



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.
Karamançiftlik Yolu Firuze Sk. No: 20
K:2 D:2 İçerenköy - Ataşehir - İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 001 070 4226



DEĞERLEMEYİ 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	PAFİA	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 ²
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	HOROZ 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 İhtiyati 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) HOROZ 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 PL ANI kapsamında;, Konut dışı kentsel çalışma alanı(ticaret), Taks. 0.70, Kaks 2.40, H:30 50, ön bahçe 15 çekme mesafeli, Ayrık Nizam yapılaşma şartlarındadır. Bilgiler Seyhan Belediyesi Harita biriminden şifahen öğrenilmiştir. Terki bulunmadığı beyan edilmiştir.



Meri İmar Planı	GÜNEY 6 VE 7. ETAPLAR UYGULAMA İMAR PLANI		
Fonksiyon	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı		
Plan Onay Bilgileri	2017-08-11/312	Pafta	17H1
Ölçeği	1/1000	Ada	12250
İlçe	T.C. SEYHAN BELEDİYESİ	Parsel	3
Mahalle	SARI HAMZALI	Hesap Alanı	8.761.46 m ²
Bina Yüksekliği	30.5	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	15.00	İnşaat Nizamı	AYRIK
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	0.7
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	2.4 (2.40)
Bina Derinliği	-	Kot 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 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 Tarafıta 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 konumlandır. 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 m² yüzölçümlü 12250 ada, 13 parsel üzerinde ayırık nizam 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 alanlıdır.

Projesine göre;

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

Mevcut durumda;

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

Depo alanı brüt yaklaşık 3545 m2 kullanım alanlıdır.

Yasal Durumda idari bina bodrum + zemin + 3 normal katlı ve 1000 m2 alanlı gözükmemekte 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 alanlıdır

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

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

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

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 bile 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 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: 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 itibariyle;

MALİYET TABLOSU									
İL/İLÇE/MAHALLE	ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	ALANI (m2)	ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	YAPI SINIFI VE GRUBU	2022 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	AMORTİSMAN ORANI TOPLAM YIPRANMA	ARSASI DAHİL YASAL VE MEVCUT DEĞERİ (TL)
ADANA/SEYHAN/SARI HAMZALI	12250	3	ARSA	8.762,04	4.515,00				39.560.611
			B+Z+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%	6.381.000
ÇEVRE DÜZENLEMESİ									200.000
UYGUNLAŞTIRMA									389
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.

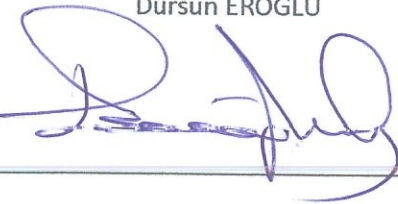
İşbu **2022-ÖZEL-0016** sayılı rapor **HOROZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak 23 sayfa düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

Bilgilerinize sunulur.

(Rapor tarihi: 12.4.2022)

4A DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<p>Dursun EROĞLU</p> 	<p>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</p>
<p>SPK Lisans No:401608</p>	<p>SPK Lisans No: 401851</p>



- 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: 11-4-2022-11:45



Kayıd Oluşturan: ZEKİ DAĞTARLA

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183922409910	20220411-1360-F08439	40991

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	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:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1890	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR ASETİLEN FABRİKASI VE TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- 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	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 Pay/ 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 Yenilemenin Tescili 02-05-2011 12847	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İhtiyati Haciz : Bursa 18. İcra Dairesi nin 25/03/2022 tarih 2022/3351 sayılı Haciz	HOROZ LOJİSTİK		Seyhan - 25-03-2022 13:51 -	

2 / 6

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	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
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ 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		



4A DANIŞMANLIK VE
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	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
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ 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	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	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
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ 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	15000000.00 TL	Seyhan - 20-04-2011 14:30 - 11548		

1. Ruhsat veren kurum : Seyhan İlçe Belediyesi	2. Ruhsat tarihi : 17.10.1997	3. Ruhsat numarası : 30/4
4. Ruhsatın verilmiş maksadı : Yeni Yapı	5. Mahallesi Sarıhamzalı	6. Pafta No. 3/4
7. Ada No. -	8. Parsel No. 781	
9. İmar durumu, tarihi 15.07.1997	10. İmar durumu numarası 3002-12	11. Isınma türü Soba
12. Yalıt türü 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 Tasımazlık Tic. San. A.Ş.	17. Kurum Sicil numarası -
18. Adı Soyadı / Ünvanı Horoz İnş. Tic. A.Ş.	19. Bağlı olduğu vergi dairesi B. Çekmece	20. Vergi dairesi sicil no. 4630053834
21. Adresi : Haramidere Horoz tesisleri Avcılar / İstanbul	22. Adresi : -	23. Adresi : -
24. Adresi : -	25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı Kırsal (Depo)	26. Ünite Sırası 1
27. Yüz ölçümü 4400	28. Yat. sev. yesi içinde kat sayısı 1	29. Yat. sev. yesi dışında kat sayısı 1-4
30. Toplam kat sayısı 1-4	31. Yapının yüksekliği 10 ^m	32. 1. m ² 'sinin maliyeti 9259.128
33. Yapının Sınıfı 3	34. Yapının Grubu A	
35. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) 99.348.163.200	36. Ait olduğu yıl 1997	37. Yapının arsa değeri
38. Toplam maliyet (Arsa dahil)	39. İskeletin cinsi B.A.K.	40. İskeletin dolgu maddesi Tuğla
41. Yığma yapının cinsi	RUHSAT EKİ PROJELER	
42. Mimari Proje 17.10.1997	FENNİ MES'ULÜN (T.U.S)	
43. Statik Proje 17.10.1997	49. Adı soyadı Emel Hanım - Mehmet Can	50. Adresi Cemalpaşa mah. 12 sk. Çelik Apt. K:1 D:15
44. Tesisat Projeleri 17.10.1997 - 17.10.1997	51. Taahhüdü 09.10.1997 - 31/4/1	54. İmzası
45. Dolgu toplamı	46. Kazı toplamı	47. Harice çıkacak kazı toplamı
48. Kurum sicil no.	49. Kurum sicil no.	

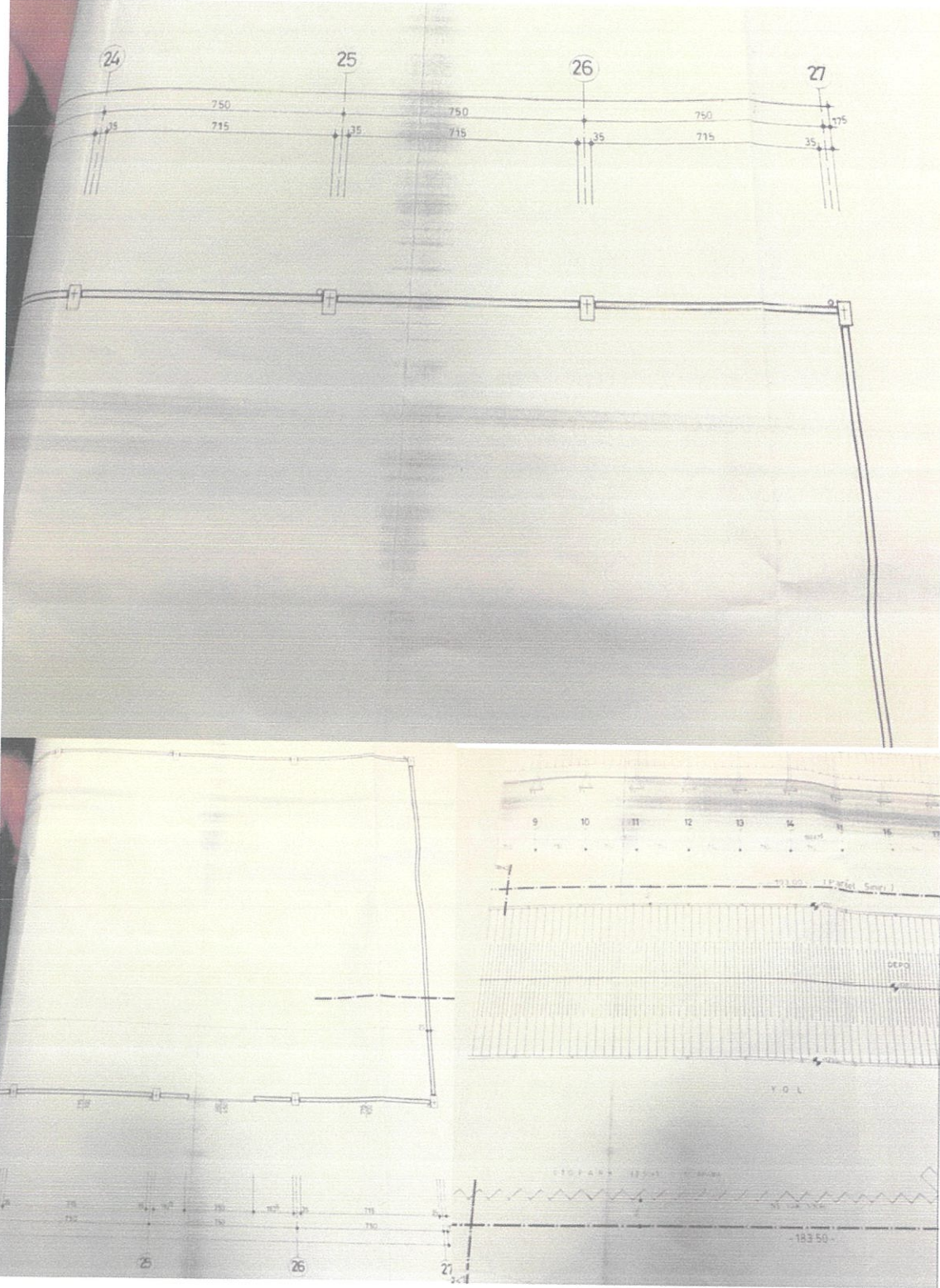
Karaman Çiftlik Yolu Firuze (G-58) Sk. No:20 K:2 D:2 34752 İçerenköy/Ataşehir/İSTANBUL
Tel / Fax : +90 216 445 20 78 / 0541 698 46 49 www.dortadd.com e-mail: info@dortadd.com

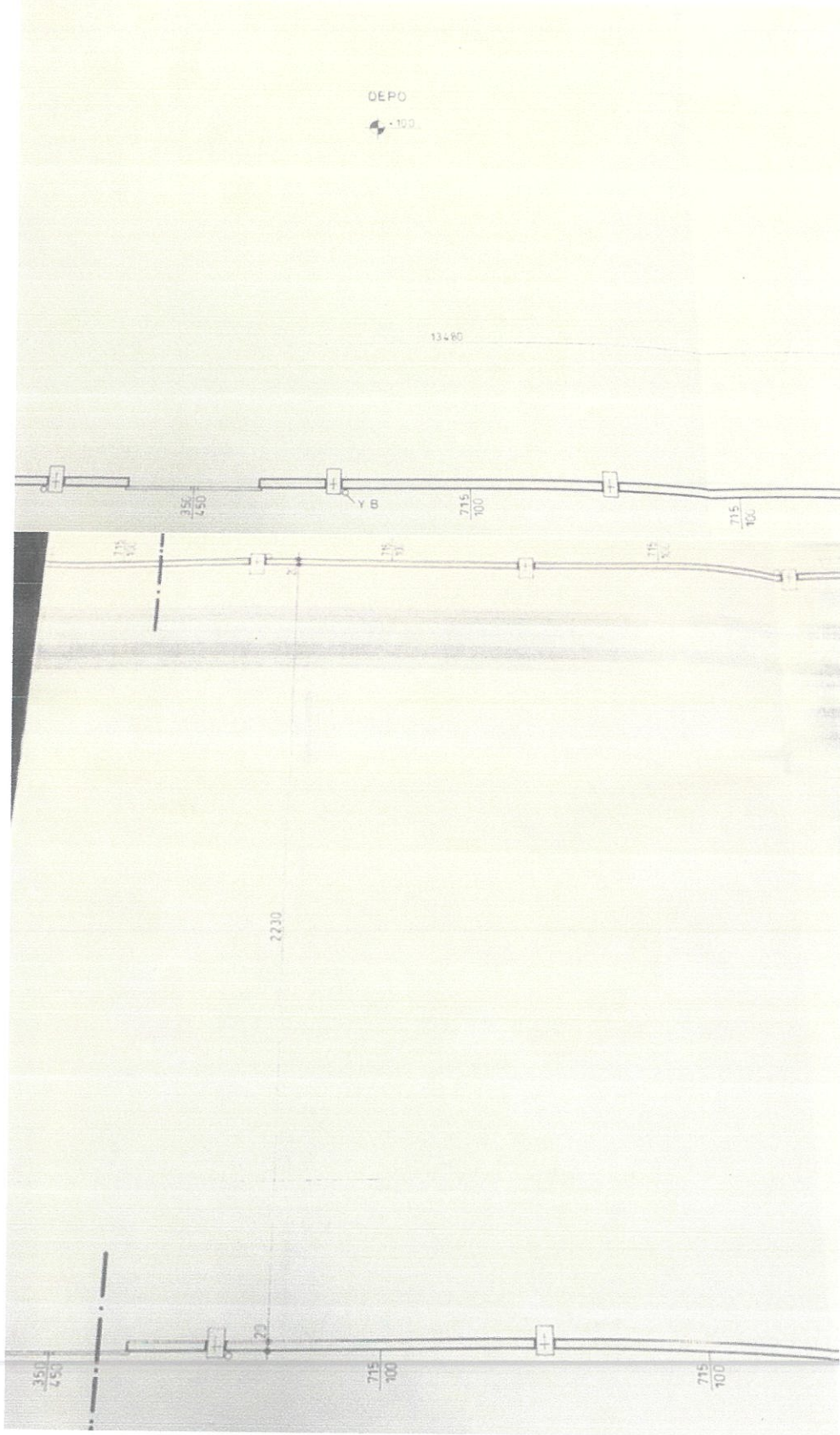
1 KULLANMA İZİN BELGESİ

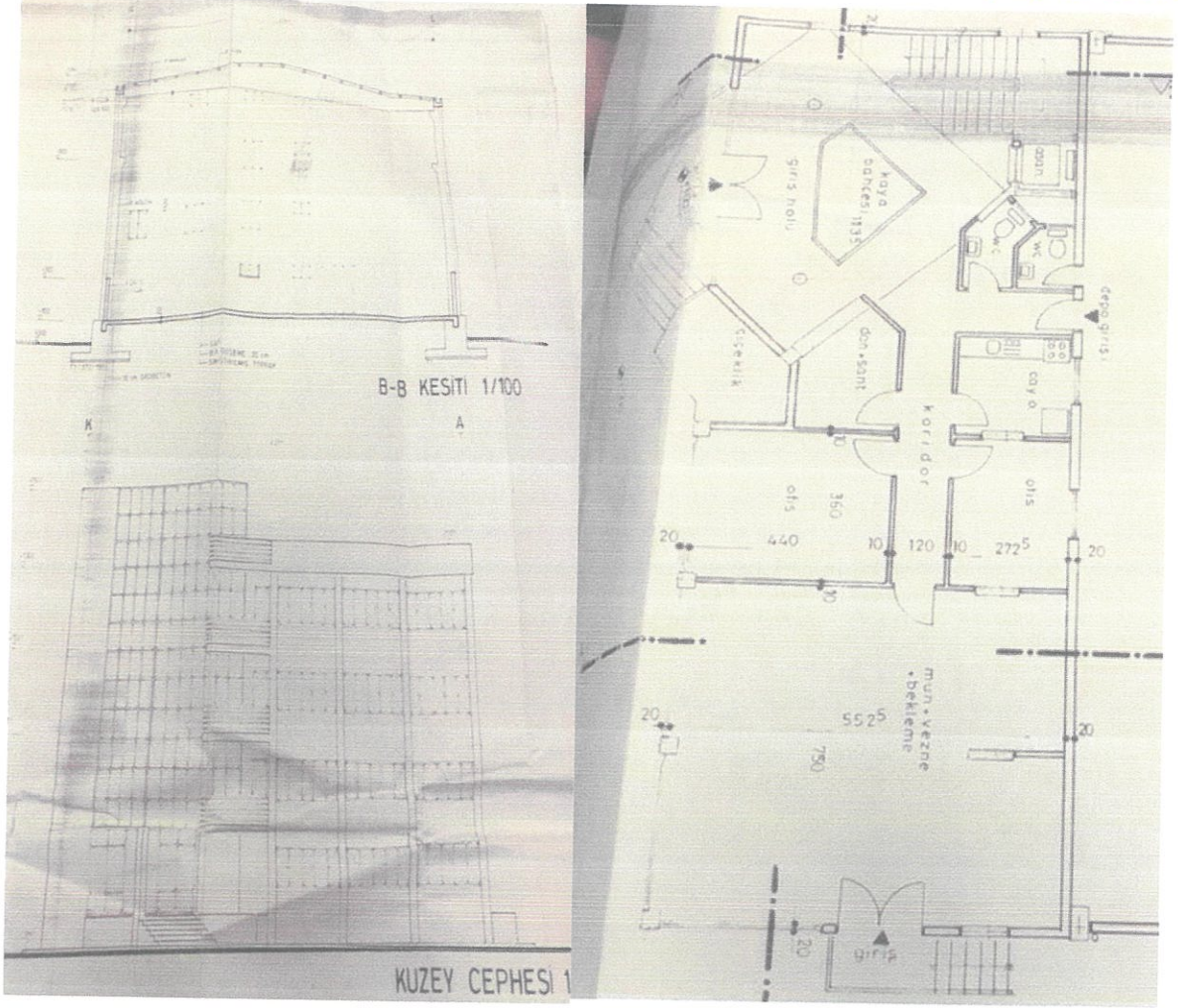
DİKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine, 1 Nüsha belgoyü veren Kurumda kalmak üzere 1 Nüshası; Mal. ve Güm. Bakanlığına 1 Nüsha İseDİE'ne verilir

1. İyü veren kurum (İli, İlçesi) Yhan İlçe Belediyesi		Kod	2. Belgenin tarihi 13.01.1998	3. Belgenin numarası 1/5	4. Belgenin veriliş maksadı Yeni YAPI	Kod
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no SARITAMZALI						
6. Ada no 4	7. Ada no	8. Parsel no 781	9. İmar durumu tarihi 15.07.1997	10. İmar durumu numarası 5002-12		
11. Tapu tescil belgesi veren kurum Yhan Tapu Müd.		12. Tapu tescil belgesi tarihi 6.10.97	14. Isınma türü Soba	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 17.10.1997	17. Varsa ek ruhsatname- nin tarihi ve numarası
13. Topu tescil belgesi no 4914		15. Yakıt türü Kah	Kod	30/4		
18. YAPI SAHİBİNİN			19. YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
21. Soyadı/ünvanı ener İşçimlilik tic. san. A.Ş.		Kod	22. Adı soyadı/ünvanı Horozins. ter. tic. A.Ş.		Kod	23. Kurum sicil numarası
24. Bağlı olduğu vergi dairesi B. Çekmece J.D.		20. Vergi Dairesi sicil numarası		25. Vergi dairesi sicil numarası 4680053834		
26. Adresi Horozmıdere Horoz Tesisleri Avcılar / İSTANBUL						
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı depo	Kod	28. Ünite sayısı 1	Kod	29. Yüzölçümü (m ²) 4400	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı 1
						31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı 1-4
						32. Toplam kat sayısı 1-4
						33. Yapının yüksekliği 12m
						34. 1 m ² 'sinin maliyeti 92.59123
						35. Yapının sınılı 3
						36. Yapının Grubu A
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) 9.848.163.200		38. Ait olduğu yıl 1997		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)
41. Yapının cinsi B.A.K		42. İskeletin dolgu maddesi Tuğla		Kod	43. Yığma yapının cinsi	
44. Yapı ile ilgili özellikler						
45. Elektrik		<input type="checkbox"/> Hava gazı	<input type="checkbox"/> Doğal gaz	<input type="checkbox"/> Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu	<input type="checkbox"/> Sıcak su
		<input type="checkbox"/> Kanalizasyon	<input type="checkbox"/> Foseptik	<input type="checkbox"/> Asansör	Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)	
46. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama Bu belge; depo binası içindir. 3110 m²						
47. Dairelerin özellikleri			48. Dairelerin özellikleri			
49. Dairelerin özellikleri			49. Dairelerin özellikleri			
50. Dairelerin özellikleri			50. Dairelerin özellikleri			
51. Dairelerin özellikleri			51. Dairelerin özellikleri			
52. Dairelerin özellikleri			52. Dairelerin özellikleri			
53. Dairelerin özellikleri			53. Dairelerin özellikleri			
54. Dairelerin özellikleri			54. Dairelerin özellikleri			
55. Dairelerin özellikleri			55. Dairelerin özellikleri			
56. Dairelerin özellikleri			56. Dairelerin özellikleri			
57. Dairelerin özellikleri			57. Dairelerin özellikleri			
58. Dairelerin özellikleri			58. Dairelerin özellikleri			
59. Dairelerin özellikleri			59. Dairelerin özellikleri			
60. Dairelerin özellikleri			60. Dairelerin özellikleri			
61. Dairelerin özellikleri			61. Dairelerin özellikleri			
62. Dairelerin özellikleri			62. Dairelerin özellikleri			
63. Dairelerin özellikleri			63. Dairelerin özellikleri			
64. Dairelerin özellikleri			64. Dairelerin özellikleri			
65. Dairelerin özellikleri			65. Dairelerin özellikleri			
66. Dairelerin özellikleri			66. Dairelerin özellikleri			
67. Dairelerin özellikleri			67. Dairelerin özellikleri			
68. Dairelerin özellikleri			68. Dairelerin özellikleri			
69. Dairelerin özellikleri			69. Dairelerin özellikleri			
70. Dairelerin özellikleri			70. Dairelerin özellikleri			
71. Dairelerin özellikleri			71. Dairelerin özellikleri			
72. Dairelerin özellikleri			72. Dairelerin özellikleri			
73. Dairelerin özellikleri			73. Dairelerin özellikleri			
74. Dairelerin özellikleri			74. Dairelerin özellikleri			
75. Dairelerin özellikleri			75. Dairelerin özellikleri			
76. Dairelerin özellikleri			76. Dairelerin özellikleri			
77. Dairelerin özellikleri			77. Dairelerin özellikleri			
78. Dairelerin özellikleri			78. Dairelerin özellikleri			
79. Dairelerin özellikleri			79. Dairelerin özellikleri			
80. Dairelerin özellikleri			80. Dairelerin özellikleri			
81. Dairelerin özellikleri			81. Dairelerin özellikleri			
82. Dairelerin özellikleri			82. Dairelerin özellikleri			
83. Dairelerin özellikleri			83. Dairelerin özellikleri			
84. Dairelerin özellikleri			84. Dairelerin özellikleri			
85. Dairelerin özellikleri			85. Dairelerin özellikleri			
86. Dairelerin özellikleri			86. Dairelerin özellikleri			
87. Dairelerin özellikleri			87. Dairelerin özellikleri			
88. Dairelerin özellikleri			88. Dairelerin özellikleri			
89. Dairelerin özellikleri			89. Dairelerin özellikleri			
90. Dairelerin özellikleri			90. Dairelerin özellikleri			
91. Dairelerin özellikleri			91. Dairelerin özellikleri			
92. Dairelerin özellikleri			92. Dairelerin özellikleri			
93. Dairelerin özellikleri			93. Dairelerin özellikleri			
94. Dairelerin özellikleri			94. Dairelerin özellikleri			
95. Dairelerin özellikleri			95. Dairelerin özellikleri			
96. Dairelerin özellikleri			96. Dairelerin özellikleri			
97. Dairelerin özellikleri			97. Dairelerin özellikleri			
98. Dairelerin özellikleri			98. Dairelerin özellikleri			
99. Dairelerin özellikleri			99. Dairelerin özellikleri			
100. Dairelerin özellikleri			100. Dairelerin özellikleri			









T.C. AKÇAĞKOCA NOTERLİĞİ
10 SUBAT 2012
TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ
No: -0774
Tarih: 23.01.2012
No: 401881
SUKU
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca
Zeki DAĞTARLA
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.
İS BU BELGENİN İGİLİSİ
TARAFINDAN İZLENİLEN
ANLIK İYİ GÜNÜNE İGİGÜNÜ
UNAYLARIM.
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN
AKÇAĞKOCA NOTERLİĞİ
ERGÜL ÇELİKKURBAN
KDV, HARC, DAMGA VERGİSİ
VE DEĞERLİ KAĞIT BEDELİ
MAKBUZ KARŞILIĞI TAHSİL
EDİLMİŞTİR.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ
Tarih: 07.03.2011
No: 40188
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca
Dursun EROĞLU
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER
E. Nezar ÖZTANGUT
BAŞKAN



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01 / 326

7442

02/07/2012

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

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

İlgi: 27.03.2012 tarihli yazınız.

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

Kurulumuz Karar Organı'nın 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 Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama III Daire Başkanlığı

Sayı : 43890421-107.01.01[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 Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule 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 almakta olup, 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 sonunu 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 hazırlatılacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite 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 karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar 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 kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması 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 kişilere hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Eksperiti istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer) mutlaka yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlendirilmesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

Adres: Atatürk Bulvarı No:191 B Blok 06680 KAVAKLIDERE/ANKARA
Telefon: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile iletmiştir.
Evrak teyidi <https://ebullen.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden 1DG1-K7ZV-8G1P kodu ile yapılabilir.



-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerlendirme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlatılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

e- imzalıdır

Hasan GENÇ
Daire Başkanı

Adres: Atatürk Bulvarı No:191 B Blok 06680 KAVAKLIDERE/ANKARA
Telefon: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71

Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile Bretilmiştir.
Evrak tesidi <http://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden İDÜ-K7ZY-8G1P kodu ile yapılabilir.