

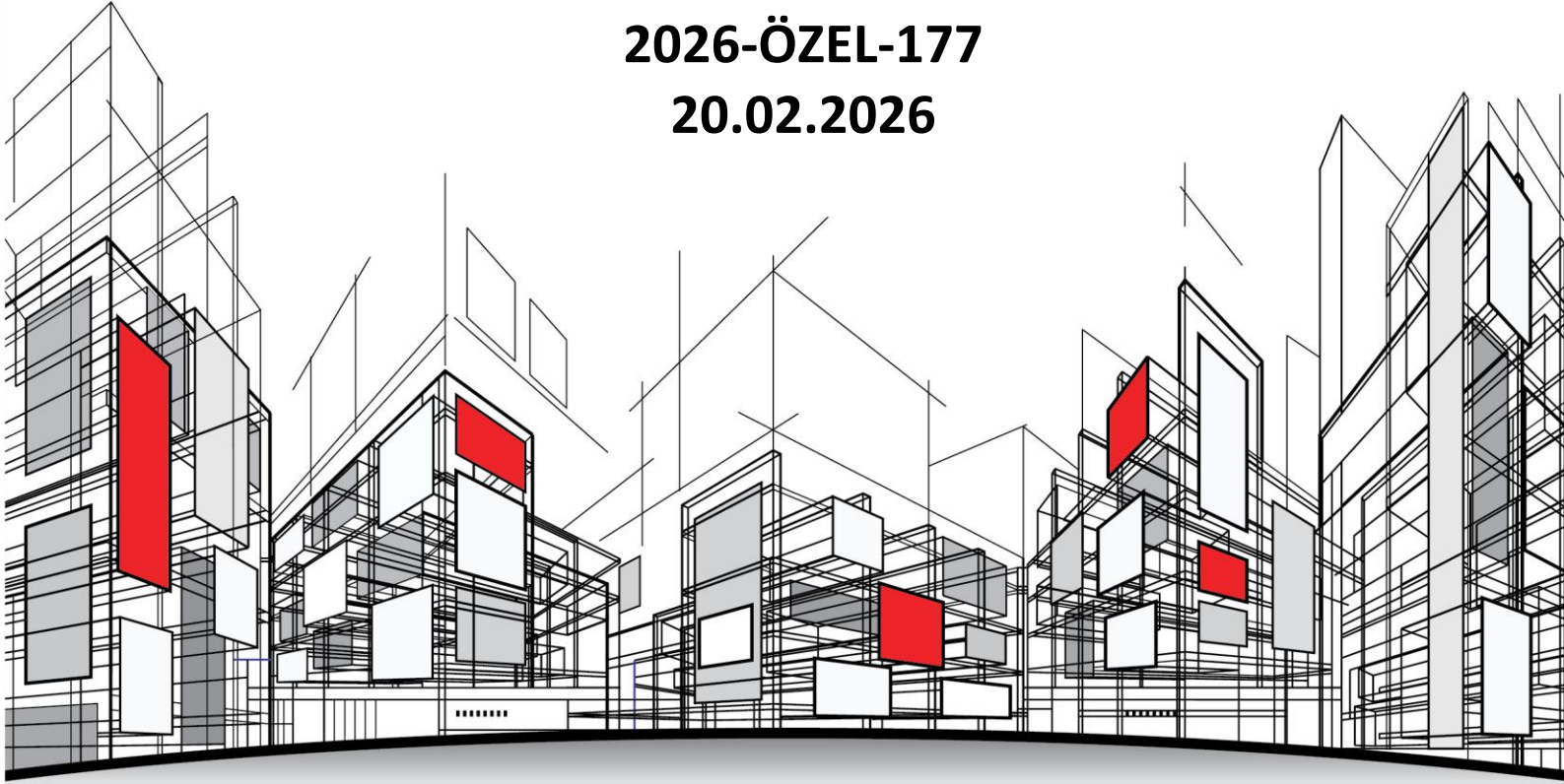
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HATEKS HATAY TEKSTİL
İŞLETMELERİ A.Ş.

HATAY – ANTAKYA – ZÜLÜFLÜHAN
SİNEMA STÜDYOSU

2026-ÖZEL-177

20.02.2026



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

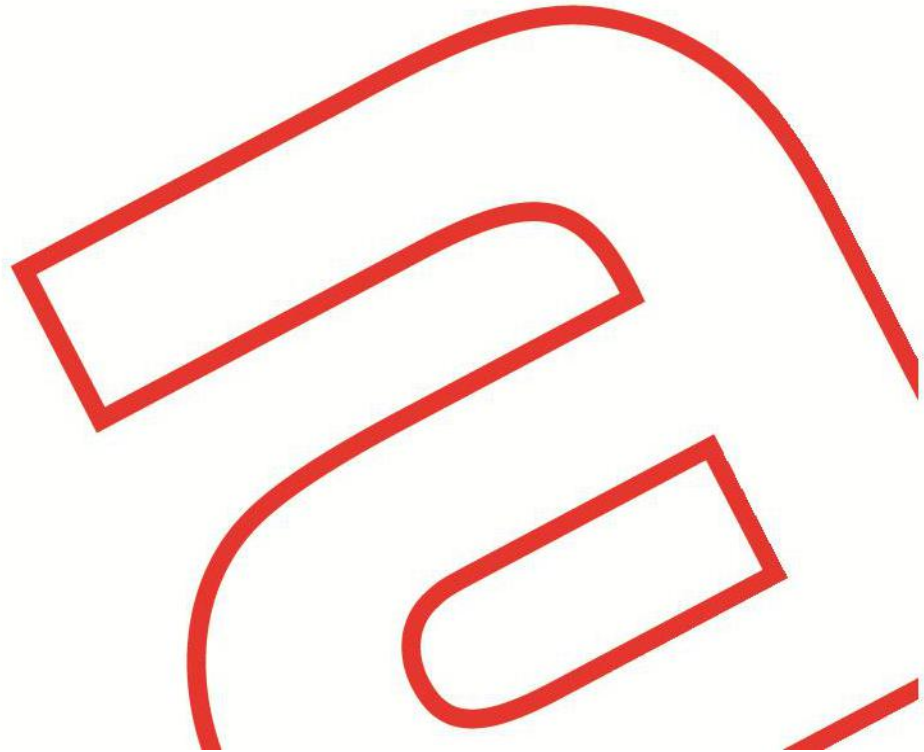
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 10 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 11 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 12 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 12 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 12 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 13 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 14 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 15 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 15 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 15 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 16 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 18 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 18 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 18 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 18 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 18 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 19 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 19 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 19 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 21 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 21 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 21 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 21 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 23 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 24 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 24 -
7. SONUÇ	- 26 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 26 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 26 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 26 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 26 -
8. RAPOR EKLERİ	- 28 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 28 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 29 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 30 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ SİSTEM YÖNETİMİ SERTİFİKASI	- 39 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 42 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 43 -
8.7. RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTEREDSURVEYORS)	- 44 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 45 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 46 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının / Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının / Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı / Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının / Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların / çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 26.01.2026/A026
Değerleme Tarihi	: 31.12.2025
Rapor Tarihi	: 20.02.2026
Rapor Numarası	: 2026-ÖZEL-177
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporla bilgileri verilen Hatay ili, Antakya İlçesi, Zülüflühan Mahallesi, 110 Ada 69 no.lu parsel üzerinde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı “Sinema Stüdyosu” vasıflı taşınmazın değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmasıdır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda müşteri tarafından iletilen tapu kayıtları ile çalışma yapılmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporla; gayrimenkul için “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Natamam Pazar Değeri (KDV Hariç) (TL)	: 11.355.000-TL
Natamam Pazar Değeri (KDV Dahil) (TL)	: OnBirMilyonÜçYüzElliBeşBin-TürkLirası
Natamam Pazar Değeri (KDV Hariç) (USD) ¹	: 264.544-USD
Natamam Pazar Değeri (KDV Dahil) (USD)	: İkiYüzAltmışDörtBinBeşYüzKırkDört-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: 317.453-USD
Müşteri Adresi	: ÜçYüzOnYediBinDörtYüzElliÜç-AmerikanDoları
Şirketin Unvanı	: Hateks Hatay Tekstil İşletmeleri A.Ş.
Şirketin Adresi	: Yenişehir Mah., M.Fevzi Çakmak Cad., Çınar Apt. A Blok, Daire:13 İskenderun/Hatay
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 630053439 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2026 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Rıza Ender UMUR 406141 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Sabri BÖCEKLİ 408076 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: “Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca iş yeri teslimlerinde %20 olarak belirtilmiştir.

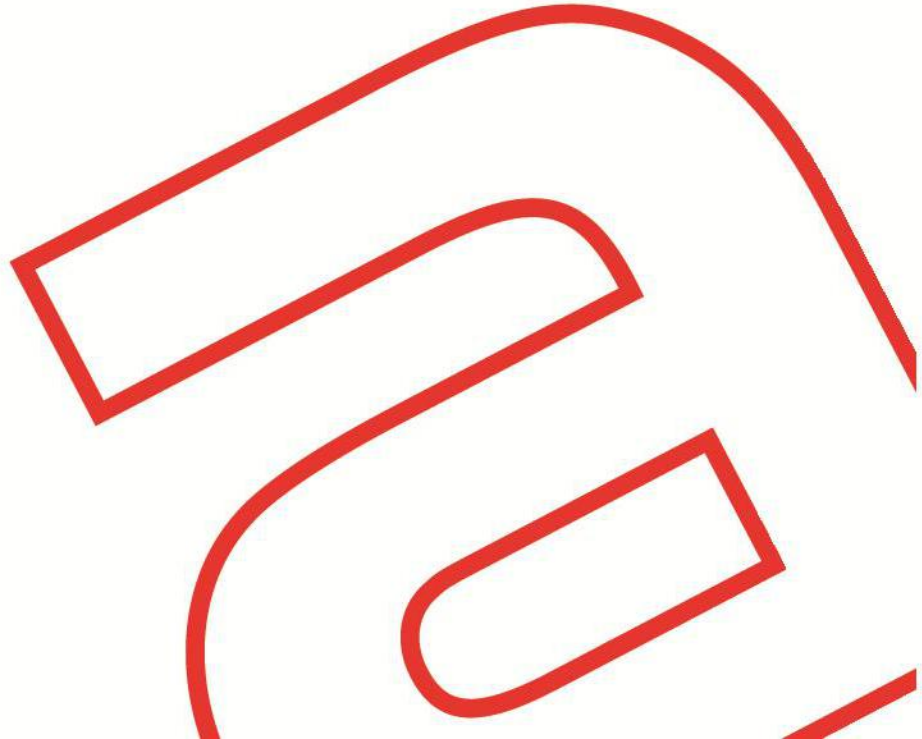
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla I1315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2022 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi, K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK'ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi ve Y1950 sertifika no ile ISO 9001:2015 Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirilmiştir.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın 31.12.2025 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 50.3765-TL, USD satış kuru 42.9229-TL olarak kabul edilmiştir.

2 BÖLÜM

KABULLER - VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

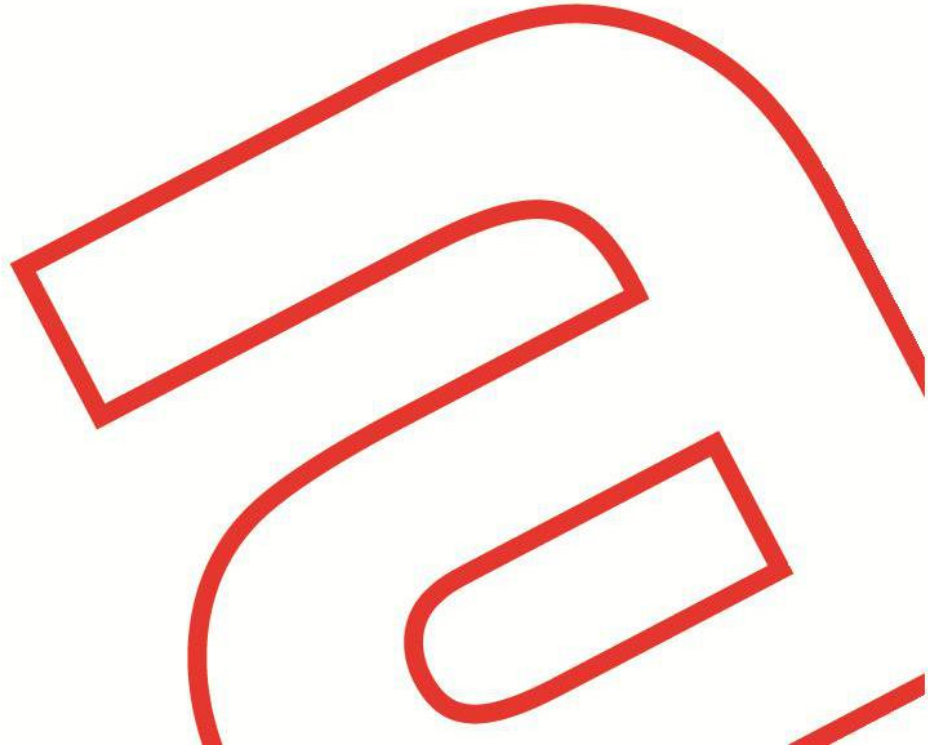


2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3 BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Türkiye Ekonomisi²

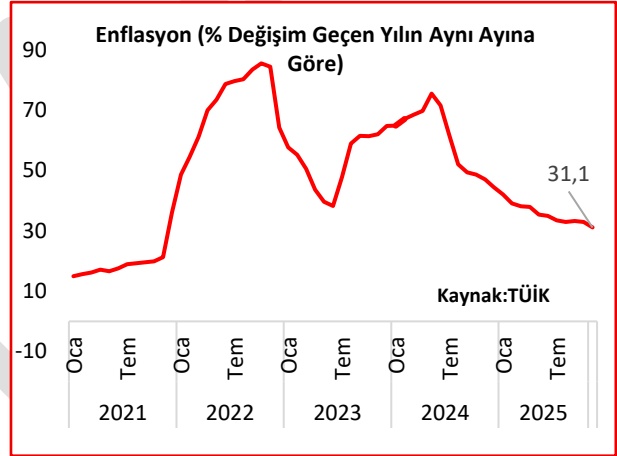
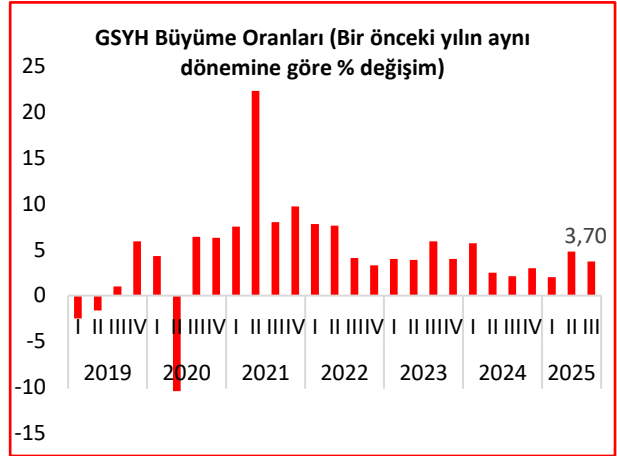
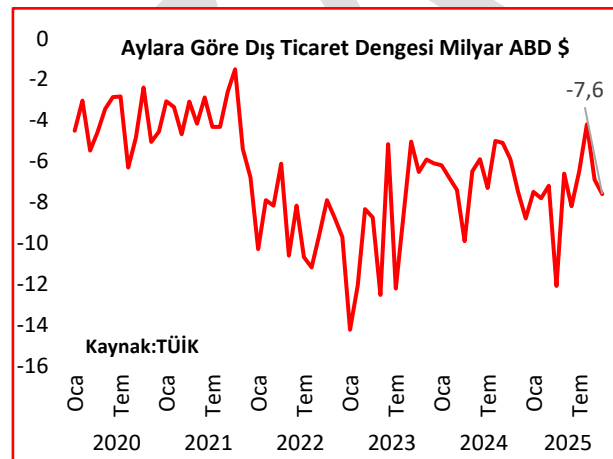
GSYH 2025 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,7 oranında büyüme kaydetmiştir.

Üçüncü çeyrekte sanayi sektörü yüzde 6,5 oranında, hizmetler (inşaat dahil) sektörü yüzde 4,6 oranında büyüme kaydederken, tarım sektörü yüzde 12,7 oranında daralma kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 1,1 oranında artmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 11,7 oranında artarken; özel tüketim harcamaları yüzde 4,8 oranında artmış, kamu tüketimi harcamaları yüzde 0,8 oranında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 13,3 oranında, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 11,3 oranında artmıştır.

Kasım ayında tüketici fiyatları endeksi yüzde 0,87 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre azalış yüzde 1,79 olarak kaydedilmiştir. 2025 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, 7,57 puan ile Konut grubu, 6,83 puan ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu ve 4,55 puan ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 1,17 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 27,04 olarak gerçekleşmiştir. Ekim ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %27,6 artarak 5 milyar 938 milyon dolardan, 7 milyar 580 milyon dolara yükselmiştir.

İhracatın ithalatı karşılama oranı 2024 Ekim ayında %79,8 iken, 2025 yılının aynı ayında %76,0 olmuştur.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2025 Ekim ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,3, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı %1,6 olmuştur.



Ekim ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 2 milyar 3 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 423 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 409 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 210 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 152 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,1'ini oluşturmuştur.

Ekim ayında ithalatta ilk sırayı Çin aldı. Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 977 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 712 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 2 milyar 326 milyon dolar ile Almanya, 2 milyar 5 milyon dolar ile İsviçre, 1 milyar 828 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %43,9'unu oluşturmuştur.

²TÜİK, TCMB

3.2. Gayrimenkul Sektörü³

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 oranında azalarak 141 bin 100 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 234 ile İstanbul, 12 bin 706 ile Ankara ve 8 bin 540 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 78 ile Ardahan, 131 ile Bayburt ve 152 ile Artvin olarak gerçekleşti.

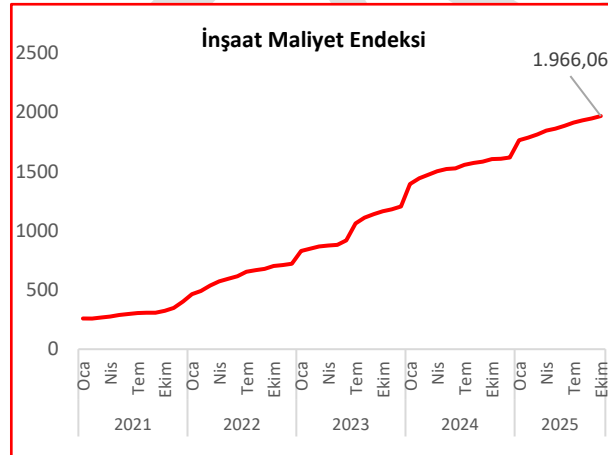
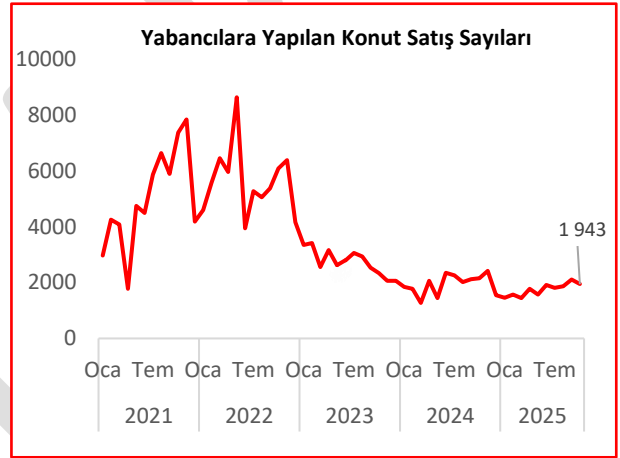
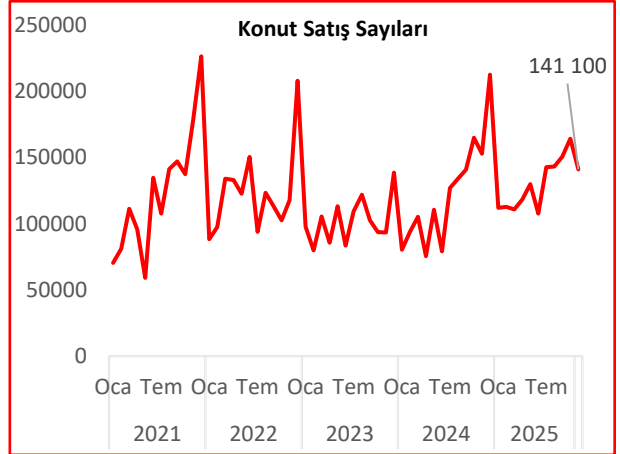
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,3 oranında artarak 1 milyon 434 bin 133 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,4 oranında azalarak 21 bin 499 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,5 oranında artarak 207 bin 519 oldu. Kasım ayında 5 bin 483; Ocak-Kasım döneminde ise 49 bin 973 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,4 oranında azalarak 46 bin 589 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %33,0 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,9 oranında artarak 444 bin 96 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,7 oranında azalarak bin 943 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 728 ile İstanbul, 662 ile Antalya ve 157 ile Mersin oldu. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,1 oranında azalarak 18 bin 993 oldu. Kasım ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 310 ile Rusya Federasyonu, 159 ile Ukrayna ve 151 ile Almanya vatandaşlarına yapıldı.

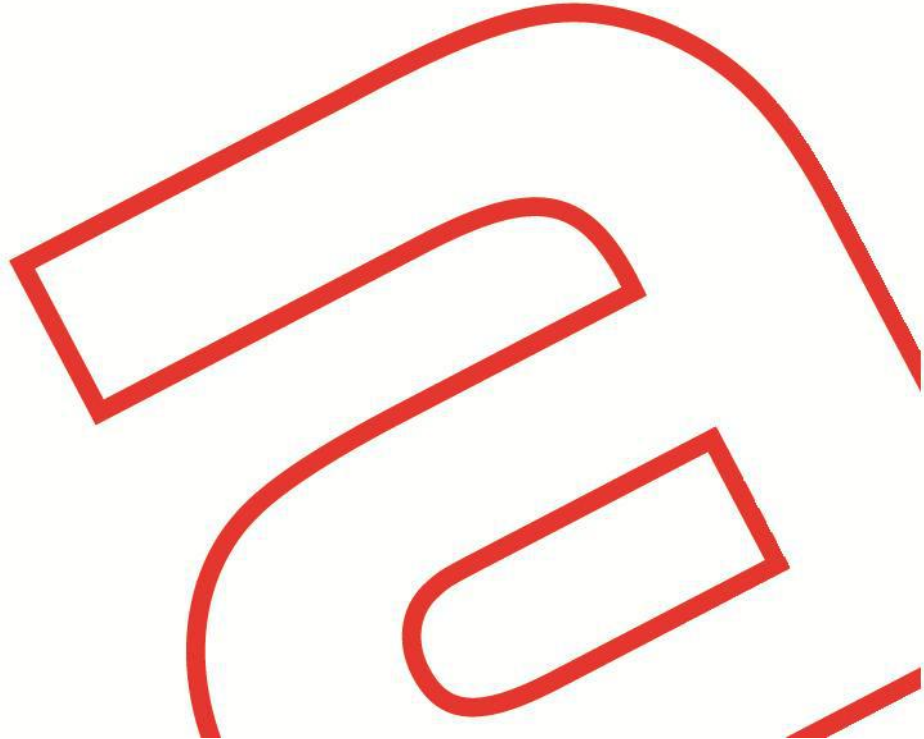


İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,98 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,57 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,18 arttı, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,68 arttı, işçilik endeksi %30,49 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,95 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,29 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,18 arttı, işçilik endeksi %0,55 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,42 arttı, işçilik endeksi %29,94 arttı.

³TÜİK

4 BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Hatay	Blok/Kat/B.B. No	-/Zemin/1
İlçesi	Antakya	B.B. Niteliği	Sinema Stüdyosu
Mahallesi	Zülüflühan	Arsa Payı	346/2124
Mevkii	Ardelballuta Vata Ganim	Tapu Tarihi	06.09.2019
Ada	110	Yevmiye No	17845
Parsel	69	Cilt No	6
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	Sayfa No	541
Yüzölçümü (m ²)	2.123,09	Taşınmaz ID	98738838
Koordinat	36.334200, 36.201400		
Malik (Hisse)	HATEKS HATAY TEKSTİL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel	Açıklamalar
110/69	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel topografik açıdan düz bir arazi yapısında, geometrik olarak yamuk bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde sinema salonu, sosyal tesisi bulunan site yapılaşması yer almaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen tapu kaydı belgesinde değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu bilgisi alınmıştır.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	110/69 (1 no.lu BB)
İnceleme Tarih ve Saati	16.08.2025 -10:24
Beyanlar Bölümü	Yönetim Planı: 17.11.2008 (25.11.2008 tarih 16884 yevmiye no)

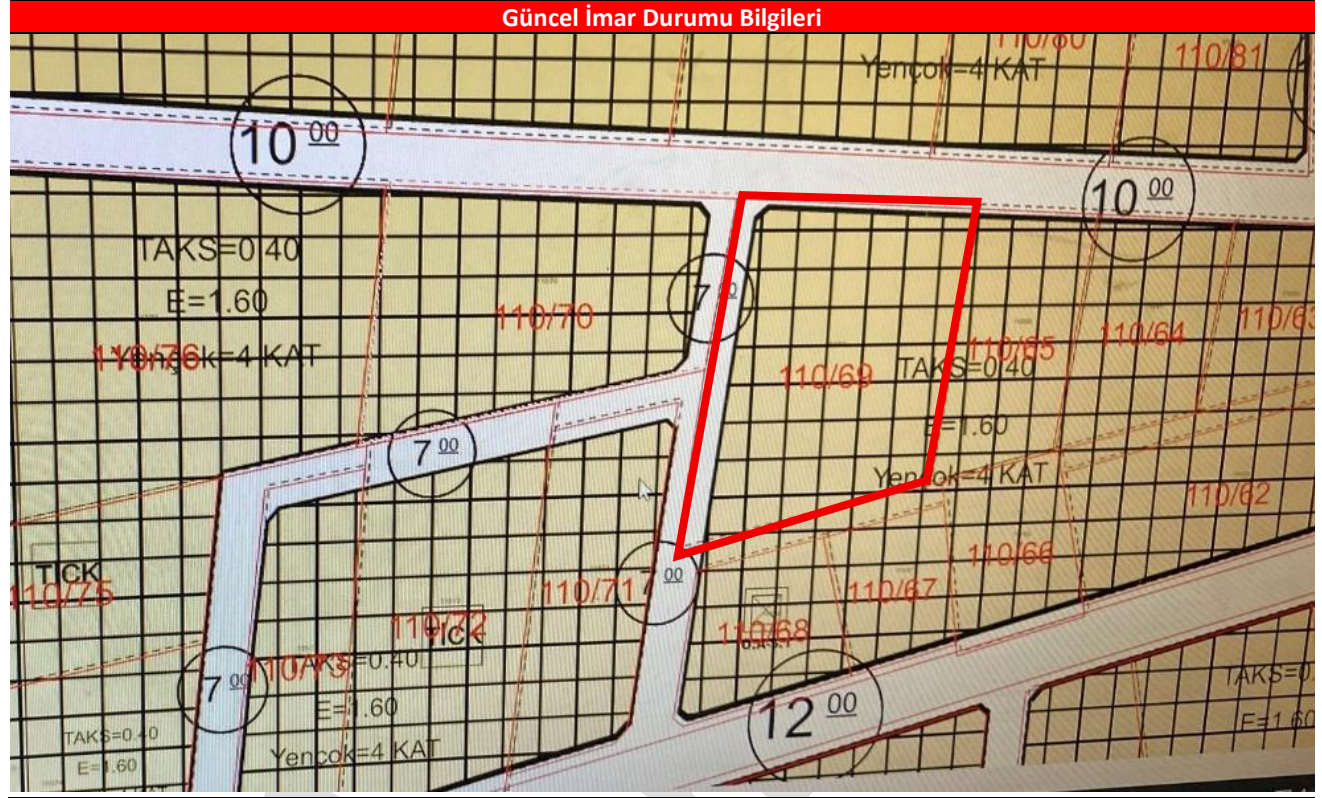
Değerleme konusu taşınmazın üzerinde satış kabiliyetlerini olumsuz yönde etkileyecek ya da sınırlandıracak herhangi bir takdiyat olmadığı görülmüştür.

➤ Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kaydı rapor ekinde verilmiş olup son 3 yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamış ve devrini engelleyen herhangi bir hukuki durum tespit edilmemiştir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Antakya Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu binanın yer aldığı parsel 1/1000 ölçekli 01.02.2023 tasdik tarihli, 2 sayılı 7. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Ticaret + Konut Alanı" içinde yer almakta olup yapılaşma koşulları, Taks:0,40, Emsal:1,60, Hmax: 12,50 m olarak belirtilmiştir. Parselin yola terki konusunda net bilgi verilememekte olup Lihkab'dan alınacak aplikasyon krokisi sonucu yola terk bilgilerinin verilebileceği beyan edilmiştir.



➤ Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler

Antakya Belediyesi İmar Müdürlüğünden bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu binanın yer aldığı parsel 1/1000 ölçekli 01.02.2023 tasdik tarihli, 2 sayılı 7. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Ticaret + Konut Alanı" içinde yer almakta olup yapılaşma koşulları, Taks:0,40, Emsal:1,60, Hmax: 12,50 m olarak belirtilmiştir. Parselin yola terki konusunda net bilgi verilememekte olup Lihkab'dan alınacak aplikasyon krokisi sonucu yola terk bilgilerinin verilebileceği beyan edilmiştir.

4.5. Gayrimenkulün Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazların konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Antakya Belediyesinde değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen belgeler aşağıda gösterilmektedir.

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
23.11.2008	16884	-

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
YENİ YAPI	63 ADET B.B.	25.04.2008	08/10	-

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
YENİ YAPI	1 ADET SİNEMA STÜDYOSU	11.08.2011	10/17	861

Ana gayrimenkul "Arsa" vasıflı taşınmaz parseli 2.123,09 m² yüz ölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde Pansiyon ve işyerleri bulunan bir site yer almaktadır.

➤ **Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkul Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yapının Yapı Denetim süreci NİZAM YAPI DEN. LTD. ŞTİ. Tarafından yürütülmüş olduğu görülmektedir. Adres: Karaoğlanoğlu Cad. Yahya Tamer Apt. No:10 Kat:1 Antakya / HATAY

➤ **Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ **Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup farklı bir çalışma kapsamında değerlendirilmesi yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yapı 110 ada, 69 parsel 2.123,09 m² imar parseli üzerinde, ayrık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 3/B) konut ve ticari amaçlı kullanım için inşa edilmiştir. Ana taşınmaz 5 katlı 1 adet Blok olmak üzere toplam 63 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz 2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 3 Normal Kat olmak üzere toplam 6 kat olarak inşa edilmiştir.

Onaylı mimari projesine göre ana taşınmazda 2.bodrum katta sığınak, 1.bodrum katta 1 adet zemin kat bağlantılı sinema salonu, 2 adet dükkân deposu ve ısınma merkezi, zemin katta 1 adet bodrum kat bağlantılı sinema salonu, 2 adet dükkan ve 9 adet mesken, normal katların her birinde 17 adet mesken olmak üzere toplam 63 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ana taşınmaz girişi zemin kattan, doğu cephesinden sağlanmaktadır. Ana gayrimenkulün dış cephe kaplaması tüm cepheler sıva üzeri akrilik esaslı dış cephe boyalıdır, giriş kapısı alüminyum doğrama camlı otomatik sensörlü kapıdır. Sahanlık ve merdivenlerde kaplama bulunmamaktadır. Bina içerisinde asansör bulunmamaktadır.

Yerinde yapılan incelemelerde 1 no.lu bağımsız bölümlerin mevcut durumda iç hacimlerinde sinema olarak tasarlanmış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz 1. Bodrum ve Zemin kat konumludur. Taşınmaz girişi zemin kat kuzey cepheden sağlanmaktadır. Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; 1. Bodrum katında 3 adet sinema salonu, 3 adet projeksiyon odası, 2 adet WC, 2 adet fuaye alanı ve merdiven hacmi bulunmakta olup zemin katında giriş bölümü, gişe, idare odası ve merdiven hacimlerin oluşmakta olup Taşınmazların iç hacimlerde zemin kaplama işlemi yapılmamış olup, kapılar da takılı değildir.

Taşınmaz bodrum katında 624 m², zemin katında ise 71 m² büyüklüğündedir. Taşınmaz toplam 695 m² alanlıdır.

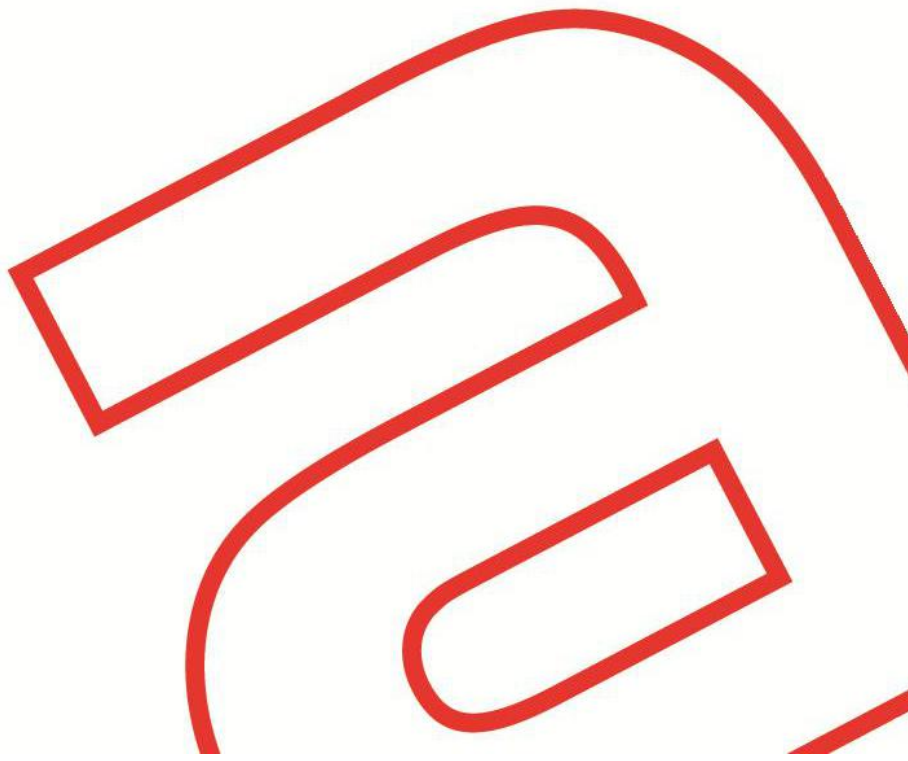
Taşınmazın 31.12.2023 tarihli bir önceki değerlendirme raporunda %71 inşaat seviyesinde olup taşınmazın içerisine girilememiştir. Malik tarafından 31.12.2023 tarihinden bugüne kadar taşınmazın içinde herhangi bir inşai faaliyet olmadığı belirtilmiştir.

4.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı yapıların mimari projesi baz alındığında konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu gayrimenkullere ait diğer bilgi ve belgeler Antakya Belediyesinden temin edilen dosyasında yer almakta olup, ilgili dosyasında taşınmazı kısıtlayıcı herhangi bir evraka rastlanmamıştır.

5 BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirilmesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

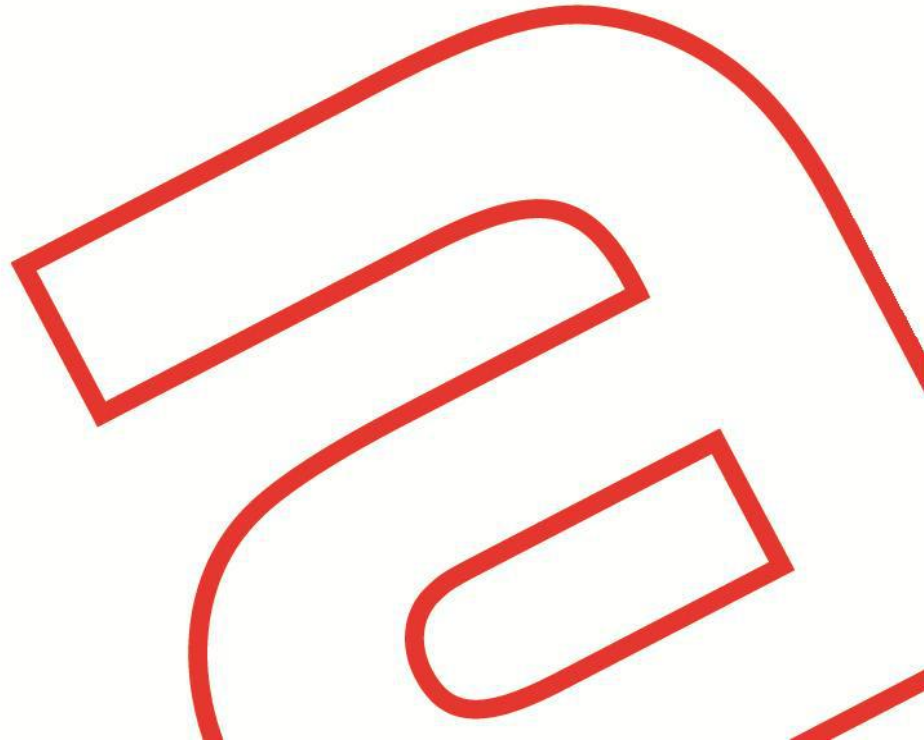
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "İş Yeri" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işleme değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	Bölüm Sayısı	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan zemin 100 m2 alanlı, 2 oda hacimli dükkan 3.900.000 TL bedel karşılığı satılıktır. Konu taşınmazın konum, cephe, reklam kabiliyeti ve büyüklük açısından düşük şerefiyelidir.	2	Zemin	100	3.900.000	39.000	3.750.000	37.500
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Zemin Kat 35 m2, Asma Kat 35 m2 olmak üzere toplamda 70 m2 alanlı, 2 oda hacimli asma katlı dükkan 2.350.000 TL bedel karşılığı satılıktır. Asma kat zemin kata göre 1/2 oranında indirgenmiştir. Konu taşınmazın konum, cephe, reklam kabiliyeti ve büyüklük açısından düşük şerefiyelidir.	2	Zemin	53	2.350.000	44.762	2.250.000	42.857
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 200 m2 alanlı, 1 oda hacimli zemin kat dükkan 6.500.000 TL bedel karşılığı satılıktır. Konu taşınmazın konum, cephe, reklam kabiliyeti ve büyüklük açısından düşük şerefiyelidir.	1	Zemin	200	6.500.000	32.500	6.250.000	31.250
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 200 m2 alanlı, 2 oda hacimli zemin kat dükkan 6.750.000 TL bedel karşılığı satılıktır. Konu taşınmazın konum, cephe, reklam kabiliyeti ve büyüklük açısından düşük şerefiyelidir.	2	Zemin	200	6.750.000	33.750	6.500.000	32.500
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, cadde üzerinde konumlu zemin kat 251 m2, asma kat 200 m ² olmak üzere toplamda 451 m2 kapalı alanlı dükkan nitelikli taşınmaz 6.500.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmış olduğu bilgisi alınmıştır. Asma kat zemin kata göre 1/2 oranında indirgenmiştir. Değerleme Konu taşınmazın konum, reklam kabiliyeti ve cephe görünürlüğü açısından şerfiyesi düşüktür	2	Asma + Zemin	351	26.000.000	74.074	25.000.000	71.225

PPD*: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	37.500	42.857	31.250	32.500	71.225
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-20%
Cephe Sayısı Şerefiyesi(%)	-5%	-5%	0%	0%	-10%
Reklam Şerefiyesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-20%
Büyükölçü Şerefiyesi(%)	-5%	-5%	0%	0%	0%
Manzara Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	30.000	34.286	28.125	29.250	35.613
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)					31.500

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita



Sonuç; Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri için yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer yapı ve özelliklerdeki taşınmazlarla ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar neticesinde emsal taşınmazların kat, konum, cephe, kullanım alanı ve baz alındığında sokak içi dükkanların satış birim m² değerlerinin **25.000 - 35.000-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın konum şerefiyesi niteliği, alıcısı kitlesi düşünülerek değerlendirme konusu 1 no.lu taşınmazın tamamlanması durumundaki m² birim fiyatının zemin kat için **31.500 TL/m²**, bodrum kat için ise zemin katın %70'i oranında **22.050 TL/m²**, olabileceği düşünülerek değer takdiri yapılmıştır.

Mevcut durumda ise yapının yaklaşık inşaat seviyesinin %71 olması göz önünde bulundurularak ve yapının mevcut durumda natamam olması durumuna göre değer takdiri yapılmıştır.

SİNEMA SALONU	Alan (m ²)	Birim Değer TL/m ²	Tamamlanma Oranı (%)	Satış Değeri (TL)
ZEMİN KAT	71	31.500	71%	1.587.914
BODRUM KAT	624	22.050	71%	9.769.031
TOPLAM	695			11.356.945
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)				11.355.000

Değerleme konusu taşınmazın "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile %71 inşaat seviyeli pazar değeri **11.355.000-TL**, olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın tamamlanması durumundaki değeri bilgi amaçlı verilmiş olup aşağıda yer almaktadır.

SİNEMA SALONU	Alan (m ²)	Birim Değer TL/m ²	Tamamlanma Oranı (%)	Satış Değeri (TL)
ZEMİN KAT	71	31.500	100%	2.236.500
BODRUM KAT	624	22.050	100%	13.759.200
TOPLAM	695			15.995.700
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)				16.000.000

Değerleme konusu taşınmazın “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile tamamlanması durumundaki pazar değeri **16.000.000-TL**, olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki taşınmazın ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi taşınmazın değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadaki güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen veriler ışığında satılık mesken emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanarak ilgili tablo oluşturulmuştur. Bahsi geçen tabloda yer alan emsallerin tamamı değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sitede yer alan farklı özelliklere sahip emsallerdir. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, ruhsat durumu, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

110 Ada 69 Parsel, 1 BB İnş. Seviyeli Değeri	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	695
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	11.355.000

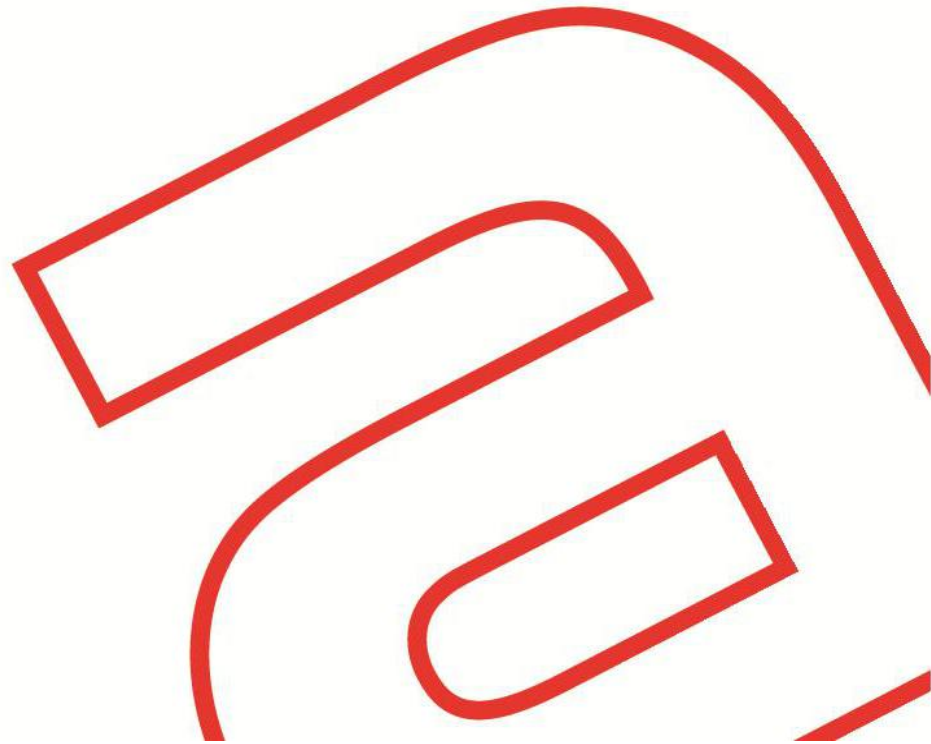
110 Ada 69 Parsel, 1 BB Tamamlanması Halindeki Değeri	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	695
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	16.000.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"> + Üniversiteye yakın konumda olması + Merkezi konumda yer alması + Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunması 	<ul style="list-style-type: none"> - Natamam durumda olması - Ana cadde arterinde konumlu olmaması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> + Ulaşım sorunu olmayan bir bölgede konumlu olması 	<ul style="list-style-type: none"> - Ülkemizde ve tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın, kullanım alanı, tercih edilen bir konumda olması taşınmazın olumlu yönleri arasındadır. Taşınmazın değer takdirinde ilgili kamu kuruluşlarından yapılan incelemeler ve yukarı bahsi geçen özellikler göz önünde bulundurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede Şubat 2023 yılında yaşanan deprem felaketinin ardından, ilgili kamu kuruluşlarınca yapılan incelemede taşınmazın yer aldığı yapının sistemde "Az Hasarlı" olarak kayıt altına alındığı görülmüştür.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

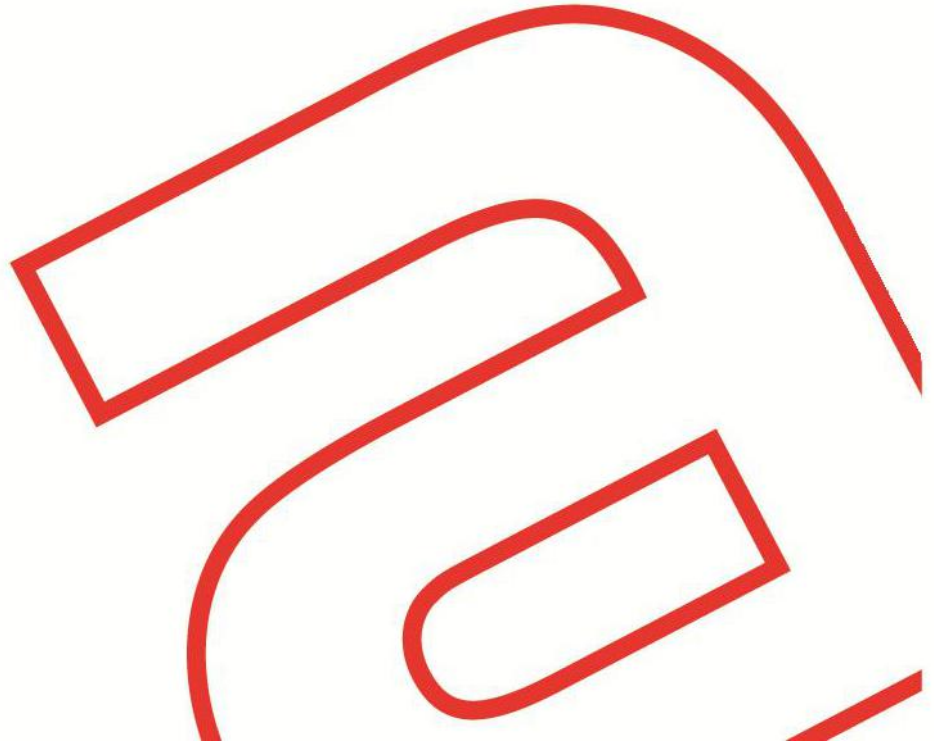
Toplam Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.12.2025	
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2025-15:30 TCMB verilerine göre 1 USD= 42.9229 TL, 1 EURO= 50.3765 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Natamam Pazar Değeri (KDV Hariç)	11.355.000	264.544
Natamam Pazar Değeri (KDV Dahil)	13.626.000	317.453

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca iş yeri teslimlerinde %20 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
R. Ender UMUR Yüksek Harita Mühendisi Lisans No: 406141	Sabri BÖCEKLİ İnşaat Mühendisi Lisans No: 408076	Erhan SARAÇ Makina Mühendisi Lisans No: 402184

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ

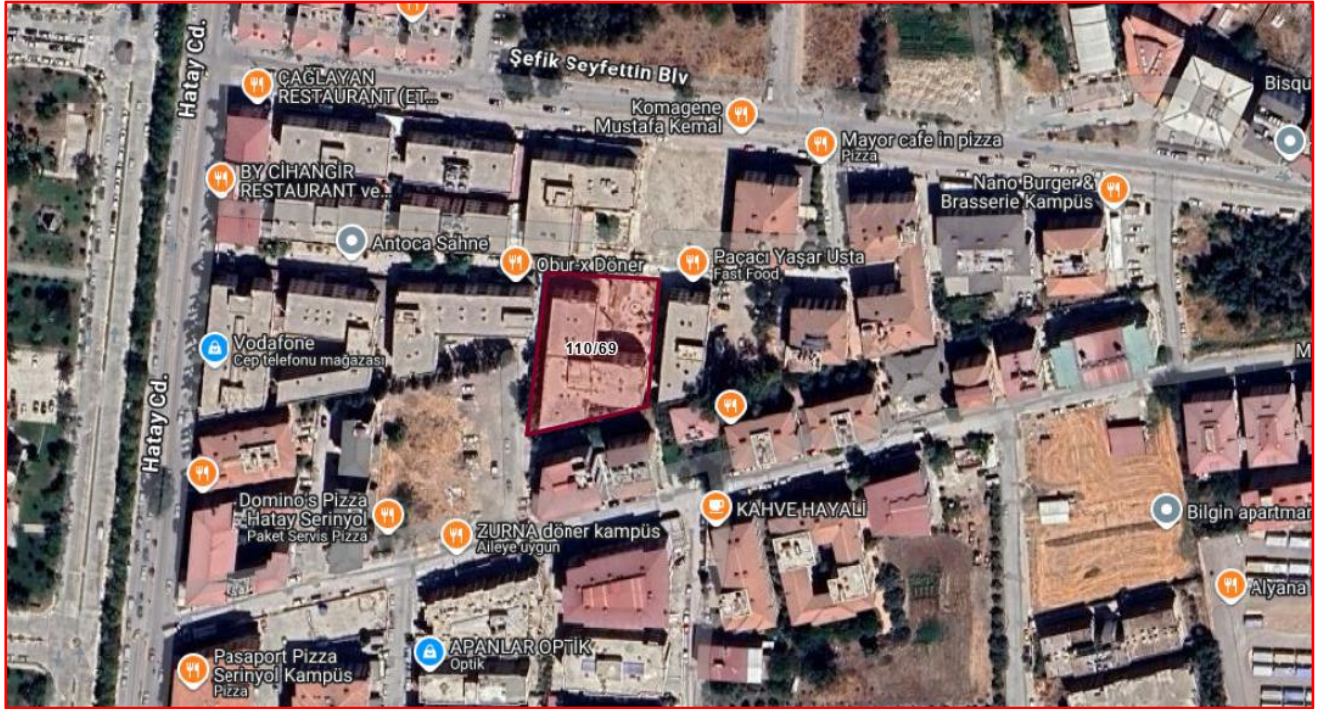
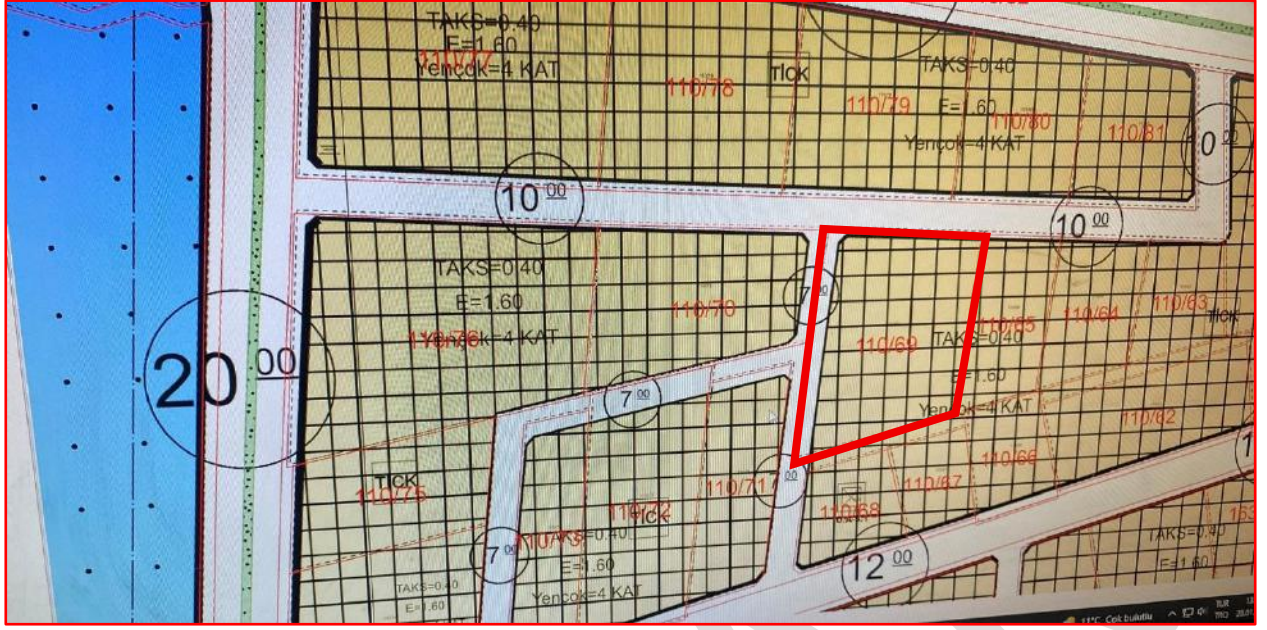


8. RAPOR EKLERİ

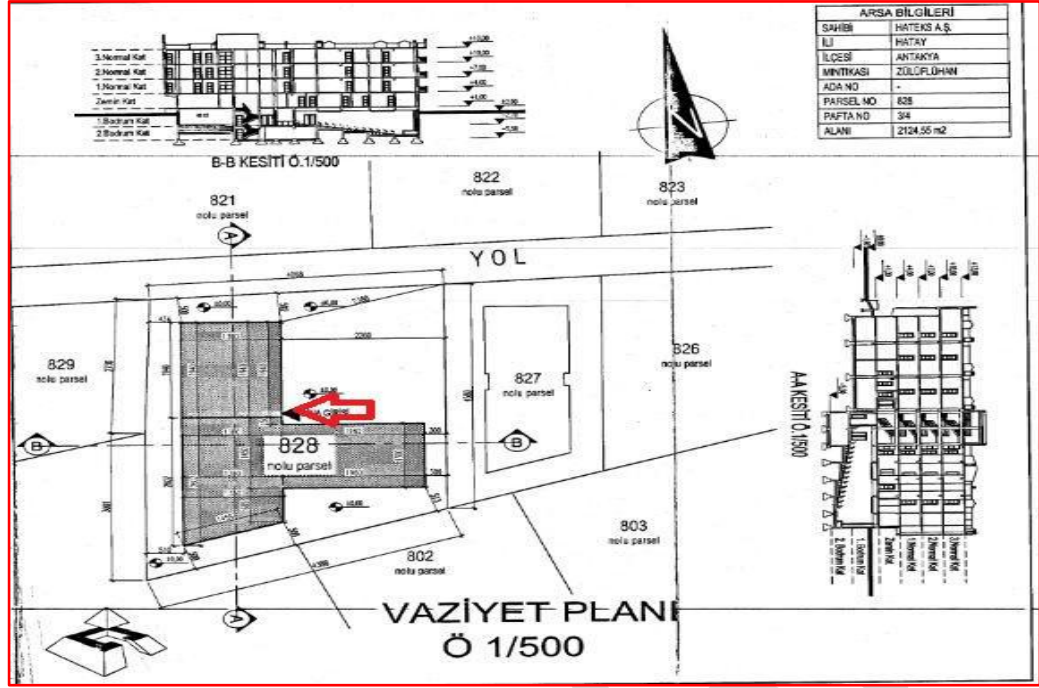
8.1. Fotoğraflar



8.2. İmar Durum Belgesi



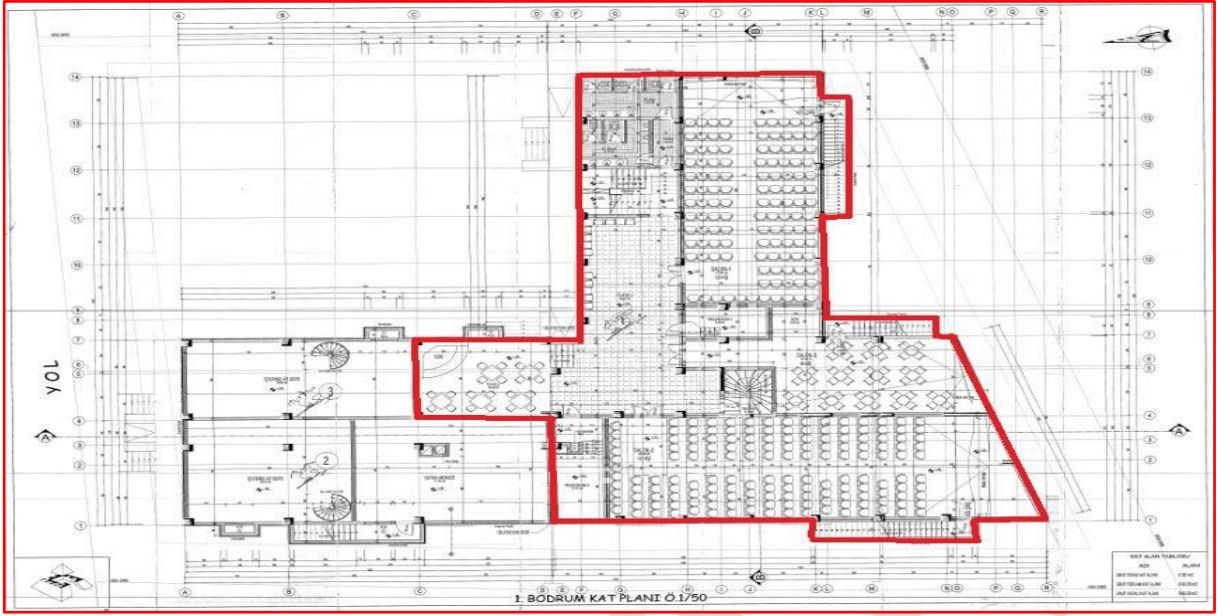
VAZİYET PLANI



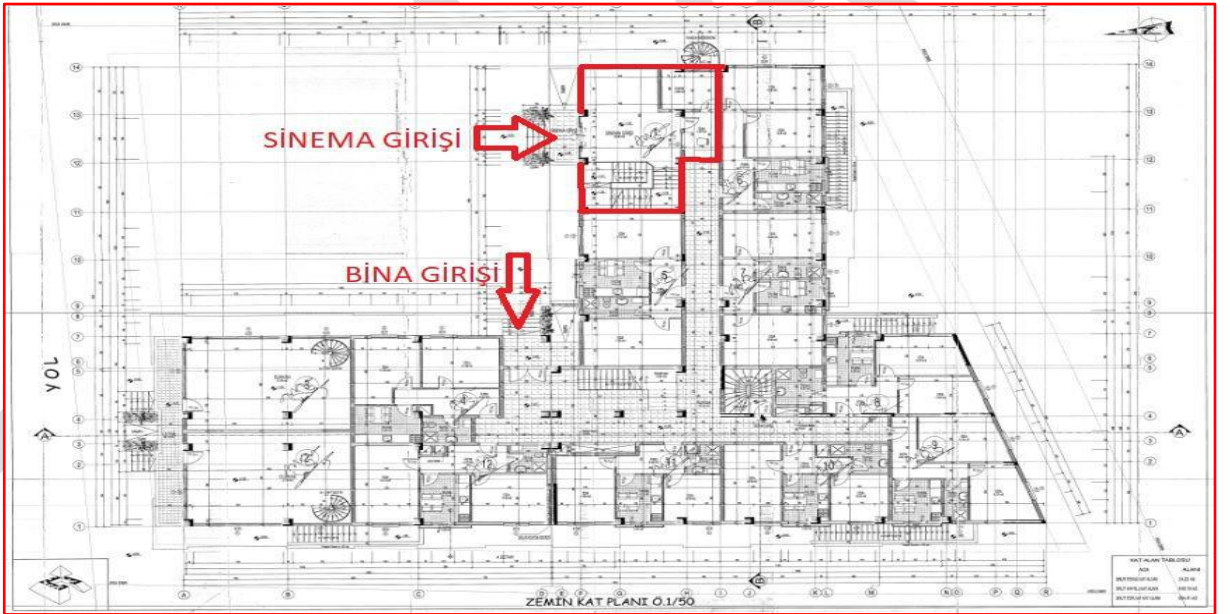
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

HATAY İLİ ANTAKYA İLÇESİ ZÜLÜFLÜHAN MINTIKASI 828 NOLU PARSELDE YAPILAN PROJENİN BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ							
Kat Adı	Böl. Bbl. No	Niteliği	Brüt Alan	Ortak Hiss	İdenti: TOPLAM İNŞA ALANI	Bna Hisse Oranı	Arsa Hisse Orarı
	1	SNBMA STÜDYOSU	665 m ²	166 m ²	-	861 m ²	345/2124
ZEMİN KAT	2	İSİF	142 m ²	34 m ²	-	179 m ²	72/2124
	3	DAİRE	59 m ²	14 m ²	-	73 m ²	29/2124
	4	DAİRE	53 m ²	16 m ²	-	79 m ²	32/2124
	5	DAİRE	59 m ²	14 m ²	-	73 m ²	29/2124
	6	DAİRE	53 m ²	16 m ²	-	79 m ²	32/2124
	7	DAİRE	53 m ²	16 m ²	-	79 m ²	32/2124
	8	DAİRE	56 m ²	14 m ²	-	70 m ²	29/2124
	9	DAİRE	56 m ²	13 m ²	-	69 m ²	27/2124
	10	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124
	11	DAİRE	54 m ²	13 m ²	-	67 m ²	27/2124
1. NORMAL KAT	12	DAİRE	62 m ²	15 m ²	-	77 m ²	29/2124
	13	DAİRE	56 m ²	14 m ²	-	70 m ²	29/2124
	14	DAİRE	51 m ²	12 m ²	-	63 m ²	25/2124
	15	DAİRE	54 m ²	13 m ²	-	67 m ²	27/2124
	16	DAİRE	54 m ²	13 m ²	-	67 m ²	27/2124
	17	DAİRE	51 m ²	12 m ²	-	63 m ²	25/2124
	18	DAİRE	67 m ²	17 m ²	-	84 m ²	33/2124
	19	DAİRE	64 m ²	16 m ²	-	80 m ²	32/2124
	20	DAİRE	54 m ²	13 m ²	-	67 m ²	27/2124
	21	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124
	22	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124
	23	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124
	24	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124
	25	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124
	26	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124
	27	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124
	28	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124
	29	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124
	2. NORMAL KAT	30	DAİRE	56 m ²	14 m ²	-	70 m ²
31		DAİRE	51 m ²	12 m ²	-	63 m ²	25/2124
32		DAİRE	54 m ²	13 m ²	-	67 m ²	27/2124
33		DAİRE	54 m ²	13 m ²	-	67 m ²	27/2124
34		DAİRE	51 m ²	12 m ²	-	63 m ²	25/2124
35		DAİRE	67 m ²	17 m ²	-	84 m ²	33/2124
36		DAİRE	64 m ²	16 m ²	-	80 m ²	32/2124
37		DAİRE	54 m ²	13 m ²	-	67 m ²	27/2124
38		DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124
39		DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124
40		DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124
3. NORMAL KAT	41	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124
	42	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124
	43	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124
	44	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124
	45	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124
	46	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124
	47	DAİRE	56 m ²	14 m ²	-	70 m ²	29/2124
	48	DAİRE	51 m ²	12 m ²	-	63 m ²	25/2124
	49	DAİRE	54 m ²	13 m ²	-	67 m ²	27/2124
	50	DAİRE	54 m ²	13 m ²	-	67 m ²	27/2124
	51	DAİRE	51 m ²	12 m ²	-	63 m ²	25/2124
	52	DAİRE	67 m ²	17 m ²	-	84 m ²	33/2124
	53	DAİRE	64 m ²	16 m ²	-	80 m ²	32/2124
54	DAİRE	54 m ²	13 m ²	-	67 m ²	27/2124	
55	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124	
56	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124	
57	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124	
58	DAİRE	53 m ²	13 m ²	-	66 m ²	26/2124	
59	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124	
60	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124	
61	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124	
62	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124	
63	DAİRE	52 m ²	12 m ²	-	64 m ²	25/2124	
TOPLAM İNŞAAT ALANI			4263 m ²	1016 m ²	-	5281 m ²	2124/2124
63 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM							
RUHSAT VE ONAYLI MİMARİ PROJE VE ÜÇÜN M ² ÇEVRE OLUP M ² HESABI İLE İLGİLİ SORUMLULUK TARAFLARINA AITTİR							

1. BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



KESİT



Yapı Denetimci					
102. Adı Soyadı	103. T.C. kimlik no	104. Önce alınmış belge no	105. Adres	106. İmza	
FENNİ MES'ULÜN	Mevce				
	Dişarı				
	Eski				
	Mülkiyet				

Yapı Sahibi				
107. Kuruluşun Adı	108. Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no	109. Vergi kimlik no	110. Adres	111. İmza
NIZAM YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	NIZAM GENÇ 13043244884	8310484902	KARADOLANLI CAD. YAHYA TAMER APT. NO:10 KAT 1 ANTAKYA/HATAY	
		110. İmza Belge No ve Sayısı 479		

Yapı Sahibi				
112. Adı Soyadı	114. T.C. kimlik no	115. Önce alınmış belge no	116. Adres	117. İmza
MUSTAFA ÖZCELİK	2148093392	31-042845	KIŞLASARAY MAH.EMNİYET SOK.İMENYUM APT.NO:3 ANTAKYA/HATAY	

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harçları		118. Döner(TL)	119. Makbuz tarihi	120. Makbuz numarası

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harçları				
121. Dairesiyen vergi dairesi	122. Cinsi	123. Tarihi	124. Numarası	125. Eski belge
1. ANTAKYA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	BİNA İSKAN HARCİ	09.08.2011	2011080903019-25	HATEKS YAPI A.Ş.
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

126. Diğer Hususlar	
KÖY SOKAĞI, 184 DIŞ KAPI NUMARALI BİNANIN A İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM : 1 İÇ KAPI) ZEMİN KAT 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN VERİLMİŞTİR.	

Yapı sahibinin günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzalan alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Diğer Hususlar			
127. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarihi	128. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarihi	129. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarihi	130. Önceki belge
ÖMER TAŞ İNŞAAT MÜHENDİSİ 25617151134 09.08.2011 	ONUR GÜLGEN İNŞAAT MÜHENDİSİ 48301096409 09.08.2011 	HASAN ZİVA HAMİDİOĞULLARI İNŞAAT MÜHENDİSİ 51973489354 09.08.2011 	1381483
130. Belgeyi onaylayan inşaat mühendisi, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarihi SABİT AÇIKGÖZ İM. V. KNTS. İYİL. MD. 33874581398 09.08.2011 	M. HANFİ TOLU GENEL SEKRETER YARDIMCISI V. 	131. Çekiyen inşaat mühendisi, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarihi MURATTIN SAHİN GENEL SEKRETER 17637648870 09.08.2011 	

TAKYİDAT BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-8-2025-10:24



Kaydı Oluşturan: ABUD ABDO (HATEKS HATAY TEKSTİL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parcel:	110/69
Taşınmaz Kimlik No:	98738838	AT Yüzölçüm(m2):	2123.09
İl/ilçe:	HATAY/ANTAKYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	SİNEMA STÜDYOSU
Kurum Adı:	Antakya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ZÜLÜFLÜHAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Ardelballuta Vata Ganim	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	6/541	Arsa Pay/Payda:	346/2124
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 17/11/2008(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Hatay 2.Bölge (Kapatıldı) - 25-11-2008 09:16 - 16884	

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
498051283	(SN:6406637) HATEKS HATAY TEKSTİL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 06-09-2019 17845	-

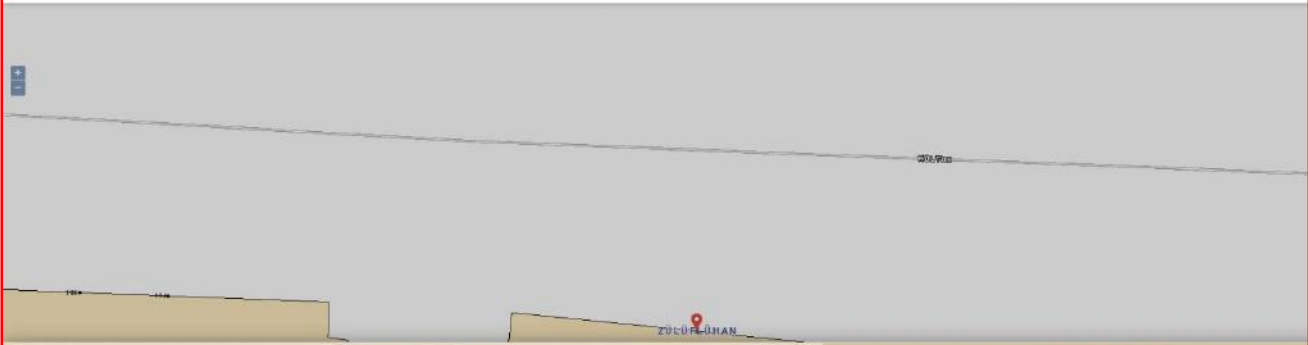
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IDGkrLA_tmH kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

TAŞINMAZIN ADRES KODU

HATAY / ANTAKYA / ZÜLÜFLÜHAN MAHALLESİ / KÜLTÜR (Sokak) / 9A - Mesken - Bağımsız Ana Giriş - Kısmi İskan / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : İskan



Nümrataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Nümrataj Tipi	Site Adı	Apartmanı/Blok Adı	Diş Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
659768105	110	99	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	UNİVERSİTE EVLERİ 3	9A	2852527361	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2852527361

Aslı Kodu	Yapı Kimlik No	İl	İlçe	Mahalle	Sokak	Bina No	Durum	İtiraz Sonucu
APEGD	343212551	Hatay	Antakya	Zülüflühan	Kültür Sokak	KÜLTÜR SOKAK NO: 9, KÜLTÜR SOKAK NO: 9A, KÜLTÜR SOKAK NO: 9B	Hasarsız	Az Hasarlı

- **Hasarsız Binalar:** Deprem nedeniyle herhangi bir hasar meydana gelmeyen binadır. (Depremden önce oluşan binadaki hasarlar ve kusurlar değerlendirilmez.) Binanın kullanılmasında bir sakınca yoktur.
- **Az Hasarlı Binalar:** Deprem nedeniyle binanın boyasında, sıvalarında ve duvarlarında oluşan ince çatlaklar ile duvarlardan düşen sıvaların olduğu binalardır. (Depremden önce oluşan binadaki hasarlar ve kusurlar değerlendirilmez.) Binanın kullanılmasında bir sakınca yoktur.
- **Orta Hasarlı Binalar:** Deprem nedeniyle binanın duvarlarındaki yarıklar ile taşıyıcı elemanlardaki ince çatlakların olduğu binalardır. Depremden önce oluşan binadaki hasarlar ve kusurlar değerlendirilmez. "Orta" hasarlı yapıda taşıma gücündeki azalma giderilmeden (yapı onarılmadan) ya da güçlendirilmeden yapı kullanılmamalıdır. Eşyaların tahliyesi gerçekleştirilebilir.
- **Ağır Hasarlı Binalar:** Deprem nedeniyle binanın taşıyıcı elemanlarındaki geniş ve yaygın kesme kırılmalarının / ayrılmalarının olduğu binalardır. "Ağır" hasarlı yapıların onarılmaz taşıma gücü kaybı ve geri (dayanım ve ekonomik açısından) alınamaz hasarları olan binalar olarak tanımlanır.
- **Acil Yıkılacak Binalar:** Deprem nedeniyle binanın taşıyıcı elemanlarının büyük oranda kalıcı yer değiştirerek kısmen veya tamamen yıkıldığı binalardır. Hiçbir şekilde kullanılması mümkün olmayan bu binaların içine girilemez ve eşyaların tahliyesi gerçekleştirilemez.

DÜKKANLAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

Müşteri Adı:	HATEKS HATAY TEKSTİL İŞLETMELERİ A.Ş.		
Tarih:	29.01.2026		
Kalorifer	Evet		
Asansör	Hayır		
Bitmişlik Oranı (%)	70,90		
İNŞAAT KALEMLERİ	İmalatlar	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama ***
KABA İNŞAAT İŞLERİ	Kalıp işleri	100	
	Demir işleri	100	
	Beton işleri	100	
	Duvar imalatları	100	
	Elektrik boru ferşi (Betonarme içi)	100	
ÇATI	Çatı Konstrüksiyonu	100	
	Çatı Kaplaması	100	
SIVA İŞLERİ	İç kaba sıva	100	
	İç ince sıva	100	
	Dış kaba sıva	100	
	Dış ince sıva	100	
DOĞRAMALAR + CAM	Kapı kasaları	0	
	Kapı kanatları (boya dahil)	0	
	Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil)	100	
	Mutfak dolapları ve tezgahı	0	
	Kol-ayna-kilit	0	
	Cam işleri	100	
TESİSAT İŞLERİ	Temiz su boruları	100	
	Pis su boruları	100	
	Vitrifiye ve Armatürler	0	
ELEKTRİK İŞLERİ	Boru ferşi (duvar)	100	
	Kablo işleri	100	
	Armatür-pano-saygı-sigorta	0	
KAPLAMA İŞLERİ	Şap işleri	0	
	Yer kaplamaları (ıslak hacimler)	0	
	Yer kaplamaları (diğer)	0	
	Duvar seramikleri	0	
	Denizlik-harpuşta	0	
BOYA-BADANA	İç Boya-Badana işleri	0	
	Dış cephe kaplama/boya	100	
PARAPET-KORKULUK	Balkon ve çatı parapeti	100	
	Merdiven korkulukları	100	
KALORİFER TESİSATI	Kazan-Kombi (montaj dahil) **	0	
	Boru ve tecrit işleri	100	
	Radyatör montajı	0	
ASANSÖR	Ray montajı	0	
	Kat kapıları montajı	0	
	Makina dairesi montajı	0	
	Kabin montajı	0	

* İmalatı tamamen tamamlanan inşaat kalemleri için 100 değeri girilir.

** Satış koşullarına göre Kombi müşteri tarafından takılacak ise Kazan-Kombi bölümünü yapılmış olarak işaretleyiniz.

*** Belirtilen İnşaat Kalemi %100 den eksik ise açıklayınız.

8.4. Bilgi Güvenliği Sistem Yönetimi Sertifikası



SERTİFİKA
CERTIFICATE

**ADEN GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/18
KADIKÖY/İSTANBUL

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU

İkapsamında
with a scope of

ISO 9001:2015

Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established a system that is in compliance with the International Quality
Management System Standard.

Y 1950 Sertifika No Certificate No.	14.05.2024 İlk Yayın Tarihi Initial Date	13.05.2026 Sertifika Geçerlilik tarihi Certificate Expiry Date
32 EA Kodu EA Code	08.04.2025/01 Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No. Date of This Certificate / Rev.No	14.05.2024-13.05.2027 Belgelendirme Periyodu Certification Period

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okutulmuş veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tbdk.turkak.org.tr> bage doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BDS No" and the <https://tbdk.turkak.org.tr> document verification system.



TÜRKAK BDS NO
YS-A9FC-CDA9



KALİTE YÖNETİM SİSTEMİ
TS EN ISO / IEC 17021
AB - 0051 - Y 5

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





Bu belge YBM'nin belgelendirme kurallarına uyulması ve periyodik ara denetimlerin başarıyla tamamlanması kaydıyla geçerlidir.
This certificate is effective if it is complied with the certification rules of YBM and periodic surveillance audits are completed successfully.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Tel: 0212 547 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr



SERTİFİKA CERTIFICATE

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/18
KADIKÖY/İSTANBUL

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU; KURUM SÜREÇLERİ
VE HİZMET SUNUMU İÇİNDE EDİNİLEN KİŞİSEL VERİLERİN SORUMLULUĞU VE VERİLERİN İLGİLİ
STANDARTLAR, YASAL MEVZUAT VE ÜST OTORİTE YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK GÜVENLİK VE
GİZLİLİKLERİNİN SAĞLANDIĞI BT ALT YAPISI VE BİLEŞENLERİ

kapsamında
with a scope of

TS EN ISO/IEC 27001:2022

Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established a system that is in compliance with the International Information Security
Management System Standard.



TÜRKAK BDS NO
YS-523A-A4E5



F-184(0)

BİLGİ GÜVENLÜĞÜ Y. S.
TS EN ISO/IEC 17021
A1 - 0051 - A1 S

I 1315

Sertifika No
Certificate No.

04.04.2023

İlk Yayın Tarihi
Initial Date

03.04.2026

Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

03.03.2025/01

SoA Detayı
SoA Detail

08.04.2025/02

Sertifika Yayın Tarihi / Rev. No.
Date of This Certificate / Rev.No

04.04.2023-03.04.2026

Belgelendirme Periyodu
Certification Period

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okutularak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tbds.turkak.org.tr> belge doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BDS No" and the <https://tbds.turkak.org.tr> document verification system.

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Zühtü Özdemir



Bu belge YBM'nin belge endirme kurallarına uyulması ve periyodik ara denetimlerin başarıyla tamamlanmasıyla kayıtlıdır.
This certificate is effective if it is complied with the certification rules of YBM and periodic surveillance audits are completed successfully.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Telsiz Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat: 1 D.4 Zeytinburnu / İstanbul Tel: 0212 547 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr



SERTİFİKA CERTIFICATE

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/18
KADIKÖY/İSTANBUL

Gayrimenkul ve Makine Değerleme Danışmanlık Hizmetlerinin Sunumu; Kurum Süreçleri ve Hizmet Sunumu İçinde Edinilen Kişisel Verilerin Sorumluluğu ve Verilerin İlgili Standartlar, Yasal Mevzuat ve Üst Otorite Yönetmeliklerine Uyum Olarak Güvenlik ve Gizliliklerinin Sağlandığı BT Alt Yapısı ve Bileşenleri

kapsamında
with a scope of

ISO 27701:2019

KVKK'ya göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
was established that is in compliance with the Privacy Information Management System Standard according to the General Data Protection Regulation (GDPR)



TÜRKAK BDS NO
YS-B939-98E9



F:184/01

Kişisel Veri Yönetim Sistemi
TS EN ISO / IEC 17021
AB - 0051 - YS

K 1012 Sertifika No Certificate No.	04.04.2023 İlk Yayın Tarihi Initial Date	03.04.2026 Sertifika Geçerlilik tarihi Certificate Expiry Date
03.03.2025/01 SoA Detayı SoA Detail	08.04.2025/02 Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No. Date of This Certificate / Rev.No	04.04.2023-03.04.2026 Belgelendirme Periyodu* Certification Period

ISO 27001 Sertifika No / Certificate No.: I 1315
ISO 27001 Belgelendirme Periyodu / Certification Period: 04.04.2023-03.04.2026

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okutulularak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tb-is.turkak.org.tr> belge doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BDS No" and the <https://tb-is.turkak.org.tr> document verification system.
*: ISO 27701 belge periyodu, ISO 27001 belge periyodundan büyük olamaz! ISO 27701 certification period cannot be greater than ISO 27001 certification period

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Zühtü Özdemir



Bu belge YBM'nin belgelendirme kurallarına uyulması ve periyodik ara denetimlerin başarıyla tamamlanması kaydıyla geçerlidir.
This certificate is effective if it is complied with the certification rules of YBM and periodic surveillance audits are completed successfully.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Teşiş Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat: 1 D.4 Beyinburnu / İstanbul Tel: 0212 545 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

8.5. BDDK Yetkilendirme**T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı**

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya 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 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.


Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-inzalıdır
Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kcp : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; 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, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

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

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünün "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,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Dikimeki Yolu 8. kat No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 3929000, Faks: (312) 3929000, İnternet: www.spk.gov.tr
Halkiye Mah. Akmercağı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3342500, Faks: (212) 3342500
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72608De-116e-45d9-ba19-4bb046048902
<http://belgeimzasi.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

İlgi için: Ener Bşk. ULUSALÖZEL/ BAŞUZMAN
ucsr@spk.gov.tr

1/2

8.8. Lisans Belgeleri


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.02.2017 No : 406141

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Rıza Ender UMUR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018 No : 408076

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Sabri BÖCEKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 22.01.2013 No : 402184

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

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.05.2023 Belge No: 2023-01.11745

Sayın Rıza Ender UMUR
(T.C. Kimlik No: 28441861936 - Lisans No: 406141)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019 Belge No: 2019-01.1836

Sayın Sabri BÖCEKLİ
(T.C. Kimlik No: 18271496446 - Lisans No: 408076)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mahallesi Gülbahar Sokak PS2 Plaza No: 19 Kat: 3 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Belevi Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir



-  [adendegerleme](#)
-  [@adendegerleme](#)
-  [adengayrimenkul](#)
-  [adendegerleme](#)
-  www.adendegerleme.com