



4A DANIşMANLIK VE  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.ř.

**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**

### TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

İLİ	ADANA	PAFTA	O34-A-05-A
İLÇESİ	SEYHAN	ADA	12250
BUCAĞI		PARSEL	3
MAHALLESİ	SARI HAMZALI	VASFI	KARGİR ASETİLEN FABRİKASI VE TARLA
KÖYÜ	-	YÜZÖLÇÜMÜ	8762.04 m <sup>2</sup>
SOKAĞI	-	TAPU CİNSİ	Ana Taşınmaz
MEVKİİ	-	NİTELİĞİ	-
SINIRI	-	ARSA PAYI	1/1
YEVMIYE NO	12847	BLOK NO	-
CİLT NO	19	KAT NO	-
SAHİFE NO	1890	B.BÖLÜM NO	-
TAPU TARİHİ	02.05.2011	HİSSE ORANI	1/1
MALİKİ	HORUZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		

### TAPU TAKYİDATI

27.12.2022 tarihinde WEBTAPU 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

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

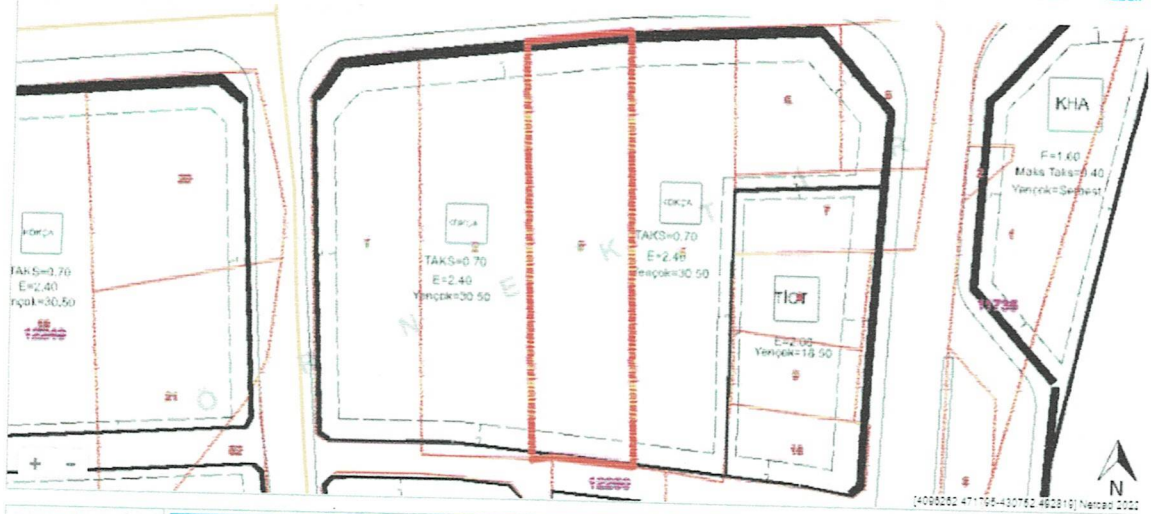
İpotek : DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496 Evet 2000000.00 USD 2/0 FBK Seyhan 1.Bölge(Kapatildi) - 18-07-2002 00:00 – 7052

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

İpotek: DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496 Evet 30000000.00 TL %60 4/0 F.B.K. Beyoğlu - 12-08-2022 16:15 - 14421

### İMAR DURUMU İNCELEMESİ

2017-08-11/312 Tasdik tarihli 1/1000 ölçekli GÜNEY 6. VE 7. ETAPLAR UYGULAMA İMAR PLANI kapsamında;, Konut dışı kentsel çalışma alanı(ticaret), Taks: 0.70, Kaks 2.40, H:30.50, ön bahçe 15 çekme mesafeli, Ayrık Nizam yapılaşma şartlarındadır. Bilgiler Seyhan Belediyesi Harita biriminden şifahen öğrenilmiştir. Terki bulunmadığı beyan edilmiştir.



.KML İndir (†)		KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR	
YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI			
Ölçeği	-		
Tasdik Tarihi	2017-09-11		
Meri İmar Planı	GÜNEY 6 VE 7. ETAPLAR UYGULAMA İMAR PLANI		
Plan Fonksiyon İyari (†)	-		
Plan Fonksiyon	- Uygulama İmar Planına ait genel plan notları ve lejantı: ektedir. - Parantez içinde belirtilen alan, parselin fonksiyonda kalan miktarını gösterir. <b>Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı</b>		
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	0
Ön Bahçe	15	İnşaat Nizamı	AYRIK
Yan Bahçe	0	T.A.K.S	0.7
Arka Bahçe	0	K.A.K.S (Emsal)	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.

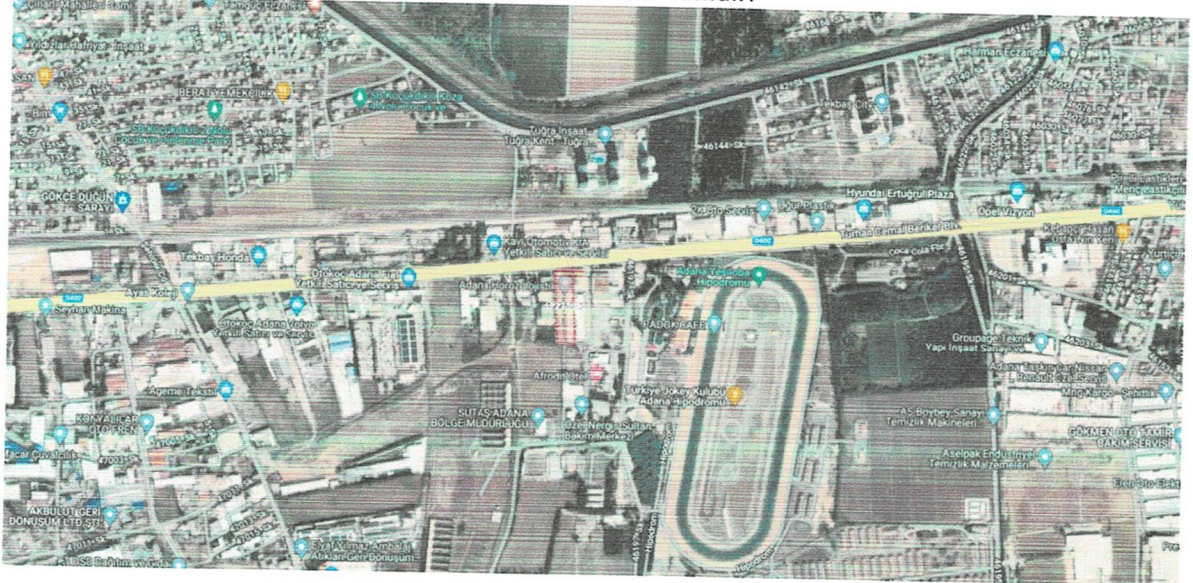
Depo alanı brüt yaklaşık 3545 m2 kullanım alanıdır.

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 konumlanmaktadır. 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	Ayrıık 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-58) Sk. No:20 K:2 D:2 34752 İçerenköy/Ataşehir/İSTANBUL

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

Kanalizasyon	Şebeke
Güvenlik	var
Park Yeri	var

## GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

### Ana Gayrimenkulün Özellikleri:

Ekspertize konu gayrimenkulün yer aldığı binalar; 8762.04 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 12250 ada, 13 parsel üzerinde ayrıık 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 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](http://www.dortadd.com) e-mail: [info@dortadd.com](mailto: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](http://www.dortadd.com) e-mail: [info@dortadd.com](mailto: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 oğudan 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: 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 düzeltmesi göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır. %10 negatif şerefiye ve %5 pazarlık payı düşüldüğünde 6.400 TL/m2 seviyelerindedir.

#### EMSAL 2: FK Doğu 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 düzeltmesi 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 Cadde cepheli olması, konumu ve tercih edilirliliği göz önünde bulundurulurak şerefiye uygulanmıştır. %25 şerefiye eklendiğinde ve %5 pazarlık payı düşüldüğünde 5.940 TL/m2 seviyelerindedir.

**EMSAL 4: Mavi Consept: 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 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	6.310,00				55.288.472
			8+Z+2 NK olmak üzere toplam 4 KATLI İDARI BİNA	800,00		4A	6.000	20,00%	3.840.000
			DEPO	3.545,00		3A	4.000	20,00%	11.344.000
			ÇEVRE DÜZENLEMESİ						200.000
			UYGUNLAŞTIRMA						-2.473
PARSELİN YASAL VE MEVCUT DEĞERİ				4.345,00					70.670.000

**\*\*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](http://www.dortadd.com) e-mail: [info@dortadd.com](mailto: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 değerlemede 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.

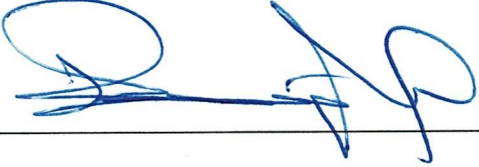
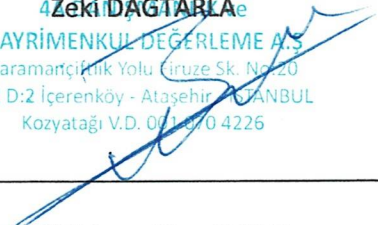
İşbu 2022-ÖZEL-0053 sayılı rapor HOROZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak 22 sayfa düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

Bilgilerinize sunulur.

(Rapor tarihi: 28.12.2022)

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Dursun EROĞLU 	<b>Zeki DAĞTARLA</b> GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Karamançiftlik Yolu Firuze Sk. No:20 K:2 D:2 İçerenköy - Ataşehir / İSTANBUL Kozyatağı V.D. 051 447 0 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:**

- 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



#### **Kayı Oluşturan: ZEKİ DAĞTARLA**

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

#### **TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	12250/3
Taşınmaz Kimlik No:	49594973	AT Yüzölçüm(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/l	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 Tescilli 02-05-2011 12847	-

#### 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	-		

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	
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	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		

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	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
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	30000000.00 TL	Beyoğlu - 12-08-2022 16:15 - 14421		

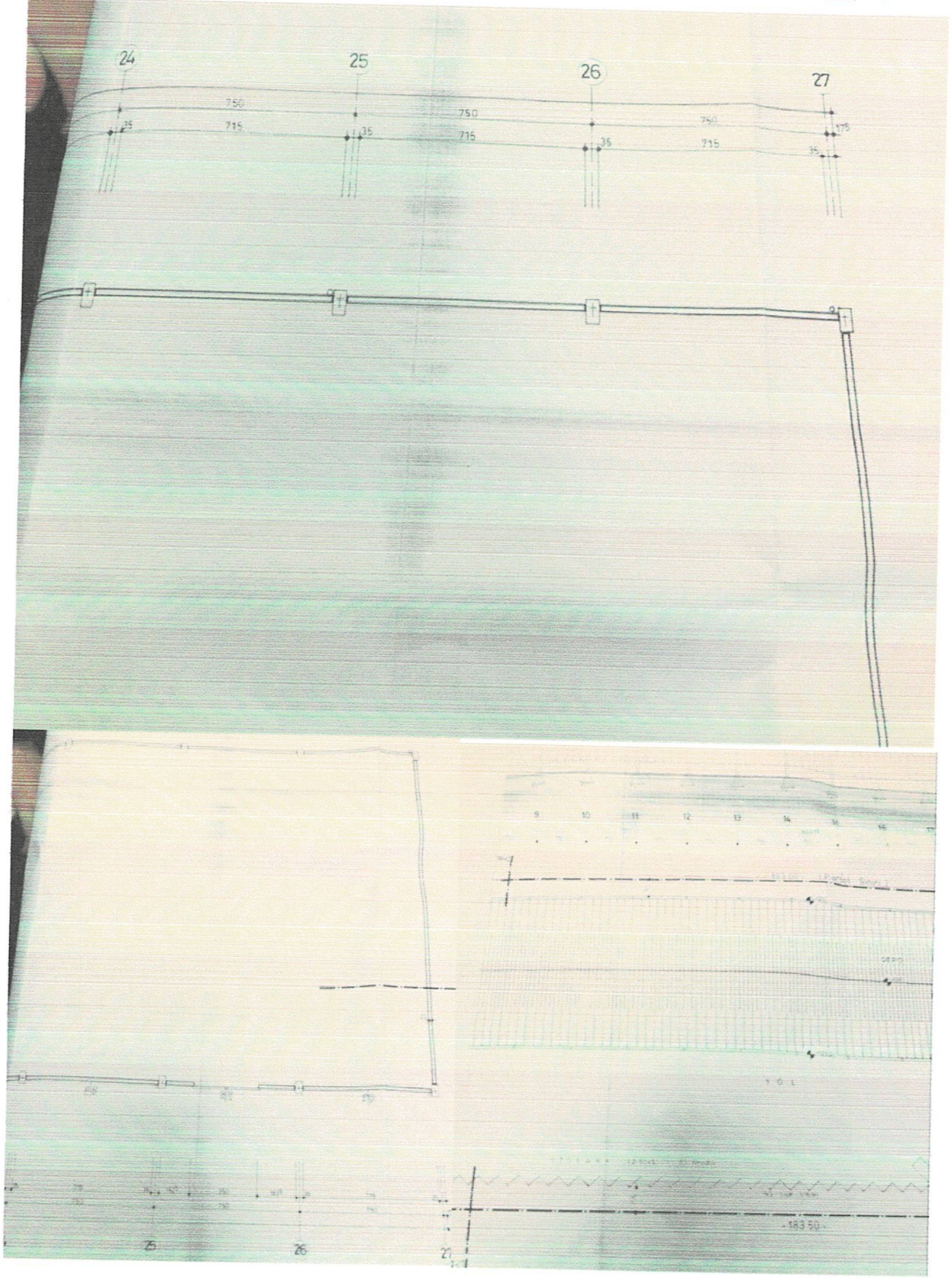
1. Ruhsat veren kurum : Seyhan İlçe Belediyesi		2. Ruhsat tarihi : 17.10.1997		3. Ruhsat numarası : 30/4						
4. Ruhsatın verilmiş maksadı : Yeni Yapı		5. Mahallesi Sarıhamzalı		6. Pafta No. 3/4						
7. Ada No. -		8. Parsel No. 781								
9. İmar durumu, tarihi 15.07.1997		10. İmar durumu numarası 3002-12		11. İstinat türü Soba						
12. Yakıt türü Kıta		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 Tasımeliik tic.san.ış. Horoz İnş.tur.tic. A.Ş.		21. Kurum Sicil numarası						
17. Bağlı olduğu vergi dairesi		18. Vergi dairesi sicil no.		22. Bağlı olduğu vergi dairesi B. Çekmece						
19. Adresi		23. Vergi dairesi sicil no. 4630088834		24. Adresi Horamidere Horoz tesisleri Avclar / İstanbul						
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı		26. Ünite Sayısı	27. Yüz ölçümü	28. Yol seviyesi altında kat sayısı	29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının yüksekliği	32. 1. m <sup>2</sup> 'sinin maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
KURCI (Depo)		1	4400	1	1-4	1-4	12 <sup>m</sup>	2259.128	3	A
TOPLAM		1	4400							
35. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) 99.248.163.200				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					FENNİ MES'ULÜN (T.U.S)					
42. Mimari Proje 17.10.1997					49. Adı soyadı Emel Hançer - Mehmet Can					
43. Statik Proje 17.10.1997					50. Adresi Cemalpaşa mah. 12 sk. Çelik Apt. Kıl Dils					
44. Tesisat Projeleri 17.10.1997 - 17.10.1997					51. Taahhüdü 09.10.1997 - 31441					54. İmzası
45. Dolgu toplamı		46. Kazı toplamı		47. Harice çıkacak kazı toplamı		52. Kurum sicil no.				

**KULLANMA İZİN BELGESİ**

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

1. Belgenin vereni kurum (İli, İlçesi)	Kod	2. Belgenin tarihi	3. Belgenin numarası	4. Belgenin veriliş maksadı	Kod
Yenihan İlçe Belediyesi		13.01.1998	1/5	Yeni YAP	Y
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no SARITAMZALI					
7. Ada no	8. Parsel no	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası		
4	781	15.07.1997	5002-12		
11. Tapu tescil belgesi veren kurum	12. Tapu tescil belgesi tarihi	14. İsnama türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Varsa ek ruhsatnamenin tarihi ve numarası
Yenihan Tapu Müd.	6.10.97	Sokak		17.10.1997	
	13. Tapu tescil belgesi no	15. Yakut türü	Kod		
	4914	Kah		30/4	
YAPININ SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
soyadı/ünvanı		Kod	22. Adı soyadı/ünvanı		Kod
Zener Kurumculuk tic. son. A.Ş.			Horozins. tur. tic. A.Ş.		
bulduğu vergi dairesi		20. Vergi Dairesi sicil numarası	24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası
			B. Çekmece J.D.		4630053834
26. Adresi			Horozmidedere Horoz Tesisleri Avcılar / İSTANBUL		
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kod
Depo		1		4400	
30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. 1 m <sup>2</sup> 'sinin maliyeti
1	1-4	1-4		12.5	92.59103
35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu				
3	A				
Toplam		1	4400		
Yapının toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)		38. Art olduğu yıl	39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)
9.348.163.200		1997			
41. İskeletin cinsi		42. İskeletin dolgu maddesi	Kod	43. Yığma yapının cinsi	
BAK		Tuğla			
44. Yapı ile ilgili özellikler					
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 checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon	<input type="checkbox"/> Fosfatik
				<input type="checkbox"/> Asansör	Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama					
Bu belge; depo binası içindir. 310 m <sup>2</sup> )					
46. Dairenin ilgili özellikler			47. Dairelerinin özellikleri		
Daire sayısı			Mutlak		
Oda sayıları			Banyo		
1			Hala (wc)		
2			Parka		
3					
4					
5					
6					
7+					
Toplam					
Olan					











**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

T.C.  
AKÇAĞAĞA  
NOTERLİĞİ  
10 SUBAT 2012  
No - 0774  
Tarih : 23.01.2012  
No : 401851

**SURETİ**

**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.

*İlkay Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*K. Atilla Köksal*  
K. Atilla KÖKSAL  
BAŞKAN

KDV, HARC, DAMGA VERGİSİ  
VE DEĞERLİ RAĞİT BEDELİ  
MAKBUZ KARŞILIĞI TAHSİL  
EDİLMİŞTİR.

AKÇAĞAĞA NOTERLİĞİ  
ERGÜL

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011  
No : 401-38

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

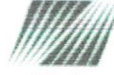
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Dursun EROĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İlkay Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nezat Öztangut*  
E. Nezat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

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

7042

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.

Kurulca 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 hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla 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 hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa 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 Şirketinizin 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 hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanış 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 değerlendirme gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m<sup>2</sup> 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/>

5670 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Çevresel Elektronik İmza ile üretilmiştir.  
Fiziksel teyidi <https://e-bulten.bddk.org.tr/ebyssorgu> 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,

-Çerçevesiz 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 hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına 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 hazırlattırılan 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-İmza

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/>

5078 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile iletilemiştir.  
Fıkrak teyidi <https://ebulter.bddk.org.tr/ehyssorgu> adresinden TDG1-K7ZV-SGIP kodu ile yapılabilir.



## TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

İLİ	ADANA	PAFTA	O34-A-05-A
İLÇESİ	SEYHAN	ADA	12250
BUCAĞI		PARSEL	3
MAHALLESİ	SARI HAMZALI	VASFI	KARGİR ASETİLEN FABRİKASI VE TARLA
KÖYÜ	-	YÜZÖLÇÜMÜ	8762.04 m <sup>2</sup>
SOKAĞI	-	TAPU CİNSİ	Ana Taşınmaz
MEVKİİ	-	NİTELİĞİ	-
SINIRI	-	ARSA PAYI	1/1
YEVMIYE NO	12847	BLOK NO	-
CİLT NO	19	KAT NO	-
SAHİFE NO	1890	B.BÖLÜM NO	-
TAPU TARİHİ	02.05.2011	HİSSE ORANI	1/1
MALİKİ	HORUZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		

## TAPU TAKYİDATI

27.12.2022 tarihinde WEBTAPU 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

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

İpotek: DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496 Evet 30000000.00 TL %60 4/0 F.B.K. Beyoğlu - 12-08-2022 16:15 - 14421

## İMAR DURUMU İNCELEMESİ

2017-08-11/312 Tasdik tarihli 1/1000 ölçekli GÜNEY 6. VE 7. ETAPLAR UYGULAMA İMAR PLANI kapsamında; Konut dışı kentsel çalışma alanı(ticaret), Taks: 0.70, Kaks 2.40, H:30.50, ön bahçe 15 çekme mesafeli, Ayrık Nizam yapılaşma şartlarındadır. Bilgiler Seyhan Belediyesi Harita biriminden şifahen öğrenilmiştir. Terki bulunmadığı beyan edilmiştir.