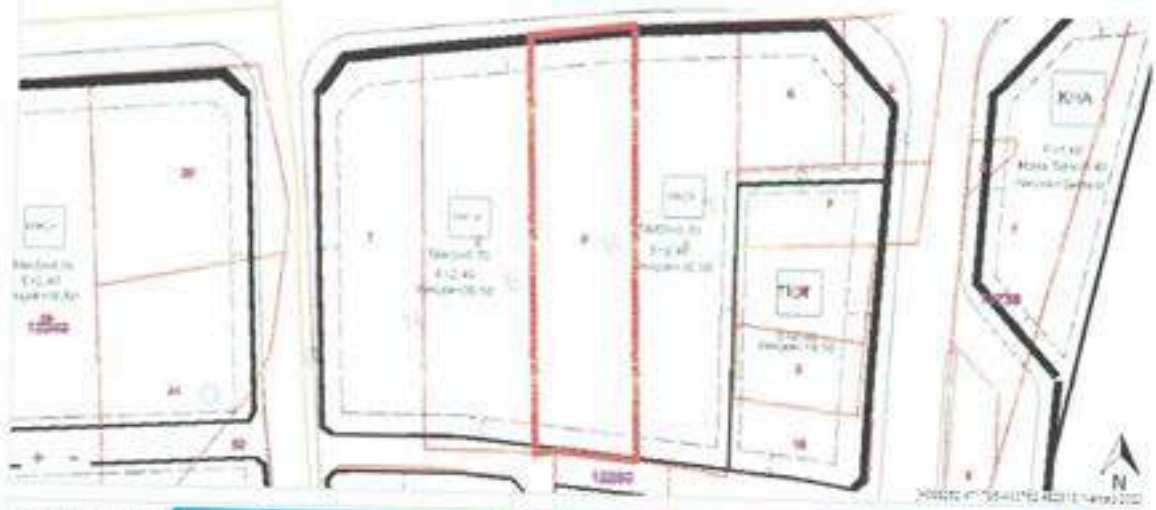
SARI HAMZALI MAHALLESİ

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

Seyhan/ Adana

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022-ÖZEL-0053



K1/A Parselinde Parçeli Çerçevesi (NO:1)	
YÜZÖLÇÜMÜNDEN İMAR PLANI	
İçerik	-
Tarifi Tarih	2017-05-11
Mimar Plan	03/05-6 VE 7. ETİFLER UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Fonksiyon İyisi (*)	-
Plan Fonksiyon	<ul style="list-style-type: none"> Uygulama İmar Planına ait parsel planı, ve belediye sınırları Parsel içinde belirtilen alan, parselin fonksiyonunda kalan miktarı gösterir.
Konut Değerlendirme Çalışma Planı	
Bina Yüksekliği	-
Oran Bantı	15
Yan Bantı	3
Arka Bantı	0
Bina Derinliği	-
Kat Adedi	5
İnşaat Alanı	4700
TAKS	0,7
KAKS (Emlak)	2,40
Kat Alanı	-

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 m2 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 m2 inşaat alanlı, Yol altı kotu 1, yol üstü kotu 4 olmak üzere 5 katlıdır.

Taşınmazın proje kapağında depo ve idari bina inşaat alanı 3662 m2 olarak belirtilmiştir. Taşınmaz Onaylı Mimari Projesinde Kuzey Tarafında konumlu İdari binanın Zemin kat planı bulunmakta olup, kesitlerde bodrum + zemin + 3 normal katlı olduğu görülmüştür. Kat planında zemin katı 200 m2 alanlı olup, her katı 200 m2'dir. Toplam projesine göre 1000 m2 alanlı olup, mevcut durumda 3. Normal kat alanı inşa edilmemiştir.

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.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Ekspertize konu gayrimenkul Adana İli, Seyhan İlçesi, Yeşiloba Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, No: 505 posta adresinde konumlandırılmıştır. Taşınmazın 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

Karaman Çiftlik Yolu Firuze (G-5B) 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

Kanalizasyon	Şebeke
Güvenlik	var
Park Yeri	var

GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

Ana Gayrimenkulün Özellikleri:

Ekspertize konu gayrimenkulün yer aldığı binalar; 8762.04 m² 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:

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

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.

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 görülemediği için.

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

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

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 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: Uğur Yüksel Emlak: 0 (532) 137 23 40

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu 1000 m2 alanlı arsa 7.500.000 TL satılıktır. Değerlemeye konu taşınmazın Cadde cepheli olması, söz konusu emsalin sanayi imarlı olması ve alan düzeltilmesi göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır. %10 negatif şerefiye ve %5 pazarlık payı düşüldüğünde 6.400 TL/m2 seviyelerindedir.

EMSAL 2: FK Doğuş Emlak: 0532 059 72 81

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu 780 m2 alanlı arsa 5.850.000 TL satılıktır. Değerlemeye konu taşınmazın Cadde cepheli olması, söz konusu emsalin sanayi imarlı olması ve alan düzeltilmesi göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır. %10 negatif şerefiye ve %5 pazarlık payı düşüldüğünde 6.410 TL/m2 seviyelerindedir.

EMSAL 3: Sahibinden: 0 (552) 521 52 11

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu 1498 m2 alanlı arsa 7.490.000 TL satılıktır. Değerlemeye konu taşınmazın Caddenin cepheli olması, konumu ve tercih edilirligi göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır. %25 şerefiye eklendiğinde ve %5 pazarlık payı düşüldüğünde 5.940 TL/m2 seviyelerindedir.

EMSAL 4: Mavi Concept: 0 (545) 586 09 09

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu benzer imar şartlarına haiz 1025 m2 alanlı arsa 7.000.000 TL satılıktır. %5 pazarlık payı düşüldüğünde birim m2 fiyatı 6.490 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. Portföyü geniş bölge emlakçılarıyla yapılan görüşmede Tarsus Havaalanının yakın tarihte açılışın olması nedeniyle fiyatlandırmaların yakın tarihte arttığı belirtilmiştir. Emsal alanları büyük söylenmektedir. Bu durum değerlemede dikkate alınmıştır. Yukarıdaki emsallerinin ortalaması yaklaşık 6.310-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	ALANI (m2)	ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	YAPı SINIFI VE GRUBU	2022 YILI YAPı YAKLAŞIK BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	AMORTİSMAN ORANI TOPLAM YIPRANMA	ARSA DEĞERİ (DAHİL YASAL VE MEVCUT DEĞERİ) (TL)
ADANA/SEYHAN/SARı HANÇALI	12250	2	ARSA	3.702,04	6.130,00				33.288.472
			3x2=2 NİT DEĞERİ ÜZERİNE TOPLAM 4 KATLI İDARİ BİNA	800,00		4A	6.000	20,00%	3.840.000
			DEPO	3.543,00		3A	4.000	20,00%	11.344.000
			ÇEVRE DÜZENLEMESİ						200.000
			ÜNSUNLAŞTIRMA						-2.475
			PARSELİN YASAL VE MEVCUT DEĞERİ	4.345,00					15.670.000

****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 6.000 TL/m2 olarak alınmıştır.

Depo Alanı Yapı Değeri = 3545 m2 yapı birim maliyeti 4.000 TL/m2 olarak alınmıştır.

Taşınmazlar için amortisman oranı %20 olarak alınmıştır.

Arsa Değeri : 8762,04 m2 x 6.310 TL/m2 = 55.288.000 TL

Depo Değeri: 3545 m2 x 4.000 TL/m2 x 0,80 (amortisman) = yaklaşık 11.344.000 TL,

İdari Bina Değeri: 800 m2 x 6.000 TL/m2 x 0,80 (amortisman) = yaklaşık 3.840.000 TL,

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

Taşınmazın değeri = Arsa Alanı + Yapı değeri + Çevre Düzenlemesi/Saha betonu = 55.288 TL + 11.344.000 TL + 3.840.000 TL+ 200.000 TL= yaklaşık 70.670.000 TL (Yetmişmilyonaltıyüzyetmişbin 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 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-0053 sayılı rapor HOROZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak 22 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 GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Karaman Çiftlik Yolu Firuze Sk. No:20 K:2 D:2 34752 İçerenköy /Ataşehir/İSTANBUL Kıymetli Y.D. No: 0104226 
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:

- 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 OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-12-2022-16:44



Kayıd Oluşturan: ZEKİ DAĞTARLA

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1839221475254	20221227-1360-F04105	147525

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:	
Cilt/Sayfa No:	19/1890	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR ASETİLEN FABRİKASI VE TARLA

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 6

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

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis 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
139960890	(SN:7970453) HOROZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8762,04	8762,04	3402 S.Y.ın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesisi 02-05-2011 12847	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

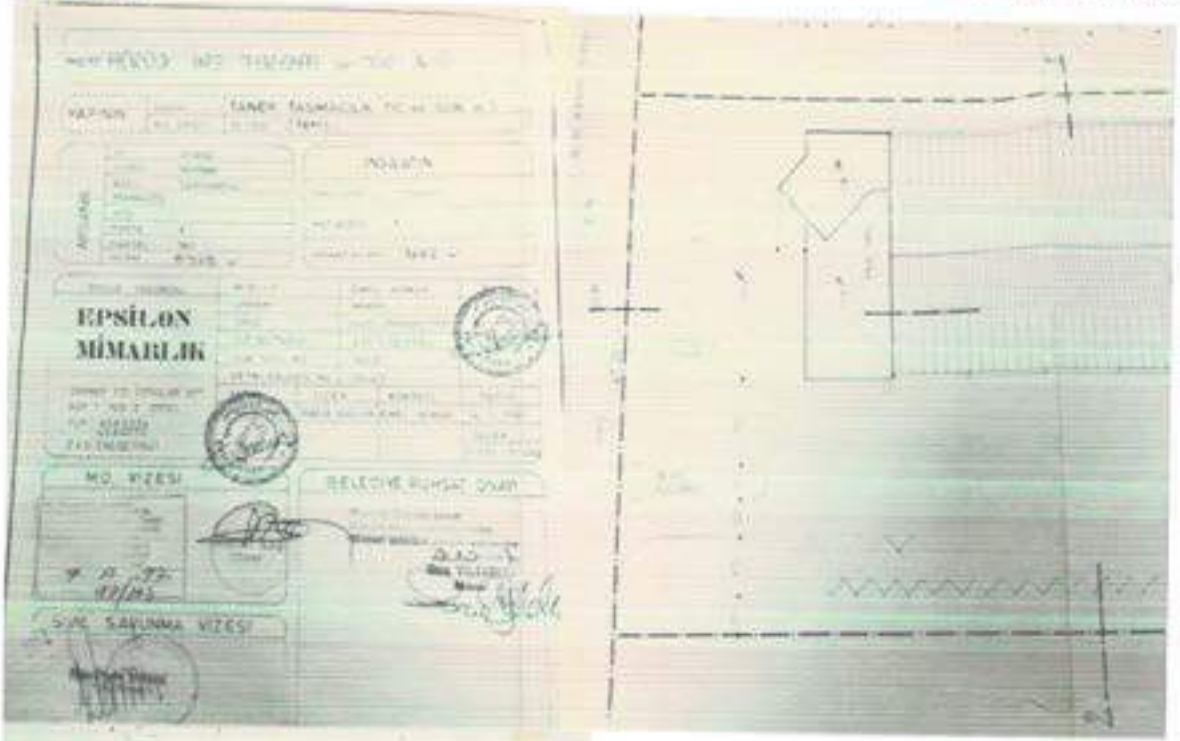
İpotek							
Alacaklı	Müstehak Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	22000000.00 USD		1/0	FBK	Seyhan 1.Bölge(Kapatıldı) - 18-07-2002 00:00 - 7051	
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil 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	Müstehak Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	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	
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi							
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	2000000.00 USD	Seyhan 1.Bölge(Kapatıldı) - 18-07-2002 00:00 - 7052			

İpotek						
Alacaklı	Müptek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	15000000.00 TL	%25	3/0	F.B.K.	Seyhan - 20-04-2011 14:30 - 11548
İpotek Konulduğu Hisseler Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebabi	Tarih Yev
Seyhan - SARI HAMZALI M - (Aktif) - 12250 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:7970453) HOROZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	15000000.00 TL	Seyhan - 20-04-2011 14:30 - 11548		

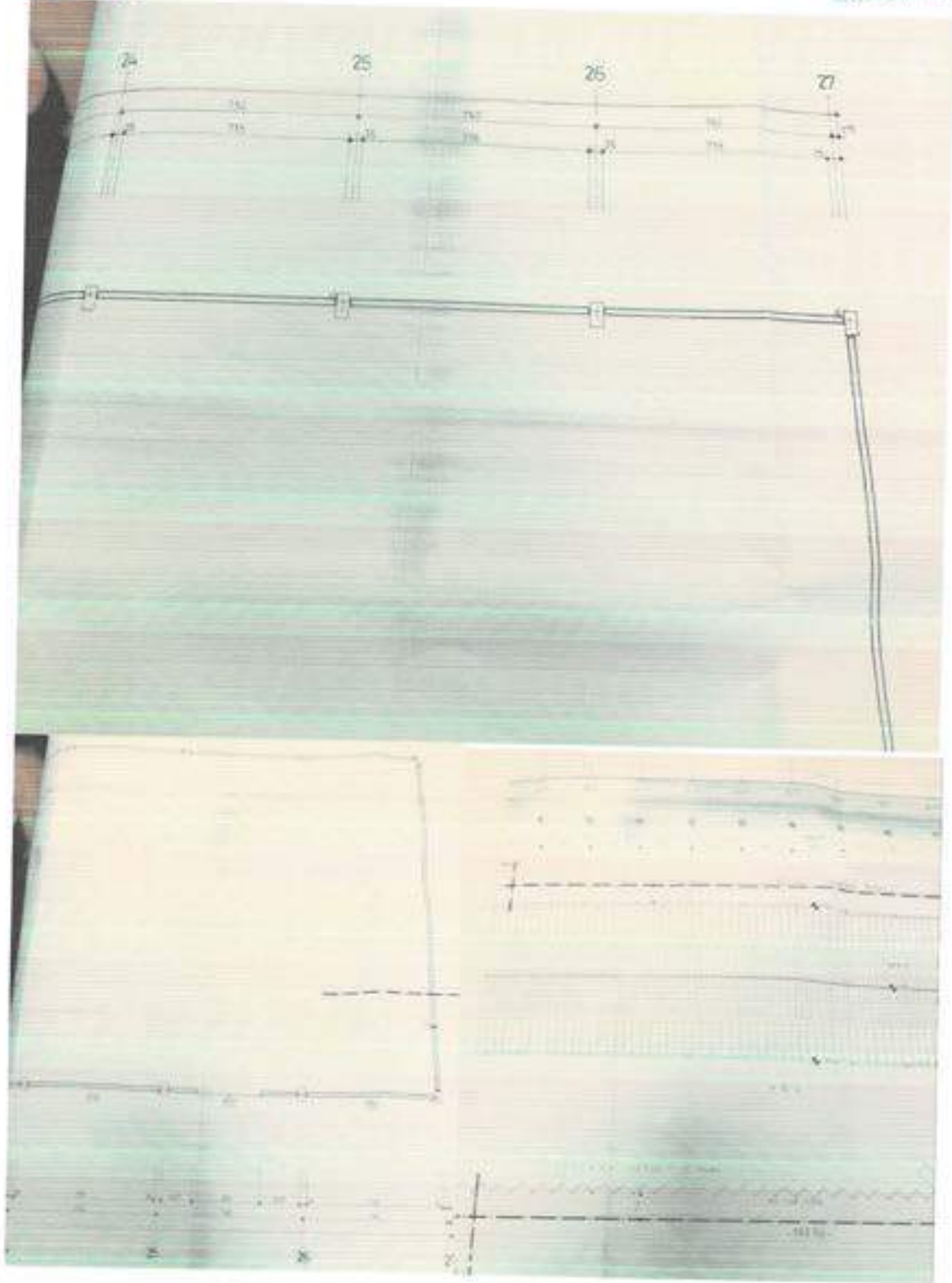
İpotek						
Alacaklı	Müptek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	30000000.00 TL	%60	4/0	F.B.K.	Beyoğlu - 12-08-2022 16:15 - 14421
İpotek Konulduğu Hisseler Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebabi	Tarih Yev
Seyhan - SARI HAMZALI M - (Aktif) - 12250 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:7970453) HOROZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Beyoğlu - 12-08-2022 16:15 - 14421		

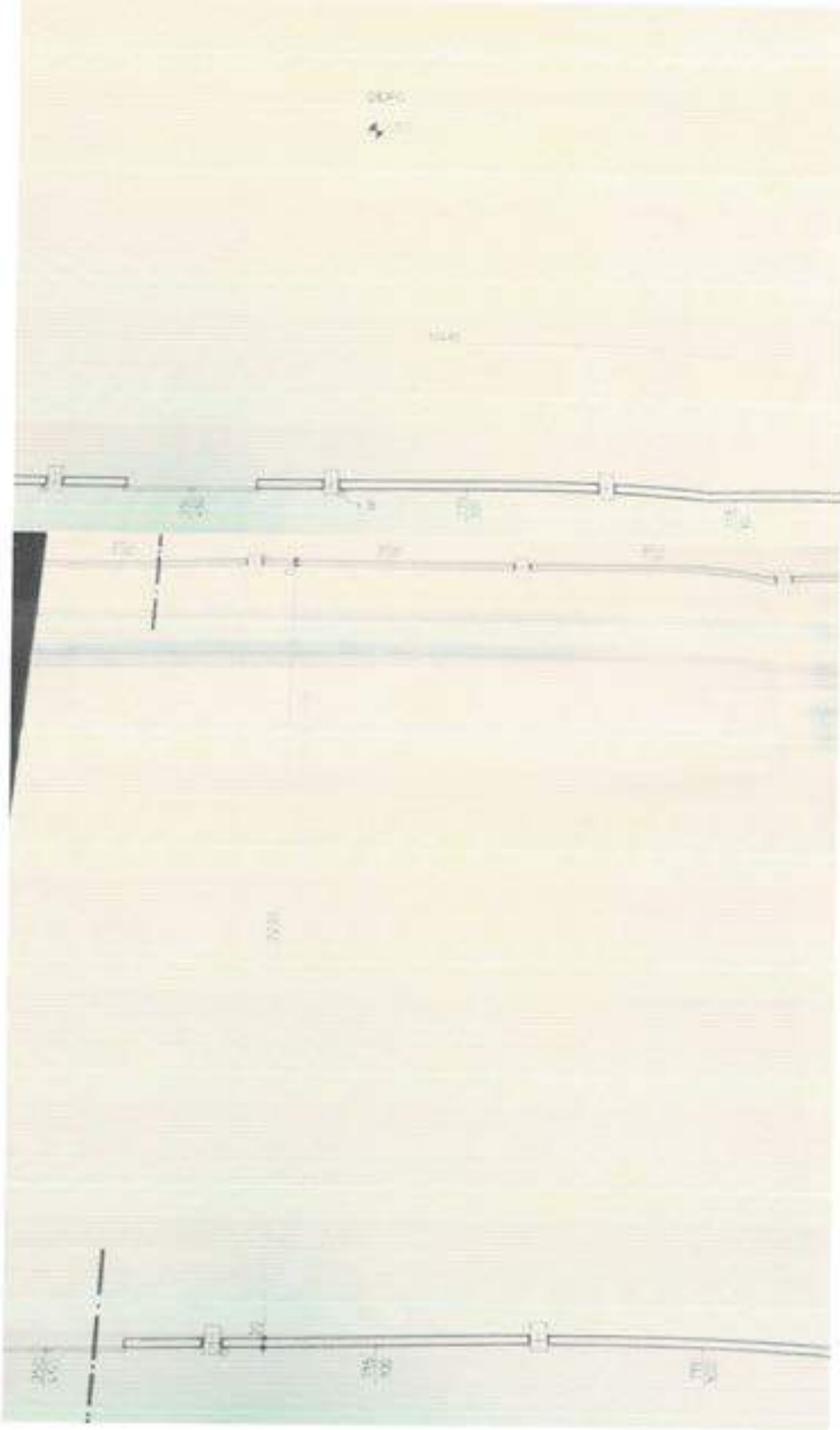
1. Ruhsat veren kurum : Seyhan İlçe Belediyesi		2. Ruhsat tarihi : 17.10.1997		3. Ruhsat numarası : 30/4	
4. Ruhsatın yapıldığı maksat : Yeni Yapı		5. Mahalle : Sarıhamzalı		6. Parsel No. : 3/4	
7. Ada No. : -		8. Parsel No. : 781			
9. İmar durumu, tarihi : 15.07.1997		10. İmar durumu numarası : 5002-12		11. İmar No. : Saba	
12. Yataklık : Kati		13. Tapu tescil belgesi veren kurum : Seyhan Tapu Müdürlüğü		14. Tapu tescil belgesi tarihi : 06.10.1997	
15. Tapu tescil belgesi no. : 4914		16. Adı Soyadı / Ünvanı : Taner Taslmacılık Tic. San. A.Ş.		17. Kurum Sicil numarası : -	
18. Adres : -		19. Vergi dairesi adı no. : -		20. Bağlı olduğu vergi dairesi : B. Çekmece	
21. Vergi dairesi sicil no. : 4630088834		22. Adres : Horamidere Horoz tesisleri Avcılar / İstanbul		23. Kurum Sicil numarası : -	
24. Adres : -		25. Yapının her bir bölümünün kullanım maksadı : Kıyıcı (Depo)		26. Kat Sayısı : 1	
27. Yüz ölçümü : 4400		28. Her kat için ayrı ayrı alan : 1		29. Her kat için ayrı ayrı alan : 1-4	
30. Toplam kat sayı : 1-4		31. Yapının yüksekliği : 12m		32. 1. m ² 'nin maliyeti : 2259.28	
33. Yüzölçümü : 3		34. Yüzölçümü : A			
35. İnşaatın toplam maliyeti (Arza harcı) : 99.248.163.200		36. Alt yapı yılı : 1997		37. Yatak alanı : -	
38. Toplam maliyet (Arza dahil) : -		39. İnşaatın cinsi : B.A.K.		40. İnşaatın diğer özellikleri : Tuğla	
41. Yığılma yapının cinsi : -		42. Mimar Proje : 17.10.1997		43. Statik Proje : 17.10.1997	
44. Testat Projesi : 17.10.1997 - 17.10.1997		45. Doğru inşaat : -		46. Kazi toplamı : -	
47. Yığılma çıkacak kazi toplamı : -		48. Fennimes'ülün (T.U.S) : Eni Hanım - Mehmet Can Skemal Çarşamba - Önder Koca		49. Adres : Çekmece mah. D. Sk. Çelik Apt. K:1 D:5	
50. Kurum sicil no. : -		51. Tapu tarihi : 09.10.1997 - 31/4/1		52. İnşaat : -	

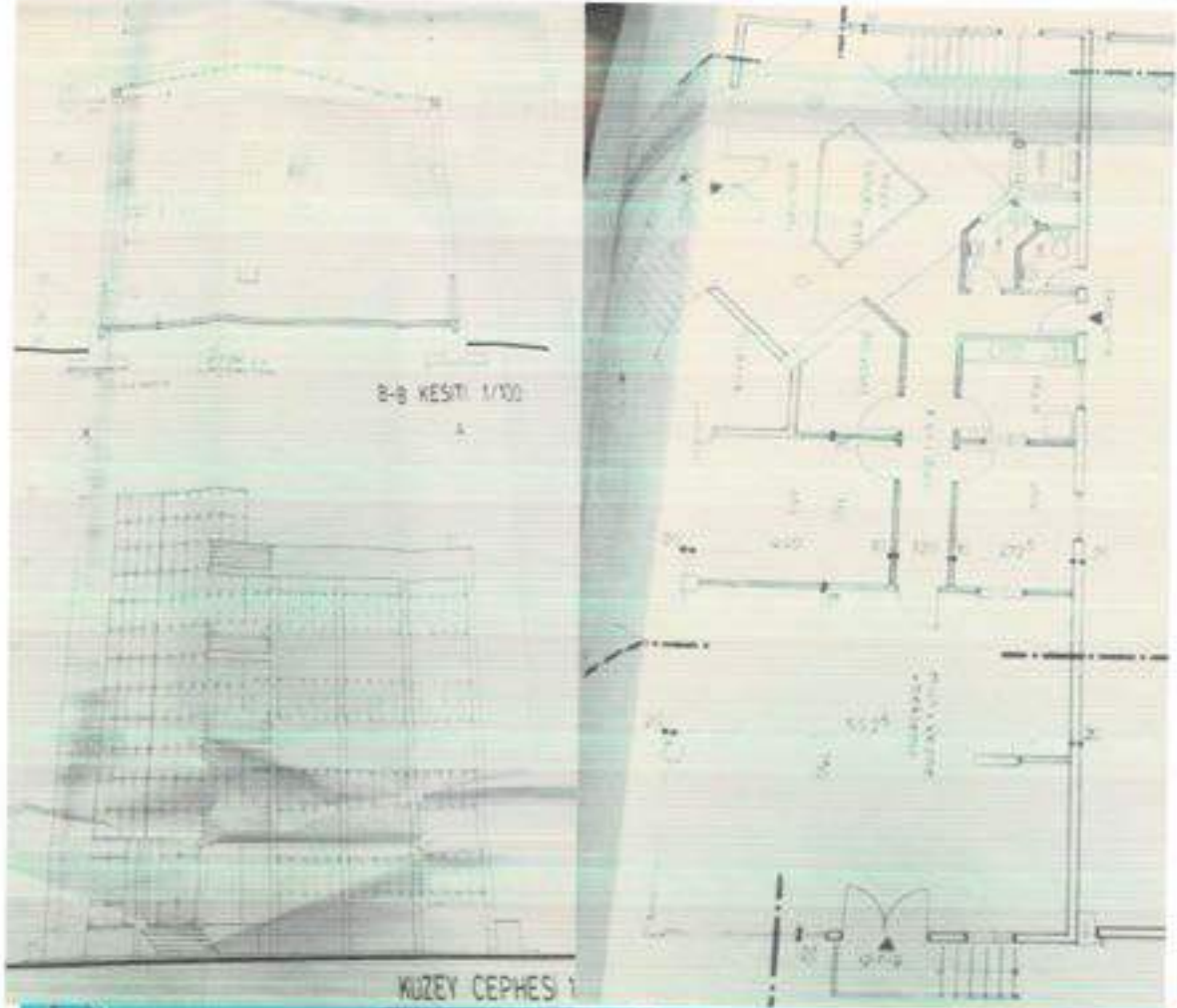


A-10 1997 30/4
Taner Tasımcılık Tic. San.
Emel Homan - Mehmet Can
S. Kemal Gözgen - Önder Kocaeli
Parti 3
Sanlıca
784













T.C.
BASBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00.415.01/326

7.0.3.2

02.07.2012

Konu : Listeye alınma talebiniz ile.

4A DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Karaman Çiftlik Yolu Firuze Sok. No:20 Kat:2 Daire:2
İçerenköy-Ataşehir - İSTANBUL

Bgk: 27.05.2012 tarihli yazınız.

Bgk'de kayıtlı yazınızda; Sirketimizin Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verenler Şirketleri ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organının 29.06.2012 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliği hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlendirme raporları 03.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:35 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliği ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uyulmasını ve bunları uygulamalarını zorunlu olduğu;

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmaya yoluna gidilebileceği;

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği;

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sarı BABAÇCI
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama III Daire Başkanlığı

Sayı : 41890421-107.01.01[140-100]-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 SGK sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 nci maddesine istinaden bankaların "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkulde başlılık ve fiyatların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurula 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 nci maddesinde Kurumumuza yapılıcak bildirimlere ilişkin hükümler yer almaktadır. Bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi mevzuata aykırılığı sebebiyle verilmişliği bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen biddatın 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 sözleşmesi olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Listesi bulunanların kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile ilgili eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşıyan kişiler, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanla edilmesini ilgili yükümlülüklerin sorumlu olduğu olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin hahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin asılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevzuat maddelerine aykırılıkların ile karşılanması 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, Şirketinizin kadrolu personeli nitelikleri bakımından değerlendirilerek Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığını tespit, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin hükümlerine ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen bildirimlere uyumunun gerçekleştirilmesi Şirketinize sorumlu olduğu olduğu, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevzuat maddelerine aykırılıkların ile karşılanması halinde Şirketiniz 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 hazırlanması dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri" ne (Ekspertiz istenen yerin tamamı, durumu, kullanımı maksadıyla, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşullarına göre önünde bulundurulabilecek projedeki duruma ve önüne göre değerlendirilmeye değer) mutlaka yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların ilminde yer verilerek hahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formunda rapor hazırlanmamasına ve değerlendirme geçecekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılamak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına ilişkin raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

Nispetiye Bulvarı No:131 H Hisar 06680 KAVAKLI BİREY ANKARA

Tel/Fax: (312) 455 55 67 Fax: (312) 424 18 31

E-Posta: info@dortadd.com.tr

4A DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. KURUMU
Karaman Çiftlik Yolu No:20 K:2 D:2 İçerenköy/Ataşehir/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274942/28

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporun değerlendirme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerlendirme raporunu inceleme yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalanması halinde ve raporların arzalı halleri ileceklere mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında acenta ile görüşülmesi,

-Çerçevesiz değerleme faaliyetlerinin mevzuatı uyarınca hazırlanması üzere izin gösterilmesi, hazırlanmış raporların hiçbir hususta kağıtsız ortamdan bağlanmış bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 3 üncü ve "Nitelikli Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyuları konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlayan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığı ile ilgili hükümleri çerçevesinde gayrimenkul alım satım, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle ilgili etkiyenler gerektiren dikkate alınmalıdır, söz konusu yükümlülüğün değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığına tespit edilmesi durumunda sözleşmesinin iptal edilmesine yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilerin hazırladıkları raporların kapsamı her şekilde kontrol edilmesi, teknik analizleri sağlanmasını ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edilmesini ve gereğini rica ederim.

Ek: Raporun Formu (7 sayfa)

(i-muzalede)
Hasan GENÇ
Daire Başkanı

