



4A DANIŞMANLIK VE  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

**YENİ MAHALLE**

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

**Silivri/ İstanbul**

## **DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2022-ÖZEL-0015**

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



4A DANIşMANLIK VE  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.ř.

4A DANIşMANLIK ve  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.ř.  
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**

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

**DAYANAK SÖZLEşME  
TARİH VE NUMARASI**

:06.04.2022 tarihli, 2022-0015 no.lu sözleşme

**RAPOR NUMARASI**

:2022-ÖZEL-0015

**EKSPERTİZ TARİHİ**

:07.04.2022

**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                                          | 8-10  |
| ➤ Ekler                                                                     | 11-32 |



### TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

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

### TAPU TAKYİDATI

11.04.2022 tarihinde WEBTAPU sisteminden temin edilen TAKBİS çıktısı üzerinde yapılan incelemede;

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

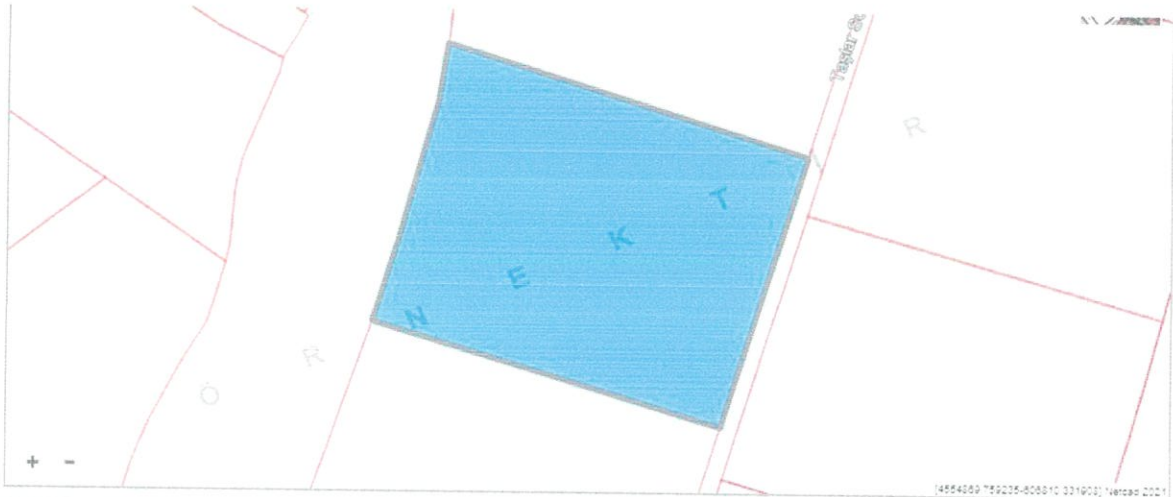
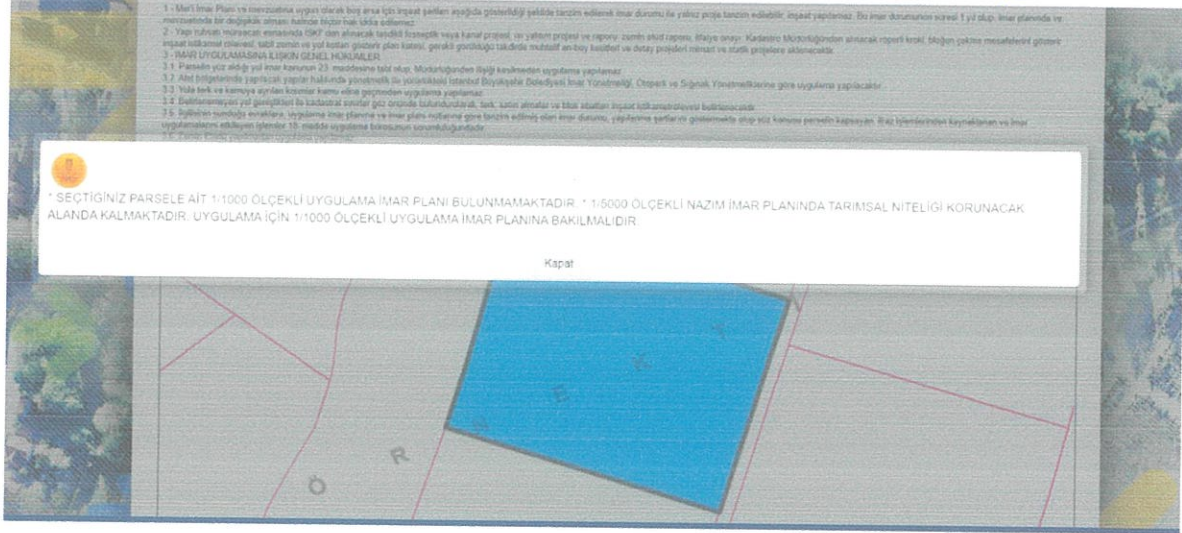
Serh Kamu Haczi : Keçiören Belediye Başkanlığı nin 24/03/2022 tarih 37875 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4 TL (Alacaklı : Keçiören Belediye Başkanlığı ) HORUZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN Silivri - 24-03-2022 14:32 – 12836

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 ) HORUZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN Silivri - 25-03-2022 13:51 – 13131

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

### İMAR DURUMU İNCELEMESİ

PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI BULUNMAMAKTADIR.  
\*1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANDA KALMAKTADIR.  
UYGULAMA İÇİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA BAKILMALIDIR.



|                 |         |                    |                          |
|-----------------|---------|--------------------|--------------------------|
| Meri İmar Planı | -       | Pafra              | -                        |
| Fonksiyon Adı   | -       | Ada                | 59                       |
| Tasdik Tarihi   | -       | Parsel             | 61                       |
| Ölçeği          | -       | Hesap Alanı        | 20 215 84 m <sup>2</sup> |
| İlçe            | SİLİVRİ | Kat Adedi          | -                        |
| Mahalle         | ALIBEY  | İnşaat Nizamı      | -                        |
| Bina Yüksekliği | -       | T.A.K.S            | -                        |
| Ön Bahçe        | -       | K.A.K.S (Emsal)    | - (-)                    |
| Yan Bahçe       | -       | Kot Alınacak Nokta | -                        |
| Arka Bahçe      | -       |                    |                          |
| Bina Derinliği  | -       |                    |                          |

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

20.03.1995 tarihli, 1995/1-13 nolu yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu belgeye göre 1068 m2 inşaat alanlı, konut 250m2, bekçi evi 121 m2, kal. dairesi 163 m2, garaj 72 m2, deposu 462 m2 alanlı olup toplam 1068 m2 kullanım alanlıdır.

Mevcut durumda taşınmazın bahçe barı, müstemilat vb. yapılarda dahil toplam 1.290 m2 brüt 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](http://www.dortadd.com) e-mail: [info@dortadd.com](mailto:info@dortadd.com)

## TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

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

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



## YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

|                                       |                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İnşaat Yapı Tarzı                     | Betonarme                                                                                                                                                              |
| İnşaat Nizamı                         | Ayrık Nizam                                                                                                                                                            |
| Yapıların özellikleri                 | Güney orta tarafta bulunan yapı 2 katlı konut, güney batı tarafta bulunan yapı bodrum da otoparkı bulunan zemin katı bulunan 2 katlı yapı, diğer yapılar tek katlıdır. |
| Yapım Yılı/Yaşı                       | 1995/27                                                                                                                                                                |
| Hâlihazır İnşaat Seviyesi             | %100                                                                                                                                                                   |
| Dış Cephesi                           | Dış cephe boyalı                                                                                                                                                       |
| Malzeme Durumu                        | iyi                                                                                                                                                                    |
| Taşınmazın brüt yasal kullanım Alanı  | 1068 m2                                                                                                                                                                |
| Taşınmazın brüt mevcut kullanım Alanı | 1290 m2                                                                                                                                                                |
| Elektrik                              | Şebeke                                                                                                                                                                 |
| Su                                    | Şebeke                                                                                                                                                                 |
| Kanalizasyon                          | Şebeke                                                                                                                                                                 |
| Güvenlik                              | var                                                                                                                                                                    |
| Park Yeri                             | var                                                                                                                                                                    |

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)

## GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

### Ana Gayrimenkulün Özellikleri:

Ekspertize konu gayrimenkulün yer aldığı binalar; 20213,80 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel üzerinde ayrıık nizam betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş yapılar bulunmaktadır.

Altta bulunan resimde yapılar numaralandırılmıştır.

Söz konusu yapıların Ruhsat ve proje alanı toplam 1068 m2 alanlıdır.

Mevcut durumda dıştan dışa yapılan ölçümlere göre yaklaşık ;

1 nolu yapı yaklaşık 135 m2 alanlı olup depo ahır vb. olarak kullanılmaktadır.

2 nolu yapı yaklaşık 215 m2 ahır depo vb. olarak kullanılmaktadır.

3 nolu yapı yaklaşık 135 m2 alanlı olup bekçi evi olarak kullanılmaktadır.

4 nolu yapı yaklaşık 110 m2 zemin alanlı olup 5 nolu yapı ile birlikte kullanılmaktadır. Ayrıca bodrum katında yaklaşık 80m2 garaj alanı bulunmaktadır.

5 nolu yapı yaklaşık 450 m2 alanlı olup 4 ve 6 nolu yapılarla arasında bağlantı kurulmuş olup birlikte kullanılmaktadır. 5 nolu yapı 1. Katında galeri boşluğu bulunmaktadır.

6 nolu yapı yaklaşık 110 m2 kullanım alanlı olup konut vb. olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz 5 nolu alanla arasında bağlantı kurulmuş olup birlikte kullanılmaktadır.

4, 5 ve 6 nolu yapıların iç işçilik malzemesi ve dizaynı özel ve lüks olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın içerisinde güvenlik ve bakım amaçlı çalışanlar bulunmaktadır.

7 nolu alanda 2 adet yaklaşık toplam 40m2 alanlı 2 adet yapı bulunmaktadır.

Ayrıca 5 nolu konut alanı önünde 8 nolu bar alanı bulunmakta olup yaklaşık 15 m2 alanlıdır.

5 nolu konut alanı önünde teras alanı, açık havuz ve açık jakuzi bulunmaktadır.

Taşınmazlar toplamda yaklaşık 1.290 m2 kullanım alanlıdır.

Bina içerisinde ahşap kaplama radyatör korumaları, pahalı malzeme ve ahşap kesimler ön planda kullanılmıştır. Bahçesinde açık havuz, açık jakuzi, meyve bahçesi, spor sahası, peyzaj, sera, su kuyusu vb. donatılar bulunmaktadır. Arazi içerisine girişte güvenlik kapısı bulunmaktadır. Bina dış cephesi sıva üzeri dış cephe boyalıdır. Tamamen özel kullanıma hitap eden çiftlik bölgede nadir yapılanmış arazilerdendir.



### Bağımsız Bölüm Özellikleri:

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

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

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



Mevcut durumda yaklaşık dıştan dışa yapılan ölçümlere göre;  
1 nolu yapı brüt yaklaşık 135 m2 alanlı olup depo ahır vb. olarak kullanılmaktadır.  
2 nolu yapı yaklaşık 215 m2 ahır depo vb. olarak kullanılmaktadır.  
3 nolu yapı yaklaşık 135 m2 alanlı olup bekçi evi olarak kullanılmaktadır.  
4 nolu yapı yaklaşık 110 m2 zemin alanlı olup 5 nolu yapı ile birlikte kullanılmaktadır. Ayrıca bodrum katında yaklaşık 80m2 garaj alanı bulunmaktadır.  
5 nolu yapı yaklaşık 450 m2 alanlı olup 4 ve 6 nolu yapılarla arasında bağlantı kurulmuş olup birlikte kullanılmaktadır. 5 nolu yapı 1. Katında galeri boşluğu bulunmaktadır.  
6 nolu yapı yaklaşık 110 m2 kullanım alanlı olup konut vb. olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz 5 nolu alanla arasında bağlantı kurulmuş olup birlikte kullanılmaktadır.  
4, 5 ve 6 nolu yapıların iç işçilik malzemesi ve dizaynı özel ve lüks olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın içerisinde güvenlik ve bakım amaçlı çalışanlar bulunmaktadır.  
Ayrıca 5 nolu konut alanı önünde 8 nolu bar alanı bulunmakta olup yaklaşık 15 m2 alanlıdır.  
7 nolu alanda 2 adet yaklaşık toplam 40m2 alanlı 2 adet yapı bulunmaktadır.  
5 nolu konut alanı önünde teras alanı, açık havuz ve açık jakuzi bulunmaktadır.  
Taşınmazlar toplamda yaklaşık 1.290 m2 kullanım alanıdır.

Onaylı projesine göre ; bodrum kat planı 4 garaj, kazan dairesi, zemin kat 4 oda, 2 banyo ve hol, Konut alanı zemin kat salon, 2 oda, mutfak, wc, kiler ve teras, Konut alanı 1. Kat Galeri boşluğu, 3 oda, 2 banyo ve hol, güney doğu tarafında bulunan yapı zemin katı müstemilat, kiler, çamaşırhane ve koridor, Ahır alanı 5 alan ve saman ve yem deposu, Kuzey orta tarafta bulunan yapı 10 alan ve büyük ve küçük baş hayvan alanı, isimsiz diğer alan saman ve yem deposu hacimlerinden oluşmaktadır.

Taşınmazın giriş kapısı Ahşap özel yapım, iç kapıları özel ahşap kapıdır. Pencereleleri ahşap pvc doğramadır. Yaşam alanlarında zeminler laminat parke, duvarları sıva üstü saten boyalıdır. Banyoda duş kabin, lavabo ve klozet bulunmaktadır. Bazı odaların iç özellikleri yenilenmiştir. Banyo tezgahları mermer, yerler ve duvarlar seramik fayans kaplıdır. Taşınmaz özel kullanıma özel işçilik ve malzeme kullanıldığı, radyatör etrafları özel ahşaplı kaplı, galeri boşluğu korkulukları özel malzeme ile yapılmıştır.

### TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

#### Olumlu Faktörler:

- ✓ Bölgenin altyapısının tamamlanmış olması
- ✓ Nitelik kazanmış olması

#### Olumsuz Faktörler:

- ✓ Gayrimenkul sektöründeki belirsizlik
- ✓ Belirli kesime hitap etmesi
- ✓ Haciz şerhleri bulunması

### 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 bilmese 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: Key Sitem: 0534 277 65 95

Karaman Çiftlik Yolu Fırıze (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)



Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu benzer özelliklere sahip boş arsa 8947 m2 alan üzerinden 19.500.000 TL satılıktır. %5 pazarlık payı düşüldüğünde birim m2 fiyatı **2.070 TL/m2** seviyelerindedir.

**EMSAL 2: Polat Emlak: 0 (554) 854 92 09**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu 6784 m2 alanlı arsa üzerinde yaklaşık 25 yaşında 500m2 yapı bulunan taşınmaz 15.000.000 TL satılıktır. 2022 Yılı yapım birim maliyeti 3000 TL/m2 dir. Yapı alanı 500 m2 x 3.000 TL/m2 = 1.500.000 TL, Amortisman değeri %25 olarak alınmıştır.

Yapı Değeri: 1.500.000 TL X 0.75 = 1.125.000 TL

Arsa değeri: 15.000.000 TL – 1.125.000 TL = 13.875.000 TL

Değerlemeye konu taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır. %5 pozitif şerefiye eklendiğinde ve %5 Pazarlık payı düşüldüğünde birim m2 fiyatı **2.040 TL/m2** seviyelerindedir.

**EMSAL 3: Oğuz Emlak: 0532 215 26 03**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu 10.500 m2 alanlı arsa üzerinde yaklaşık 20 yaşında 750 m2 yapı bulunan taşınmaz 27.000.000 TL satılıktır. 2022 Yılı yapım birim maliyeti 3.000 TL/m2 dir. Yapı alanı 750 m2 x 3.000 TL/m2 = 2.250.000 TL, Amortisman değeri %20 olarak alınmıştır. Yapı Değeri: 2.250.000 TL X 0.80 = 1.800.000 TL

Arsa değeri: 27.000.000 TL – 1.800.000 TL = 25.200.000 TL

Söz konusu emsalin yabancı odaklı satışta olduğu, pazarlık payının yüksek tutulduğu bilgisi öğrenilmiştir.

%15 Pazarlık payı düşüldüğünde birim m2 fiyatı **2.040 TL/m2** seviyelerindedir.

**EMSAL 4: Altın Emlak : 0 (531) 793 27 00**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu 7360 m2 alanlı arsa üzerinde yaklaşık 2 yaşında 650m2 yapı bulunan taşınmaz 19.500.000 TL satılıktır. Taşınmazın lüks yapılmış olması nedeniyle yapı birim maliyeti yüksek tutulmuştur. 2022 Yılı yapım birim maliyeti 4.950 TL/m2 dir. Yapı alanı 650 m2 x 4.950 TL/m2 = 3.220.000 TL, Amortisman değeri %0 olarak alınmıştır.

Yapı Değeri: 3.220.000 TL

Arsa değeri: 19.500.000 TL – 3.220.000 TL = 16.280.000 TL

%5 Pazarlık payı düşüldüğünde birim m2 fiyatı **2.100 TL/m2** seviyelerindedir.

**EMSALLERİN YORUMU:**

Değerlemeye konu taşınmaz; Ruhsat alanı 1068 m2, mevcut durumda 1290 m2 yaklaşık kullanım alanıdır. Taşınmazın bulunduğu bölge tarla vasıflı araziler satışta olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede üzerinde yapı bulunan arsa fiyatları ile tarla vasıflı araziler arasında fiyat farklılığı bulunmakta olup, üzerinde yapı bulunan emsallerin yapı maliyetleri düşürülerek arsa fiyatlarına ulaşılmıştır.

Emsal alanları büyük söylenmektedir. Bu durum değerlemede dikkate alınmıştır. Yukarıdaki emsallerinin ortalaması yaklaşık **2.060-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 rapor tanzim edilmiş olup, değerlemede Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

### MALİYET TABLOSU

| İL/İLÇE/MAHALLE       | ADA  | PARSEL | NİTELİĞİ                                                     | ARSA NET ALANI (m2) | ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m2) | YAPI SINIFI VE GRUBU | 2022 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM DEĞERİ (TL/m2) | ARSA DEĞERİ (TL) | AMORTİSMAN ORANI TOPLAM YIPRANMA | ARSASI DAHİL YASAL DEĞERİ (TL)  |
|-----------------------|------|--------|--------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| İSTANBUL/SİLİVRİ/YENİ | 6267 | 6      | ARSA                                                         | 20.213,80           | 2.060,00                  |                      |                                              | 41.640.428,00 ₺  |                                  | 41.640.428,00                   |
|                       |      |        | KONUT                                                        | 250,00              |                           | 5A                   | 4.950                                        |                  | 25,00%                           | 928.125,00                      |
|                       |      |        | BEKÇİ EVİ-KALORİFER DAİRESİ-GARAJ                            | 356,00              |                           | 3A                   | 2.250                                        |                  | 25,00%                           | 600.750,00                      |
|                       |      |        | AHİR-DEPO                                                    | 462,00              |                           | 3A                   | 2.250                                        |                  | 25,00%                           | 779.625,00                      |
|                       |      |        | HAVUZ ŞEREFİYESİ                                             |                     |                           |                      |                                              |                  |                                  | 100.000,00                      |
|                       |      |        | UYGUNLAŞTIRMA                                                |                     |                           |                      |                                              |                  |                                  | 1.072,00                        |
|                       |      |        | YASAL DURUM DEĞERİ                                           | 1.068,00            |                           |                      |                                              |                  |                                  | 44.050.000,00                   |
| İL/İLÇE/MAHALLE       | ADA  | PARSEL | NİTELİĞİ                                                     | ARSA NET ALANI (m2) | ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m2) | YAPI SINIFI VE GRUBU | 2022 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM DEĞERİ (TL/m2) | ARSA DEĞERİ (TL) | AMORTİSMAN ORANI TOPLAM YIPRANMA | ARSASI DAHİL MEVCUT DEĞERİ (TL) |
| İSTANBUL/SİLİVRİ/YENİ | 6267 | 6      | ARSA                                                         | 20.213,80           | 2.060,00                  |                      |                                              | 41.640.428,00 ₺  |                                  | 41.640.428,00                   |
|                       |      |        | KONUT (4-5-6 NOLU YAPILAR)                                   | 750,00              |                           | 5A                   | 4.950                                        |                  | 25,00%                           | 2.784.375,00                    |
|                       |      |        | BEKÇİ EVİ-DEPO-GARAJ- BAR ALANI VB. (1-2-3-7-8 NOLU YAPILAR) | 540,00              |                           | 3A                   | 2.250                                        |                  | 25,00%                           | 911.250,00                      |
|                       |      |        | HAVUZ ŞEREFİYESİ                                             |                     |                           |                      |                                              |                  |                                  | 100.000,00                      |
|                       |      |        | UYGUNLAŞTIRMA                                                |                     |                           |                      |                                              |                  |                                  | -1.053,00                       |
|                       |      |        | MEVCUT DURUM DEĞERİ                                          | 1.290,00            |                           |                      |                                              |                  |                                  | 45.435.000,00                   |

Yapı Değeri= 1, 2, 3, 7 ve 8 nolu yapılar için yapı birim maliyeti 2.250 TL/m2 olarak alınmıştır.  
4,5 ve 6 nolu taşınmazlar yapı birim maliyeti 4.950 TL/m2 olarak alınmıştır.  
25 yaş binalar için amortisman oranı %25 alınmıştır.

Projesine ve ruhsatına göre toplam 1068 m2'dir.

Mevcut durumda;

1, 2, 3, 7 ve 8 nolu yapıların toplam alanı 540 m2 dir.

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

Buna göre;

Arsa Değeri + Yapı değeri+ Havuz Şerefiyesi

Yasal Durum Değeri: 41.640,428 TL + 2.308.500 TL+100.000 TL = ~44.050.000 TL  
(Kırkdörtmilyonellibin TürkLirası)

Mevcut Durum Değeri: 41.640,428 TL +3.695.625 TL +100.000 TL =~ 45.435.000 TL  
(Kırkbeşmilyondörtüzotuzbeşbin TürkLirası) Kıymet Takdir Edilmiştir.

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

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

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

İşbu rapor SPK ve BDDK mevzuatı kapsamında işlemlerde kullanılamaz.

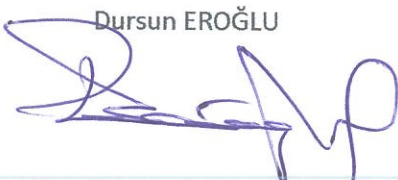
İşbu **2022-ÖZEL-0015** sayılı rapor **HORUZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak **32 sayfa** düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

Bilgilerinize sunulur.

(Rapor tarihi: 12.04.2022)

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

| Sorumlu Değerleme Uzmanı                                                                             | Sorumlu Değerleme Uzmanı                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Dursun EROĞLU | <br>Zeki DAĞTARLA<br>4A DANIŞMANLIK ve<br>GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.<br>Karamançiftlik Yolu Firuze Sk. No: 20<br>K:2 D:2 İçerenköy - Ataşehir - İSTANBUL<br>Köy Yatağı V.D. 001 070 4226 |
| SPK Lisans No:401608                                                                                 | SPK Lisans No: 401851                                                                                                                                                                                                                                                        |



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

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

**EKLER:**

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

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-4-2022-11:40



**Kayıd Oluşturan: ZEKİ DAĞTARLA**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 182222224536 | 20220411-1360-F08371 | 22453      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                  |                                |                                                                                                                                                          |
|---------------------|------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz      | Ada/Parsel:                    | 6267/6                                                                                                                                                   |
| Taşınmaz Kimlik No: | 115681795        | AT Yüzölçümü(m2):              | 20213.80                                                                                                                                                 |
| İl/ilçe:            | İSTANBUL/SİLİVRİ | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                                                                                                                                                          |
| Kurum Adı:          | Silivri          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                                                                                                                                          |
| Mahalle/Köy Adı:    | YENİ MAHALLE M   | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                                                                                                                                          |
| Mevkii:             | Ortaburun        | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                                                                                                                                                          |
| Cilt/Sayfa No:      | 21/2026          | Arsa Pay/Payda:                |                                                                                                                                                          |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Taşınmaz Nitelik:          | Bodrumu Olan Betonarme Dubleks Mesken Ve Betonarme Tek Katlı Ardiye Ve Betonarme Tek Katlı Bekçi Evi Ve 3 Adet Betonarme Tek Katlı Müştemilat Ve Tarlası |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi |
|-------|----------|--------------|---------------------------|---------------|
|-------|----------|--------------|---------------------------|---------------|

1 / 4



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

|       |                                                                                                          |                                                                |                   |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| Beyan | 8217 SAHİFE BU SAHİFENİN MÜŞTEREK MİTALİDİR 20.12.1992 Y.<br>11074( Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi) | Silivri<br>2.Bölge(Kapatıldı)<br>- 28-12-1992 00:00<br>- 11074 | Tarih-<br>Yevmiye |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                                                                                                       | Terkim Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 594850993         | (SN:/9/0453) HOROZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 20213.80  | 20213.80         | 3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 08-07-2021 22795 | -                           |

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama                      | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkim Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|-------------------------------|--------------------------------|--------------|---------------------------|-----------------------------|
| Serh  | Kamu Hacı : Keçiören Belediye | HOROZ                          |              | Silivri - 24-03-2022      |                             |

2 / 4

|      |                                                                                                                                                                                                   |                                                               |                                    |  |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|--|
|      | Başkanlığı nin 24/03/2022 tarih 37875 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4 TL (Alacaklı : Keçiören Belediye Başkanlığı)                                                               | LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN       | 14:32 - 12836                      |  |
| Serh | İhtiyati Hacı : Bursa 18. İcra Dairesi nin 25/03/2022 tarih 2022/3351 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 201474 TL . (Alacaklı : Develi İplik Tekstil Sanayi Ticaret Limited Şirketi) | HOROZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN | Silivri - 25-03-2022 13:51 - 13131 |  |

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

| İpotek                                                      |                  |                                                                          |                |                                    |                         |                                    |
|-------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı                                                    | Müşterek Mi?     | Borç                                                                     | Faiz           | Derece Sıra                        | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892        | Hayır            | 17000000.00 TL                                                           | yıllık %70     | 1/0                                | F.B.K.                  | Silivri - 28-05-2021 13:22 - 17101 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                            |                  |                                                                          |                |                                    |                         |                                    |
| Taşınmaz                                                    | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                                             | Malik Borç     | Tescil Tarih - Yev                 | Terkim Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Silivri - YENİ MAHALLE M - (Aktif)<br>- 6267 Ada - 6 Parsel | 1/1              | (SN:7970453) HOROZ LOJİSTİK KARGO HİZMETLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 17000000.00 TL | Silivri - 28-05-2021 13:22 - 17101 |                         |                                    |

[illegible]

1995/1  
13  
20.3.1995

Temel istin ve iskan (6.2.1995)  
bir mahsur yoldur.

Vedat AKINCI  
Tef. idare - BELEDİYE  
1994-2000

| PROJE SORUMLUSUNUN |       |      |     |     |       | GÖRÜŞEN MİMARLIK MÜHÜRÜ |       |
|--------------------|-------|------|-----|-----|-------|-------------------------|-------|
| ADY. SOYADI        | BÜRO  | ODAS | BEL | BEL | ADRES | İMZA                    | MÜHÜR |
| SELMAN             | 19462 |      |     |     |       |                         |       |
| HAZALIN            |       |      |     |     |       |                         |       |
| TEKİRAN            |       |      |     |     |       |                         |       |

| VAPİ SAHİBİNİN |      |        |        |
|----------------|------|--------|--------|
| ADY. SOYADI    | YERİ | DARISI | ADRESİ |
| MURATTIN       | HOR  |        |        |
| YAPININ        |      |        |        |

| TMMOB VİZESİ   |                   | İSKİ TASDİKI |  |
|----------------|-------------------|--------------|--|
| GÖRÜŞÜMÜSTOR   | İNŞAAT MİM. ODASI |              |  |
| MİMARLAR ODASI | 21.12.1994        |              |  |
|                |                   |              |  |

| TECC. BÜROSU MİMARİ NİTELİĞİ |  | PUL-İMZA |  |
|------------------------------|--|----------|--|
|                              |  |          |  |
|                              |  |          |  |

| YERİN VERİ |          |       |     |        |  |
|------------|----------|-------|-----|--------|--|
| MAHALLE    | SOKAK    | PAFTA | ADA | PARSEL |  |
| Ataşehir   | Ataşehir | F2000 | 50  | 61     |  |

| ULUSE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ |      |      |     |      |      |      |      |      |      |
|------------------------------------------|------|------|-----|------|------|------|------|------|------|
| YERİ                                     | YERİ | YERİ | KAT | ALAN | YERİ | YERİ | YERİ | YERİ | YERİ |
|                                          |      |      |     |      |      |      |      |      |      |
|                                          |      |      |     |      |      |      |      |      |      |

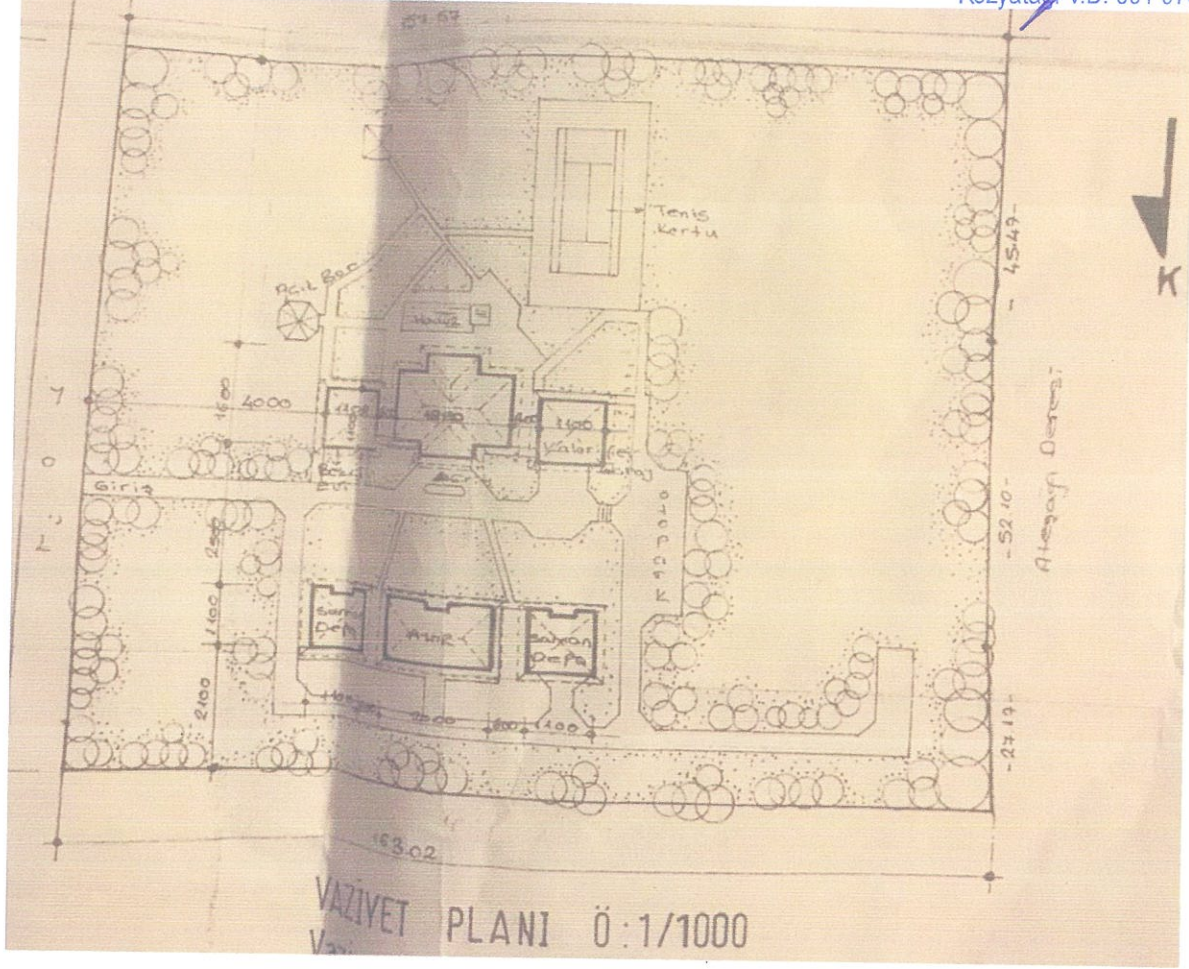
| BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜNE |  | PROJE NO |  |
|-----------------------------|--|----------|--|
|                             |  |          |  |
|                             |  |          |  |

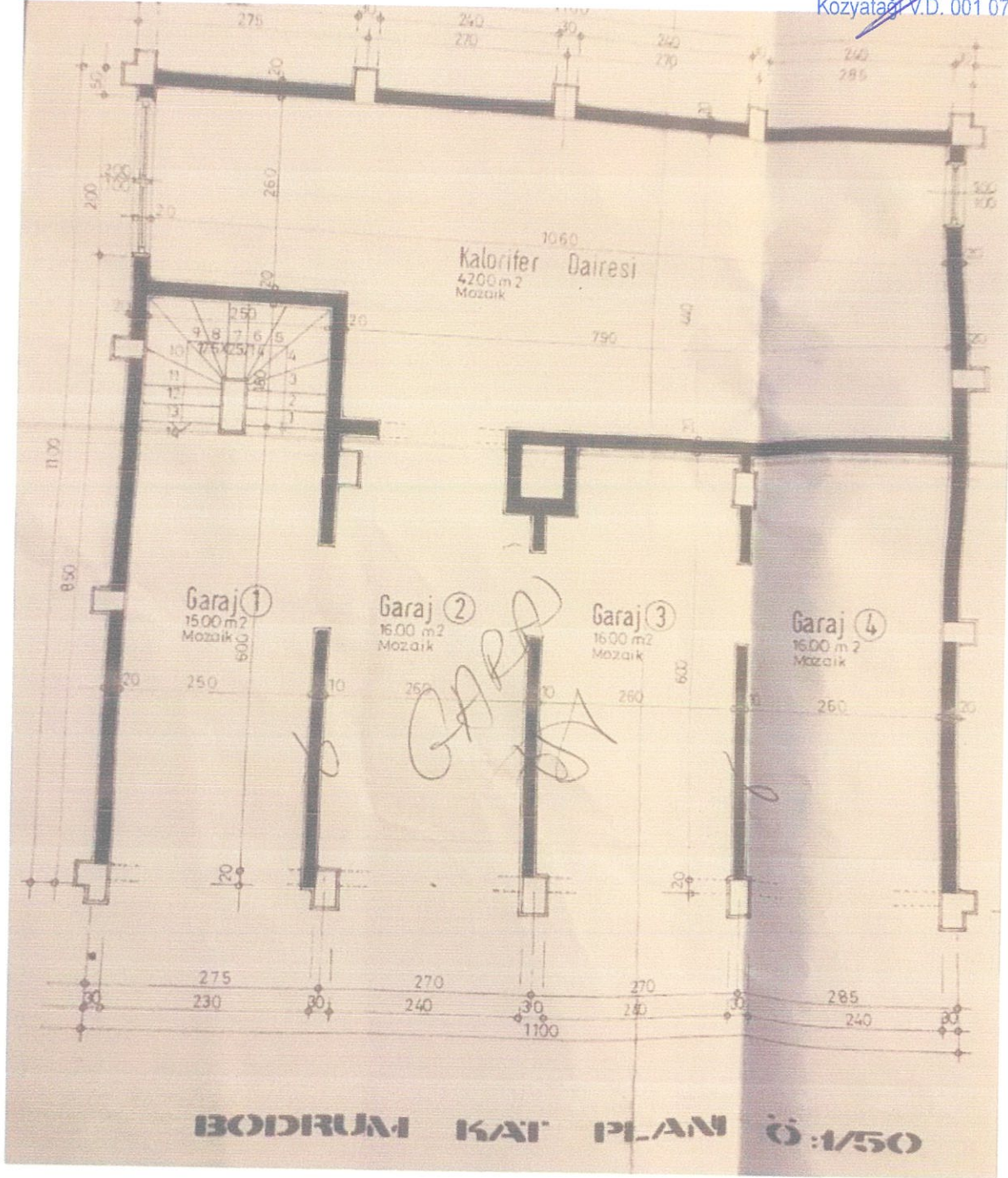
| KONTROL |        |
|---------|--------|
| STATİK  | MİMARİ |
|         |        |
|         |        |

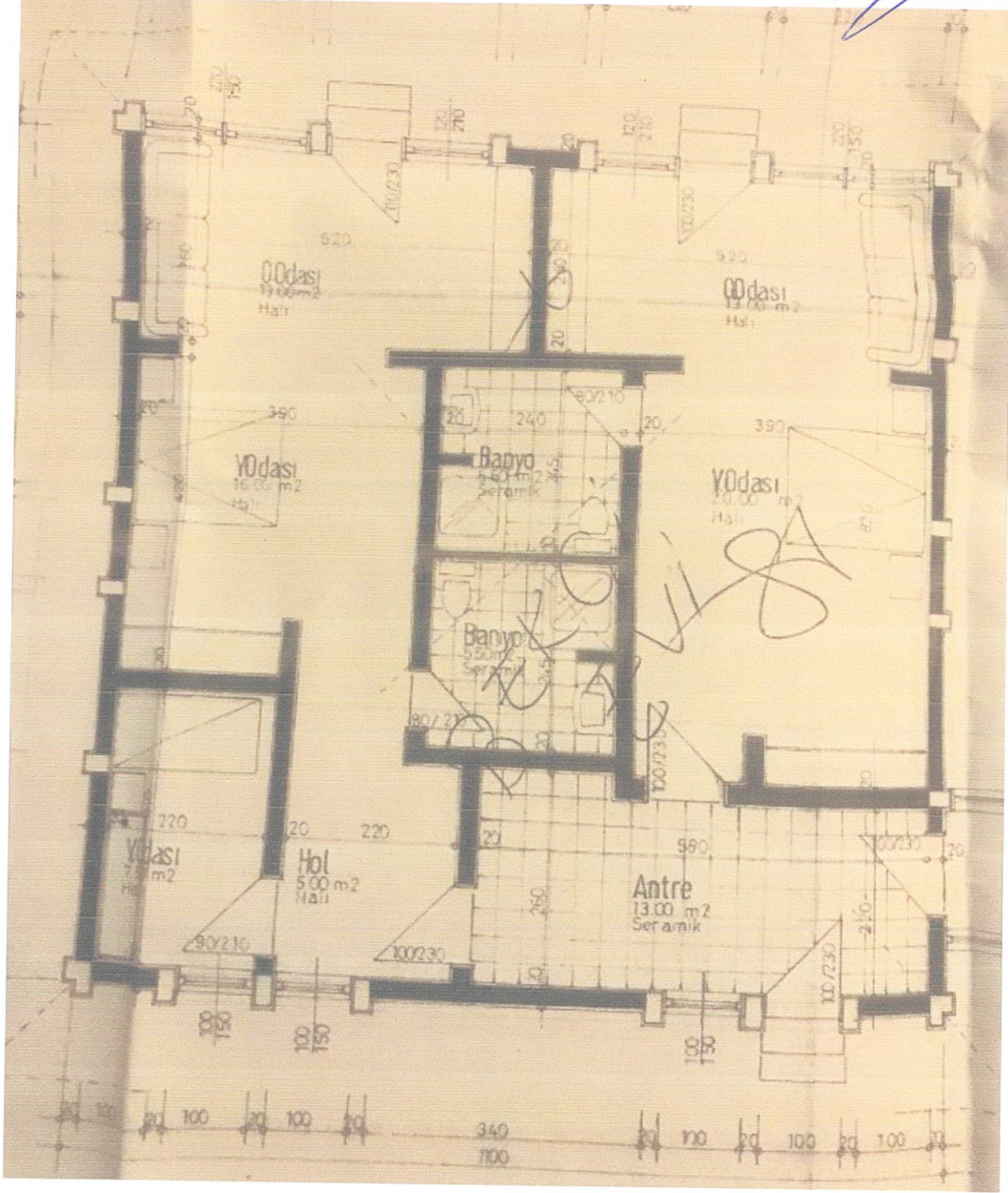
14.12.1994  
RURSAT BÜRO SEFİ

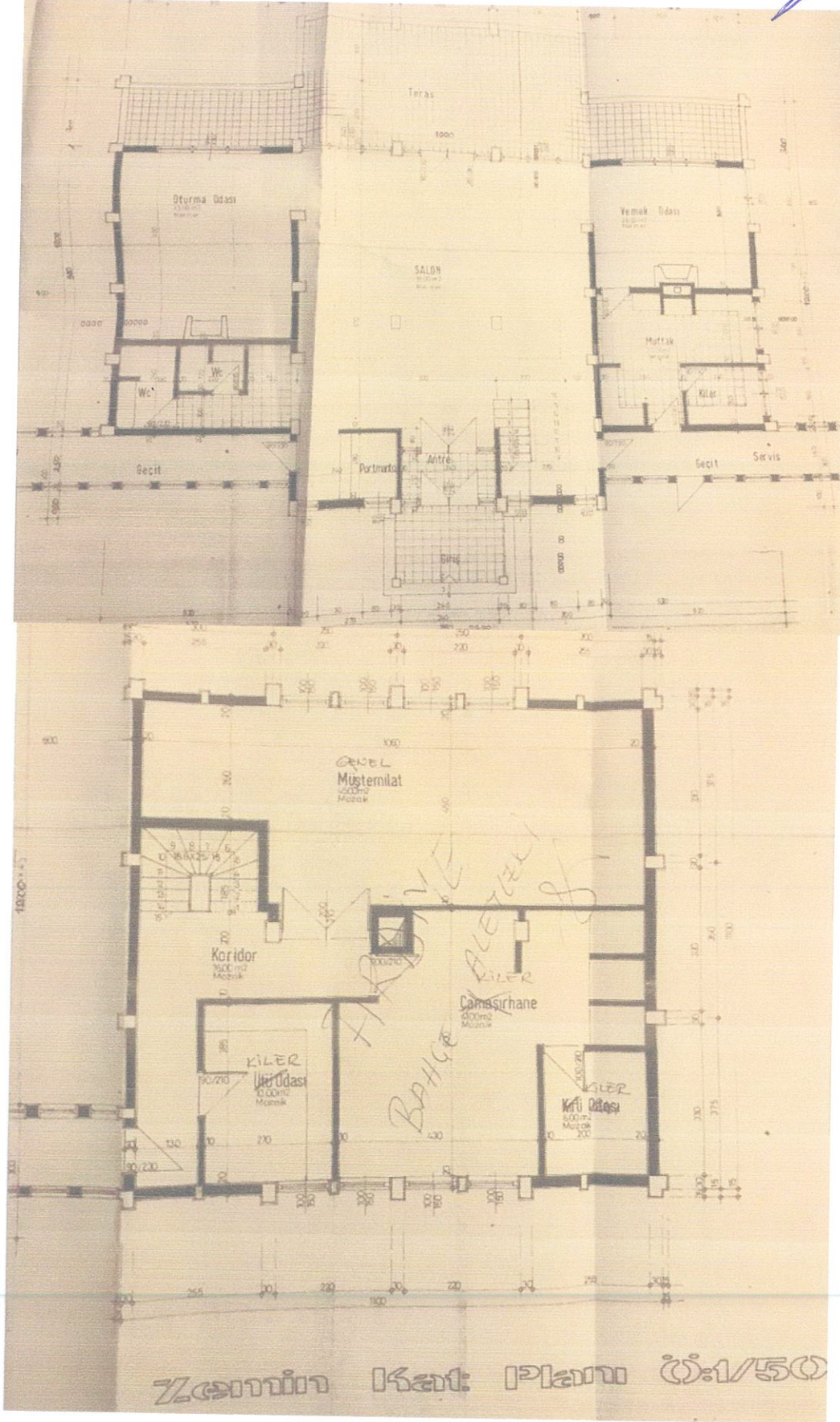
GÖRÜŞÜMÜSTOR  
MİMARİ  
RURSAT BÜRO SEFİ

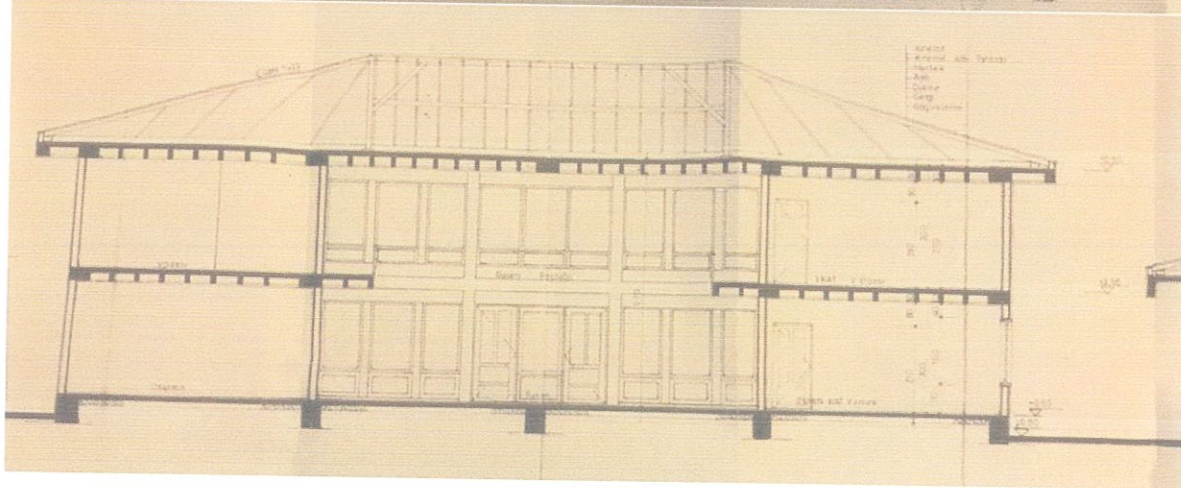
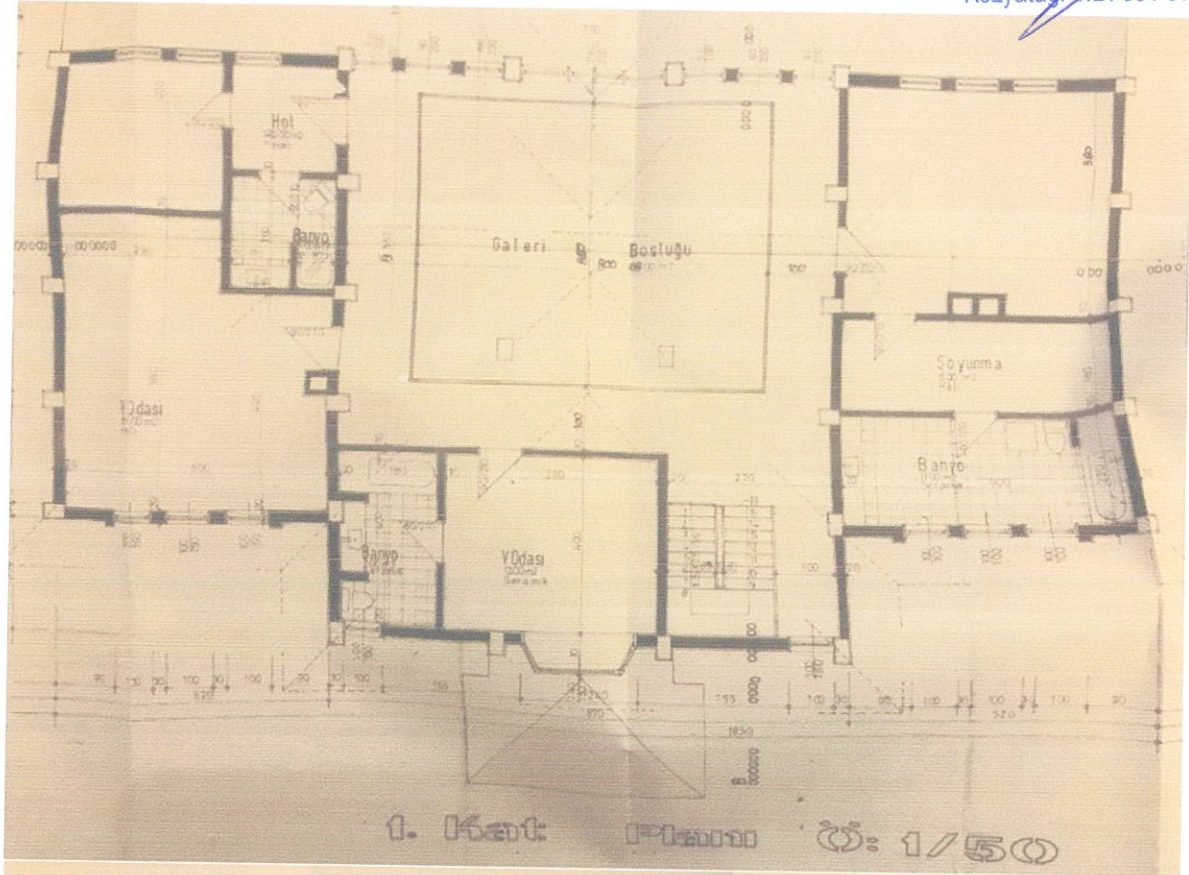
GÖRÜŞÜMÜSTOR  
MİMARİ  
RURSAT BÜRO SEFİ

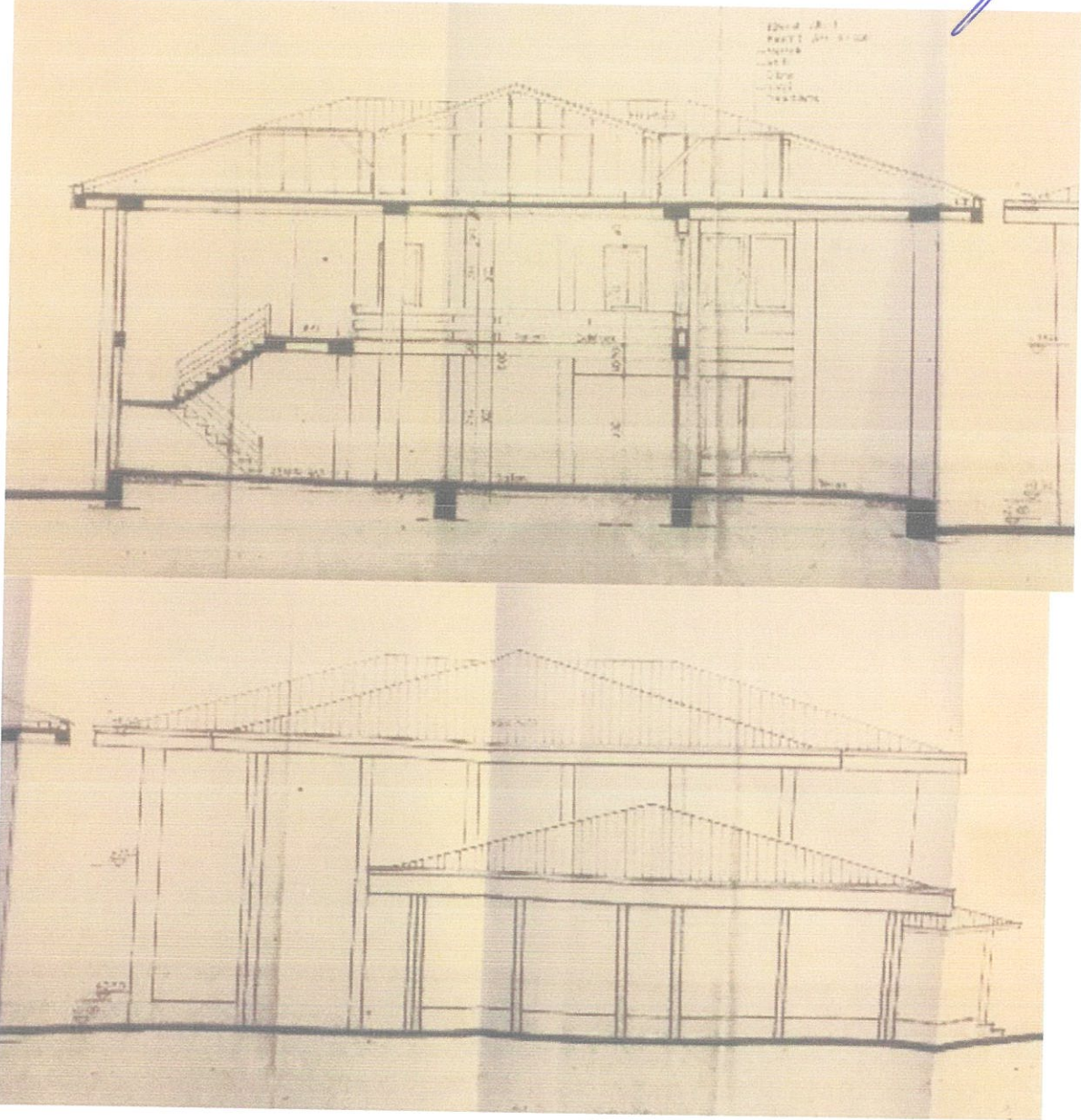


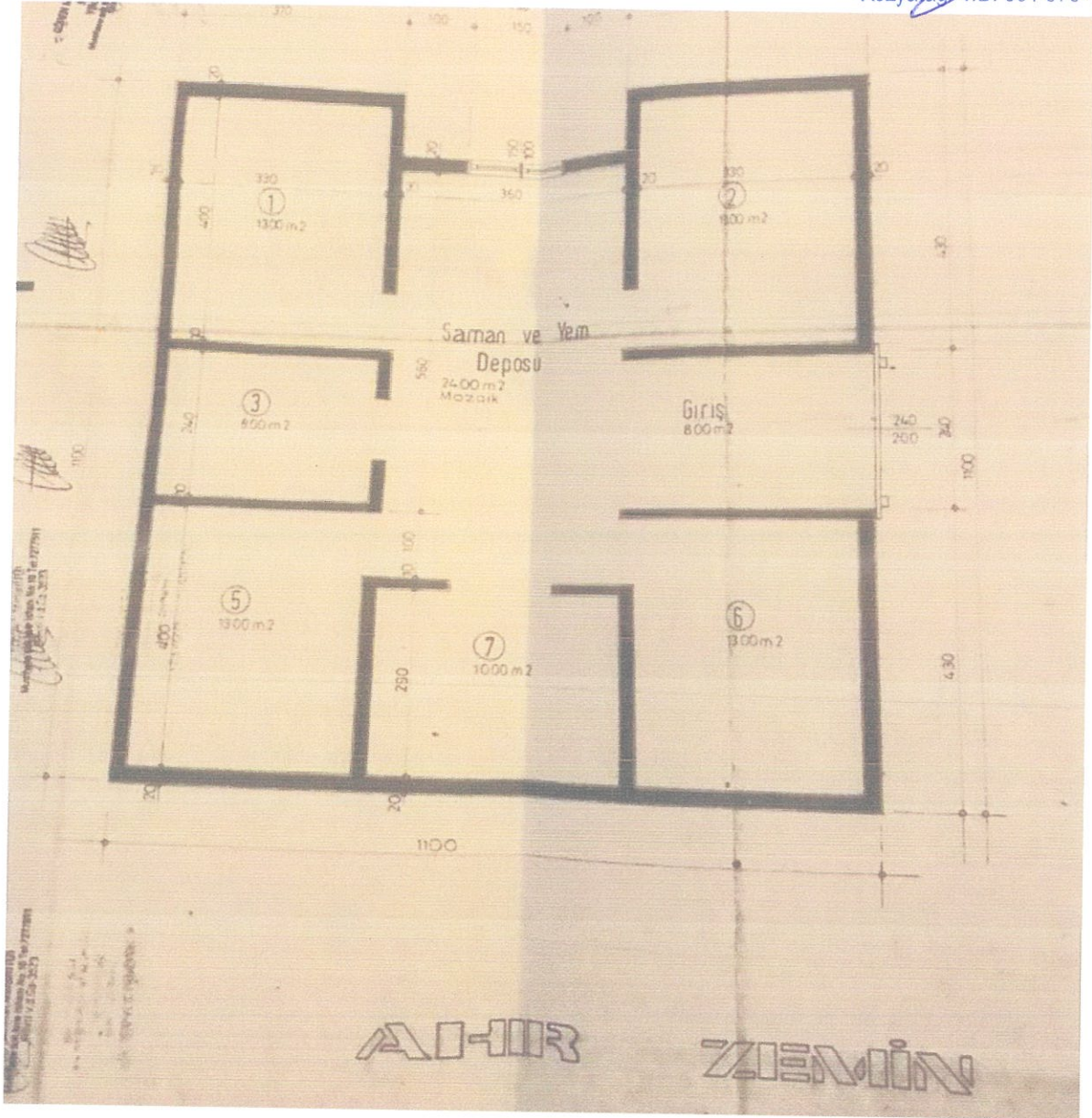


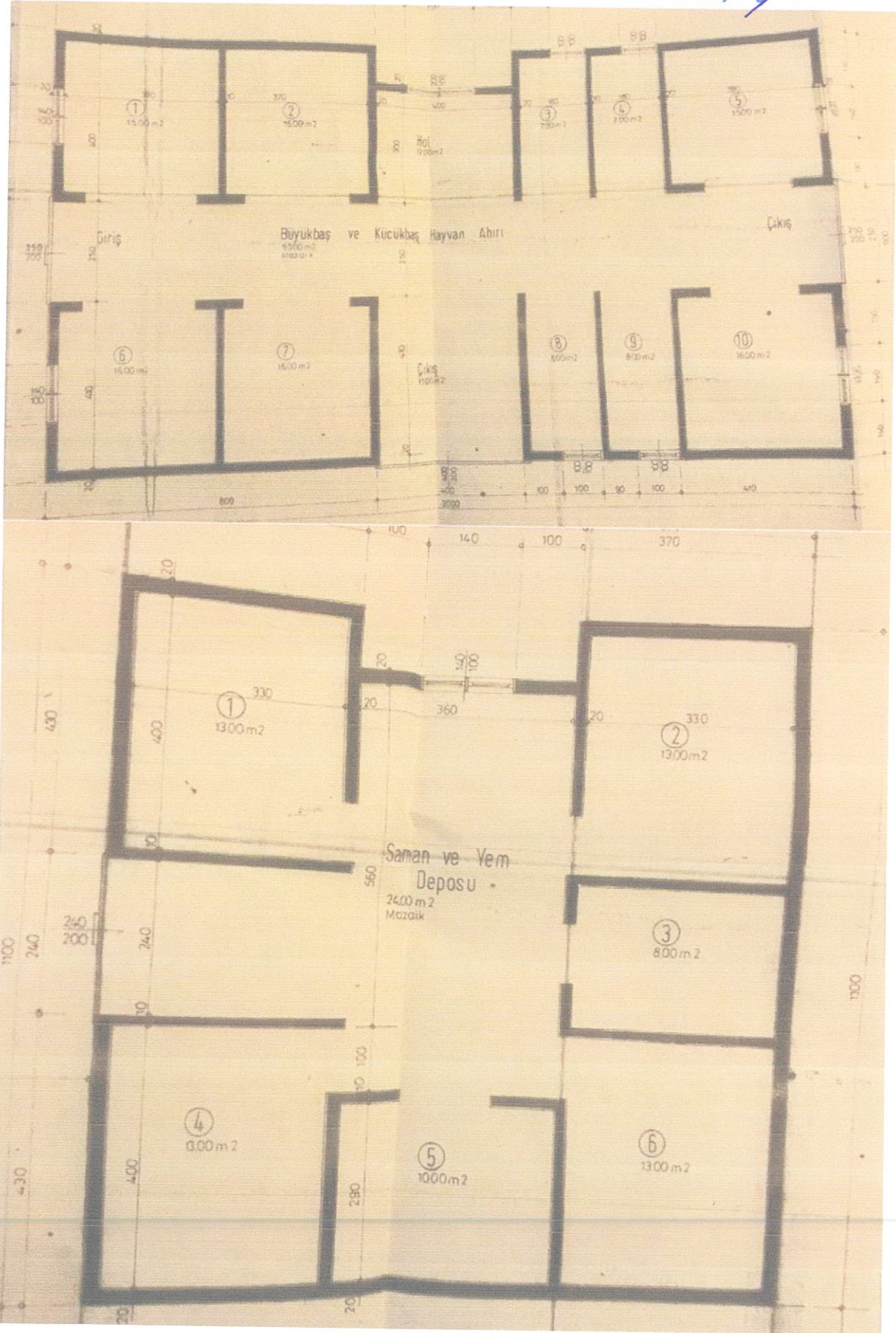


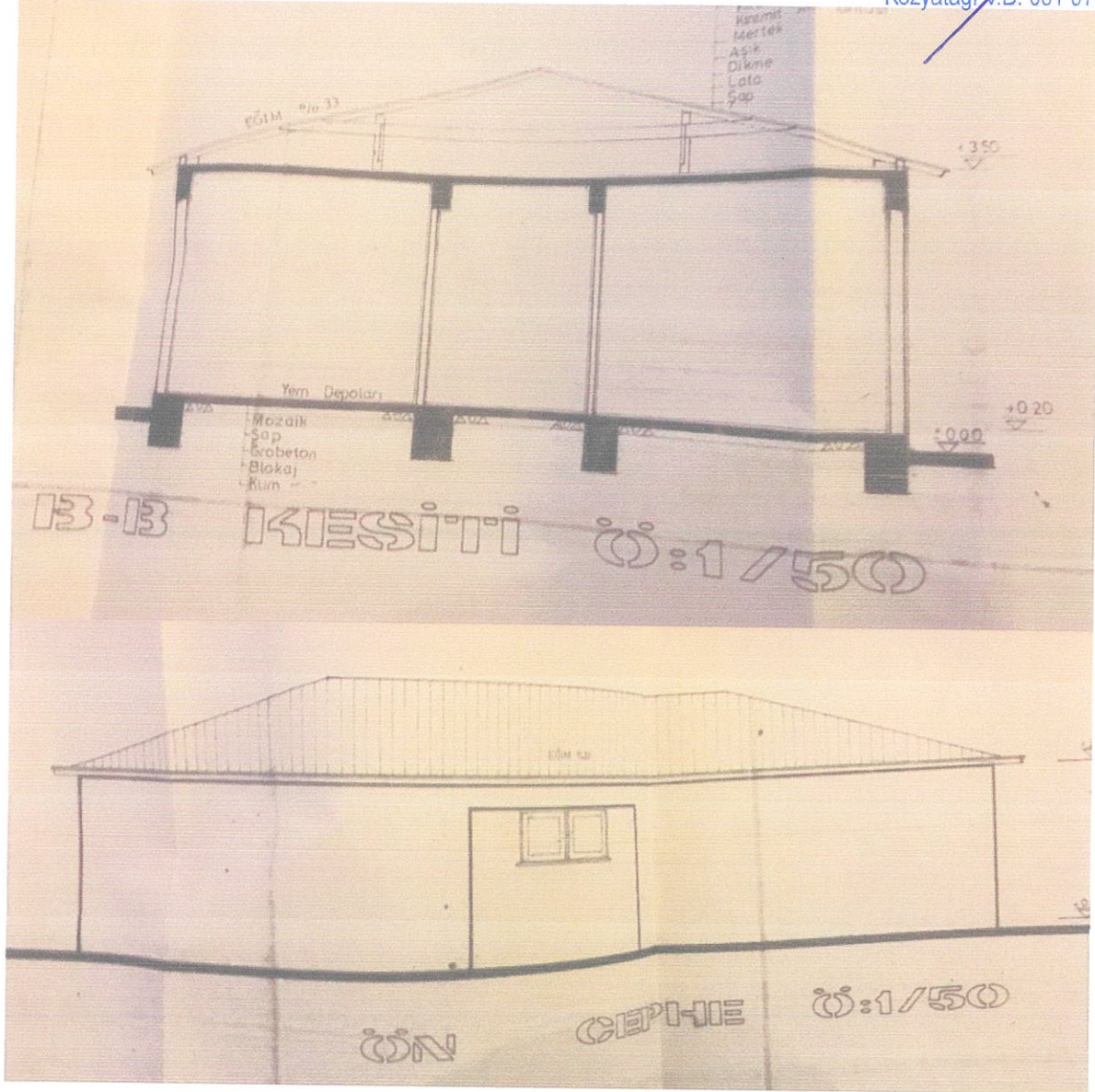








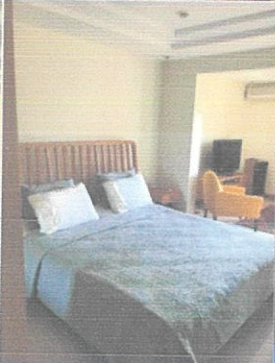






4A DANIŞMANLIK VE  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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



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)  
Sayfa - 25 -



4A DANIŞMANLIK VE  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

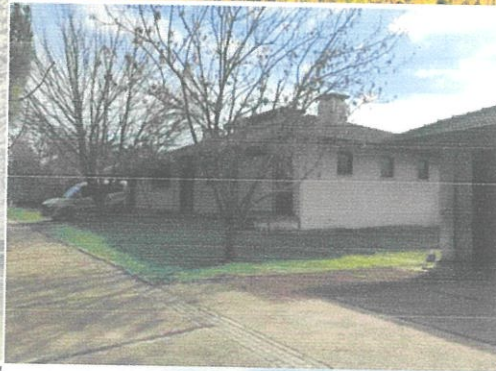
4A DANIŞMANLIK ve  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Karamançiftlik Yolu Firuze Sk. No: 20  
K:2 D:2 İçerenköy - Ataşehir - İSTANBUL  
Kozyatağı V.D. 001 070 4226





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



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)



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



T.C. AKÇAĞOCA NOTERLİĞİ  
10 SUBAT 2012  
TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ  
No: -0774  
Tarih: 23.01.2012  
SUKU  
No: 401831

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Zeki DAĞTARLA**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*K. Atilla Köksal*  
K. Atilla KÖKSAL  
BAŞKAN

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

AKÇAĞOCA NOTERLİĞİ  
ERGÜL ÇELİK  
İmza

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 07.03.2011  
No: 401-38

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Dursun EROĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztançut*  
E. Nevzat ÖZTANÇUT  
BAŞKAN



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



T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

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

7 6 4 2

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

İlgili: 27.03.2012 tarihli yazınız.

İlgili'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 değerleme 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 değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme 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 Sait BABUÇCU  
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

MERKEZ : Etiler/Beşiktaş/İstanbul No:156/06510 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks: (312) 292 90 00 Ankara Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ : Beşiktaş/Beşiktaş/İstanbul No:15/06510 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks: (312) 292 90 00 www.spk.gov.tr

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)

**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 Arahık 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 hazırlattırarakları 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 hazırlattırılan 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 kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertizi 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 değerlemesi 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/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile özetilmiştir.  
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 bağımsızlığına ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerde iştirak 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.

Ekl: Bildirim Formu (2 sayfa)

e-imzalar

Hasan GENÇ  
Daire Başkanı

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

5076 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile Bretilmiştir.  
Böylece teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden TDGİ-K7ZV-8G:JP kodu ile yapılabilir.