

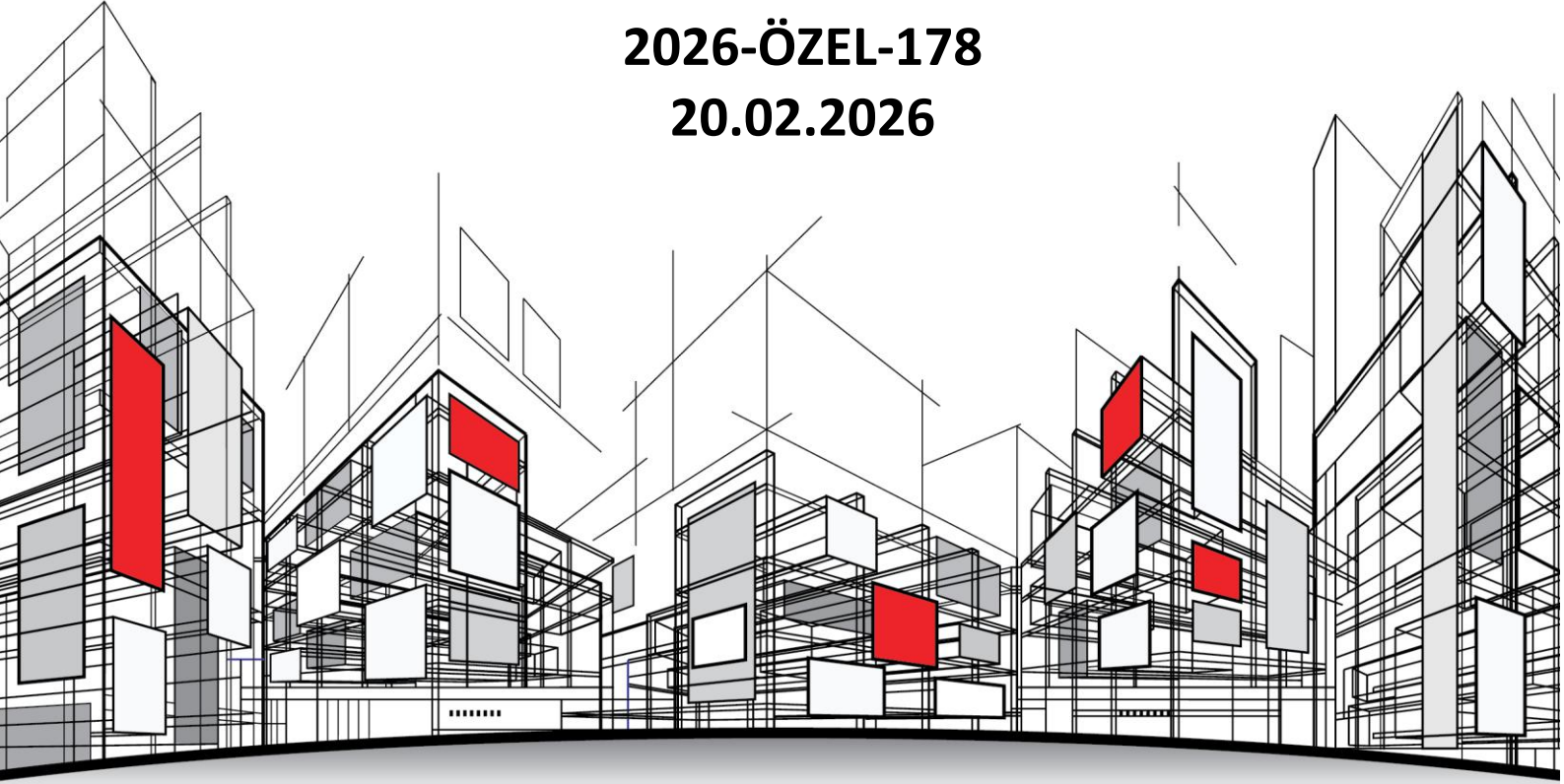
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HATEKS HATAY TEKSTİL
İŞLETMELERİ A.Ş.

HATAY – ANTAKYA – ZÜLÜFLÜHAN
DAİRE

2026-ÖZEL-178

20.02.2026



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

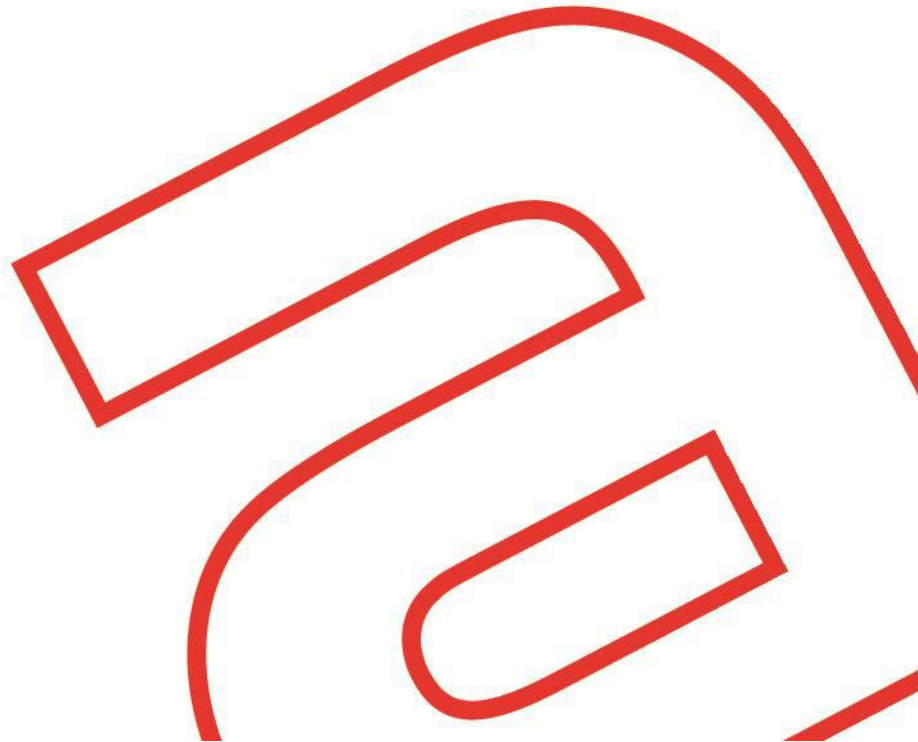
| | |
|---|---------------|
| 1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ | - 5 - |
| 2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR | - 7 - |
| 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER | - 9 - |
| 3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ | - 9 - |
| 3.2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ | - 10 - |
| 4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU | - 12 - |
| 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 | - 13 - |
| 4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ | - 14 - |
| 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 | - 14 - |
| 4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | - 14 - |
| 4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ | - 15 - |
| 5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ | - 17 - |
| 5.1. DEĞER TANIMLARI | - 17 - |
| 5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER | - 17 - |
| 5.1.2. PAZAR DEĞERİ | - 17 - |
| 5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ | - 17 - |
| 5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ | - 18 - |
| 5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI | - 18 - |
| 5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI | - 18 - |
| 5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI | - 18 - |
| 6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ | - 20 - |
| 6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ | - 20 - |
| 6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ | - 20 - |
| 6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ | - 20 - |
| 6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI | - 21 - |
| 6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI | - 22 - |
| 6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ | - 22 - |
| 6.4. SWOT ANALİZİ | - 22 - |
| 7. SONUÇ | - 24 - |
| 7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI | - 24 - |
| 7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ | - 24 - |
| 7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ | - 24 - |
| 7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ | - 24 - |
| 8. RAPOR EKLERİ | - 26 - |
| 8.1. FOTOĞRAFLAR | - 26 - |
| 8.2. İMAR DURUM BELGESİ | - 27 - |
| 8.3. RESMİ BELGELER | - 28 - |
| 8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ SİSTEM YÖNETİMİ SERTİFİKASI | - 36 - |
| 8.5. BDDK YETKİLENDİRME | - 39 - |
| 8.6. SPK LİSTEYE ALINMA | - 40 - |
| 8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS) | - 41 - |
| 8.8. LİSANS BELGELERİ | - 42 - |
| 8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ | - 43 - |

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 |
| Değer Tarihi | : 31.12.2025 |
| Rapor Tarihi | : 20.02.2026 |
| Rapor Numarası | : 2026-ÖZEL-178 |
| 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 | : Raporda bilgileri verilen, Hatay ili, Antakya ilçesi, Zülüflühan Mahallesi, 110 Ada 70 no.lu parsel üzerinde yer alan 14 bağımsız bölüm numaralı “Daire” 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 karşılaşmamıştır. |
| Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar | : Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda müşteri tarafından iletilen tapu kayıtları ile çalışma yapılmıştır. |
| Kullanılan Değerleme Yöntemleri | : Raporda; gayrimenkul için “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur. |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) (TL) | : 1.000.000-TL BirMilyon-TürkLirası |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) (TL) | : 1.010.000-TL BirMilyonOnBin-TürkLirası |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) (USD) ¹ | : 23.298-USD YirmiÜçBinikiYüzDoksanSekiz-AmerikanDoları |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) (USD) | : 23.531-USD YirmiÜçBinBeşYüzOtuzBir-AmerikanDoları |
| Müşteri Unvanı | : Hateks Hatay Tekstil İşletmeleri A.Ş. |
| Müşteri Adresi | : Yenişehir Mah., M.Fevzi Çakmak Cad., Çınar Apt. A Blok, Daire:13 İskenderun/Hatay |
| Şirketin Unvanı | : Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Şirketin Adresi | : Kozyatağı Mahallesi Gülbahar Sokak PS2 Plaza No: 19 Kat: 3 34742 Kadıköy/İstanbul |
| 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 konut teslimlerinde %1 olarak belirtilmiştir.

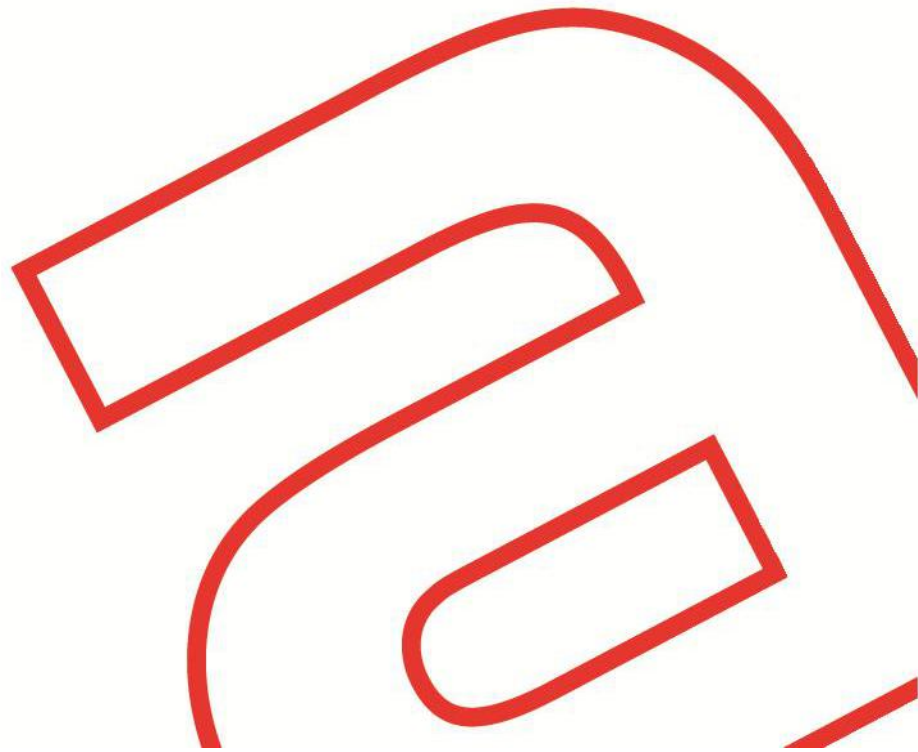
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

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 belgelendirmiştir.

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

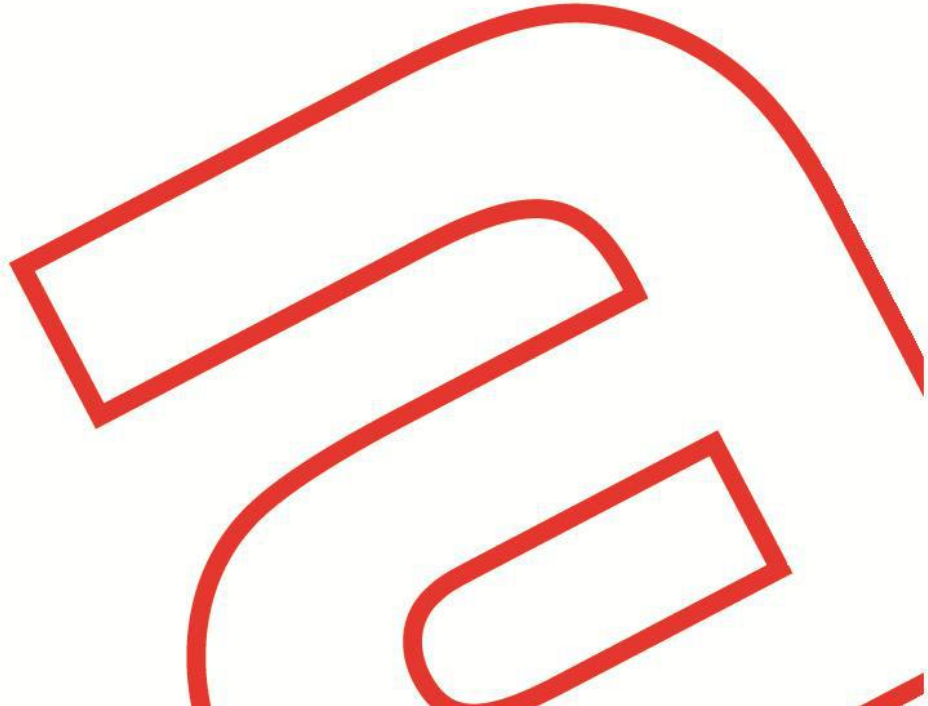


2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- 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

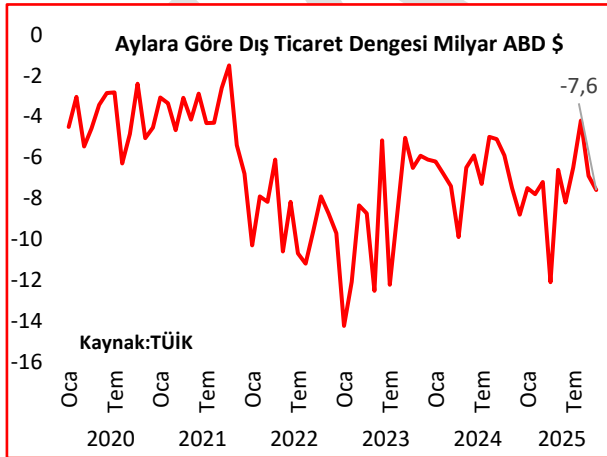
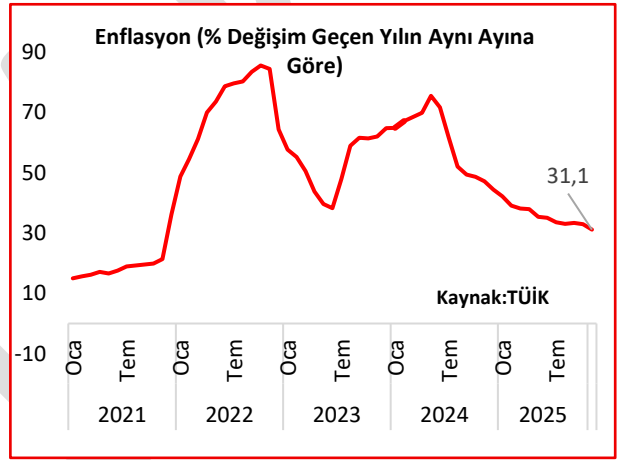
GSYH 2025 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,7 oranında büyüme kaydetmiştir.

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.

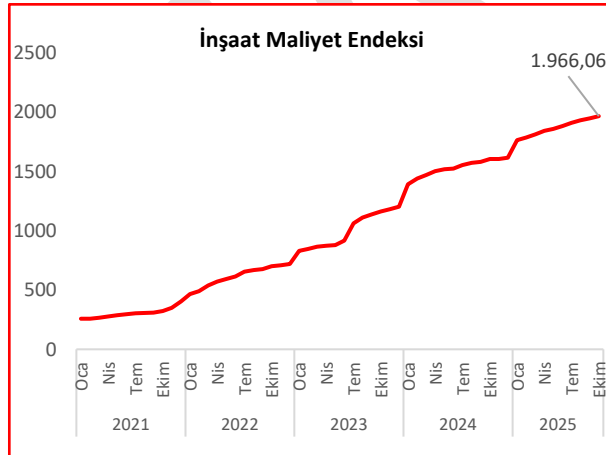
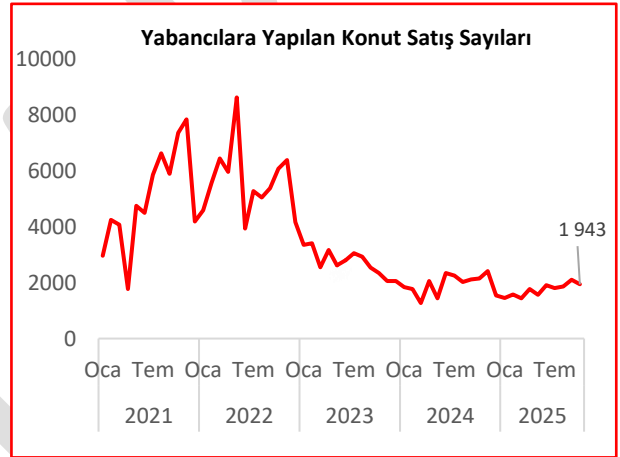
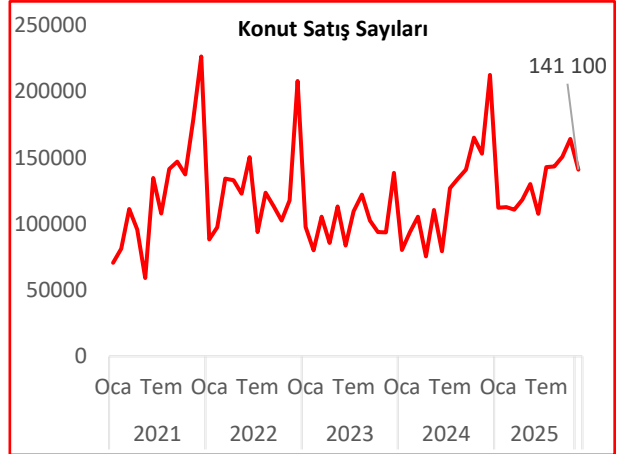
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,3 oranında artarak 1 milyon 434 bin 133 olarak gerçekleşti.

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.

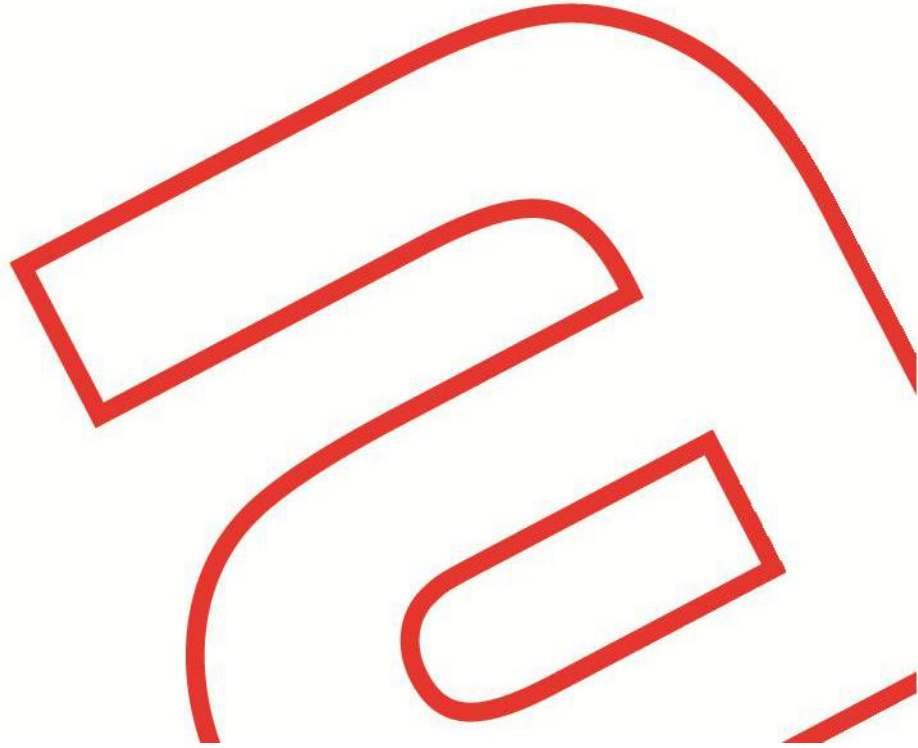


İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,98 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,57 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,18 arttı, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,68 arttı, işçilik endeksi %30,49 arttı. 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. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

| Taşınmazın Tapu Bilgileri | | | |
|-----------------------------|---|------------------|------------|
| İli | Hatay | Blok/Kat/B.B. No | -/Zemin/14 |
| İlçesi | Antakya | B.B. Niteliği | Daire |
| Mahallesi | Zülüflühan | Arsa Payı | 10/720 |
| Mevkii | Ardelballuta Vata Ganim | Tapu Tarihi | 09.02.2018 |
| Ada | 110 | Yevmiye No | 2657 |
| Parsel | 70 | Cilt No | 1 |
| Ana Taşınmaz Nitelik | Arsa | Sayfa No | 71 |
| Yüzölçümü (m ²) | 1.873,23 | Taşınmaz ID | 98738971 |
| 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 |
|------------|--|
| 110/70 | Taşınmaz topografik açıdan eğimsiz bir yapıya ve geometrik olarak yamuk bir şekle sahiptir. Parsel sınırları bahçe duvarları ve demir korkuluklarla belirgin hale getirilmiştir. |

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 | 110/70 (14 no.lu BB) |
| İnceleme Tarihi ve Saati | 16.08.2025 – 10:22 |
| Beyanlar Bölümü | Beyan: - Yönetim Planı 15/02/2008 (06.03.2008 tarih ve 3088 yevmiye no) |

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kaydının, taşınmazın değerini ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

➤ 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

| MİMARİ PROJE | | | | | YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ | | | | |
|---------------|----------|------------|------------------------|------------------------|----------------------------|------------|-------|------------------------|-----------|
| TARİH | NO | | ALAN (m ²) | | BİNA ADI | TARİH | NO | ALAN (m ²) | |
| 06.03.2008 | 3088 | | - | | - | 10.06.2009 | 09/02 | 44 | |
| YAPI RUHSATI | | | | | YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ | | | | |
| VERİLİŞ AMACI | BİNA ADI | TARİH | NO | ALAN (m ²) | BİNA ADI | TARİH | NO | ALAN (m ²) | |
| YENİ YAPI | - | 29.05.2006 | 271 | - | - | 10.06.2009 | 09/02 | 44 | |
| TOPLAM | | | | - | TOPLAM | | | | 44 |

➤ **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.

➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı yapının yapı denetimi işlemi Kışlasaray Mahallesi Emniyet Sokak No:3 Antakya/Hatay adresinde kayıtlı Nizam Yapı Denetim A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir.

➤ **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 ilişkin 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 değerlemesi 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

Değerlemeye konu gayrimenkulün içerisinde konumlu olduğu parsel 1.857,73 m² alana sahiptir. Parsel üzerinde 5 katlı bina bulunmaktadır. Bitişik nizamda inşa edilmiş olan yapı bodrum + zemin + 3 normal kattan oluşmaktadır. Ana taşınmaza girişleri 2 adet olup, doğu ve batı cepheden sağlanmaktadır. Binanın dış cephesinde kompozit kaplama kullanılmıştır. Girişte kısmi peyzaj ve döşeme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Binaya giriş zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Binaya giriş yolu kısmen mermer ile kaplanmıştır. Giriş kapısı çelik çerçeveli cam kapıdır. Bina ortak alanlarında; zemin mermer kaplı olup duvarlarda da kısmi olarak aynı mermerden kaplama yapılmıştır. Ortak alan duvarlarının geri kalanında saten iç cephe boyası kullanılmıştır. Binada kullanıma hazır iki adet asansör bulunmaktadır.

Değerlemeye konu olan 14 numaralı bağımsız bölümün bulunduğu yapı; betonarme karkas sisteminde, 3/B yapı sınıfında, ayırık nizamda inşa edilmiştir. Onaylı mimari tadilat projesine göre bodrum katta; sığınak ve ısıtma merkezi zemin katta, bina girişi, 11 adet dükkan, bir adet ortak idare ve 9 adet mesken, 1. Normal kattan 3. Normal kata kadar her normal katta; 16 adet daire hacimleri bulunmaktadır.

Değerlemeye konu 14 no.lu mesken; zemin katta, bina girişine göre sol cephede yer almaktadır. Güney olmak üzere tek cephelidir. Onaylı mimari projesine göre; 2 oda, banyo, hacimlerinden oluşmakta olup yasal brüt 44 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Müşteri bilgisi dahilinde değerlendirme konusu taşınmazın içerisine girilememiştir.

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

Taşınmazın projesi incelenmiş ve yerinde yapılan incelemeler sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazın konumunun ve halihazır durumunun onaylı tadili mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup yasal mevzuat uyarınca alması gereken yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

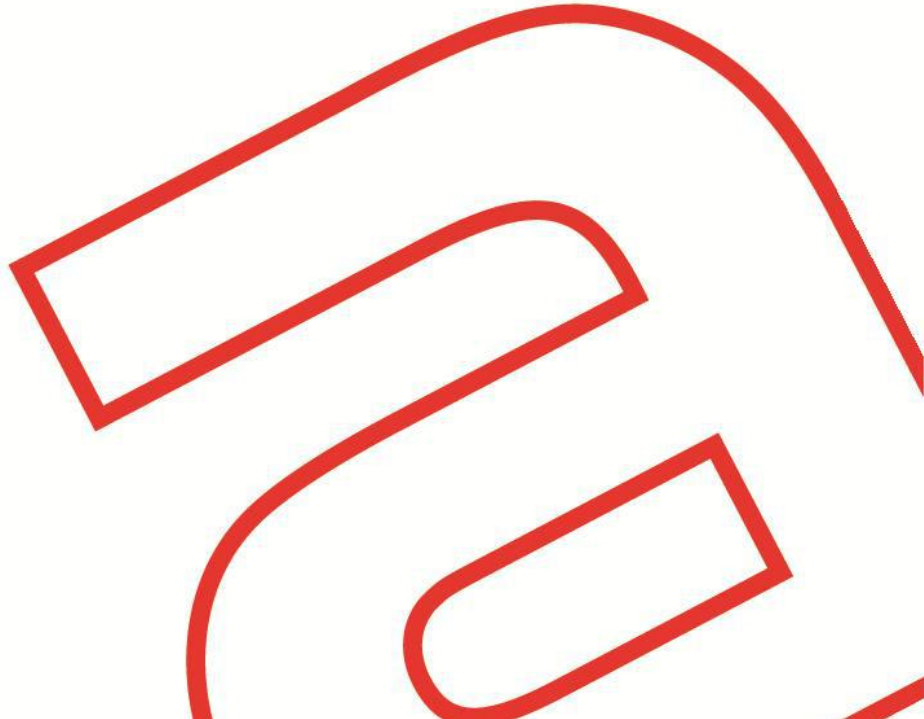
Değerleme konusu gayrimenkul Zülüflühan Mahallesi, Kültür Sokak, Üniversite Evleri 5 Apartmanı No:11G, Antakya/Hatay adresinde konumlanmıştır. (UAVT: 2257076048)

Değerlemeye konu, 110 ada 70 parsel üzerinde konumlu yapıya ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Hatay Caddesinde kuzey yönünde ilerlerken yaklaşık 900 m ilerledikten sonra sağa Kültür Sokak'a dönlür. Bu sokak üzerinde yaklaşık 50 m ilerledikten sonra taşınmazın konumlu olduğu yapı yolun sağ tarafında konumlanmaktadır.



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 takdiridir. 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 hesaplariken 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 işlemlerle değer tahmini 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.

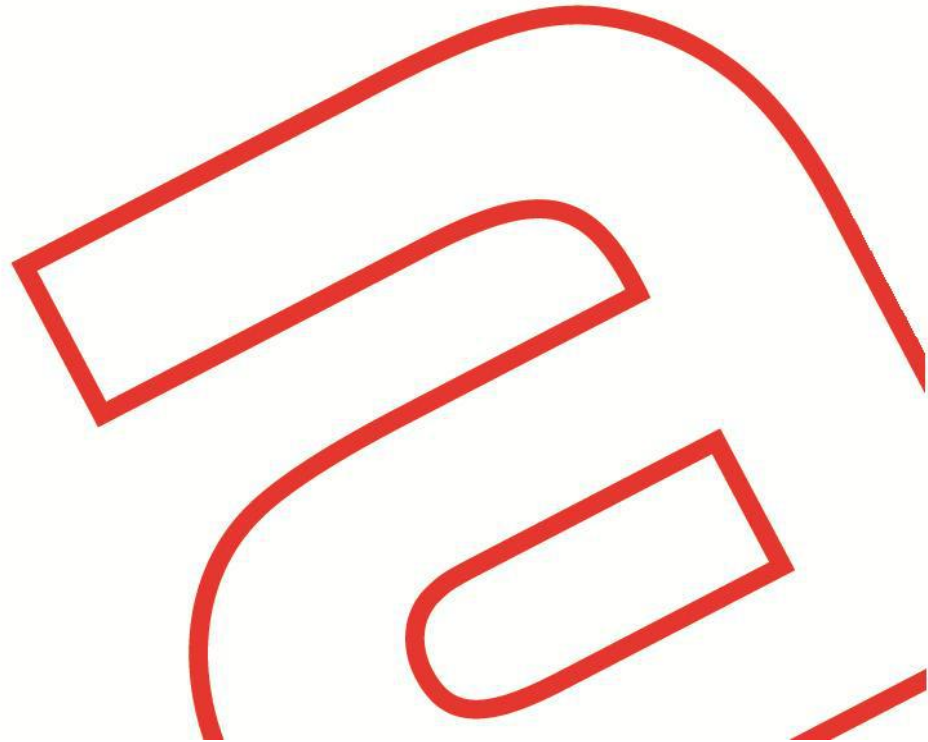
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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 kullanımudur.

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Mesken" 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 işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

| No | Açıklama | Daire Tipi | 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 taşınmazla aynı bölgede konumlu, 65 m ² olduğu beyan edilen 60 m ² olduğu düşünülen 2+1 daire 1.700.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. | 2+1 | 2 | 60 | 1.700.000 | 28.333 | 1.500.000 | 25.000 |
| 2 | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 50 m ² olduğu beyan edilen 45 m ² olduğu düşünülen 2+1 daire 1.190.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. | 2+1 | 2 | 45 | 1.190.000 | 26.444 | 1.050.000 | 23.333 |
| 3 | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 50 m ² olduğu beyan edilen 45 m ² olduğu düşünülen 2+1 daire 1.375.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. | 2+1 | 2 | 45 | 1.375.000 | 30.556 | 1.200.000 | 26.667 |
| 4 | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 47 m ² olduğu beyan edilen 42 m ² olduğu düşünülen 1+1 daire 1.050.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. | 1+1 | Zemin | 42 | 1.050.000 | 25.000 | 925.000 | 22.024 |

PPD*: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

| | 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---------------|--------|--------|--------|
| Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²) | 25.000 | 23.333 | 26.667 | 22.024 |
| Konum Şerefiyesi (%) | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cephe Sayısı Şerefiyesi(%) | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Kat Şerefiyesi (%) | -5% | -5% | -5% | 0% |
| Büyükük Şerefiyesi(%) | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Manzara Şerefiyesi (%) | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²) | 23.750 | 22.167 | 25.333 | 22.024 |
| Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²) | 23.300 | | | |

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita



Sonuç; Değerlemeye konu gayrimenkulün, gerek kullanım alanı, konumu, katla manzara şerefiyesi gerekse işçilik ve malzeme kalitesi açısından yakın konumdaki benzer taşınmazlar incelenmiştir. Benzer özelliklerdeki dairelere ait birim m² değerlerinin **23.000 TL/m²** fiyat bandında olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanının, zemin katta konumlu olması, nezih bir bölgede ve nitelikli bir binada yer alması değer belirlenirken dikkate alınmıştır.

| 110 Ada 70 Parsel, 14 BB Daire | Pazar Değeri |
|---|------------------|
| Taşınmazın Alanı (m ²) | 44 |
| Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²) | 23.000 |
| Taşınmazın Satış Değeri (TL) | 1.012.000 |
| Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL) | 1.000.000 |

Değerleme konusu parselin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile yasal ve mevcut durum değeri **1.000.000 TL** olarak hesap ve 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 değerlemesi 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 piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

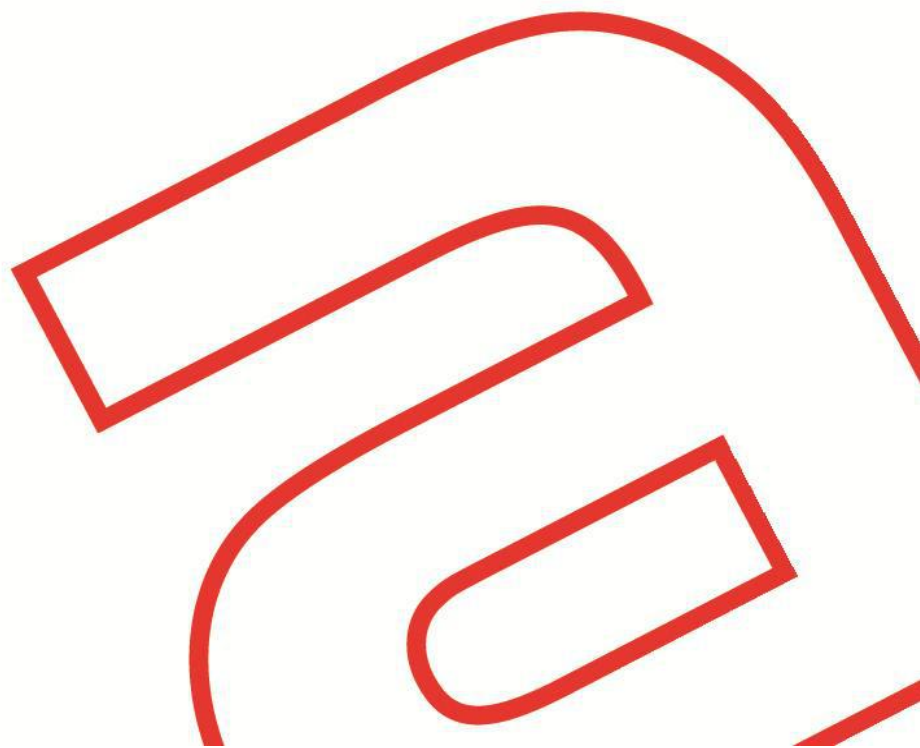
Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık daire ve dubleks daire emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, 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 70 Parsel, 14 BB Daire | Pazar Değeri |
|--|------------------|
| Taşınmazın Alanı (m ²) | 44 |
| Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL) | 1.000.000 |

6.4. SWOT Analizi

| GÜÇLÜ YÖNLER | ZAYIF YÖNLER |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> + Gayrimenkulün bakımlı olması + Üniversiteye yakın konumda olması + Yapı Kullanma İzin Belgesinin Bulunması | <ul style="list-style-type: none"> - Gayrimenkulün kullanım alanının küçük olması - Henüz kat mülkiyetine geçilmemiş olması |
| 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



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım alanının yeterli olması, güvenli ve nezih bir binada olması, sosyal donatı ve yeşil alanlara yakın olması taşınmazın olumlu yönleri arasındadır. Projesine aykırı olarak çatı arası katında gerçekleştirilen büyüme ve tadilatlar taşınmazın olumsuz özellikleri arasında olup değerlendirme konusu taşınmaz. Onaylı tadilî mimari proje ve yerinde alınan ölçümler dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur. 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 Gereçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmaz için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla 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.

| 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 |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 1.000.000 | 23.298 |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 1.010.000 | 23.531 |

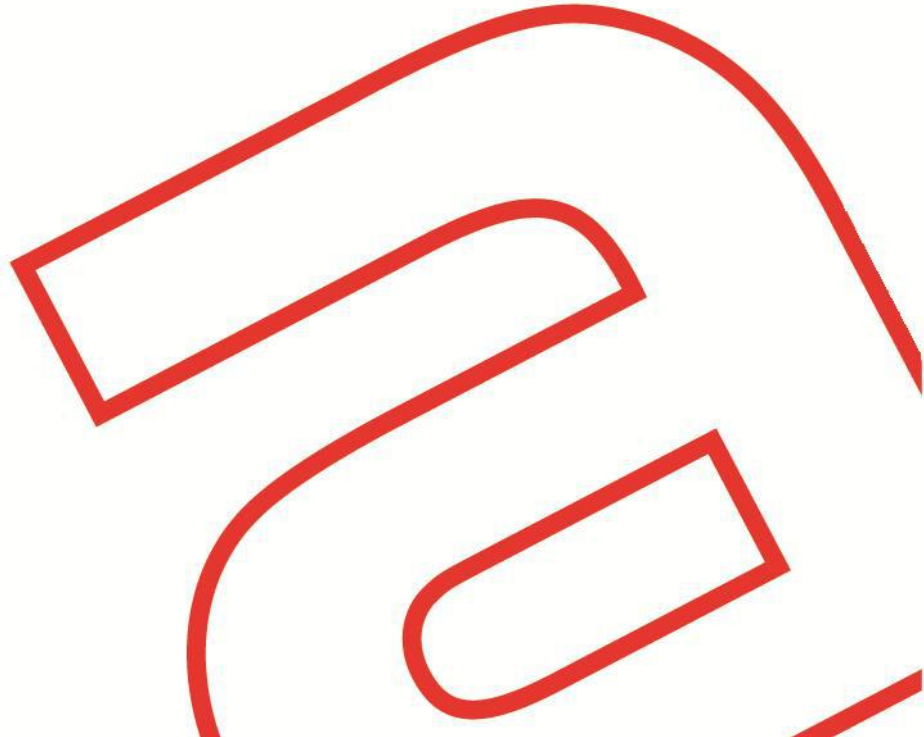
KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca konut teslimlerinde %1 olarak belirtilmiştir.

| 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



8.3. Resmi Belgeler

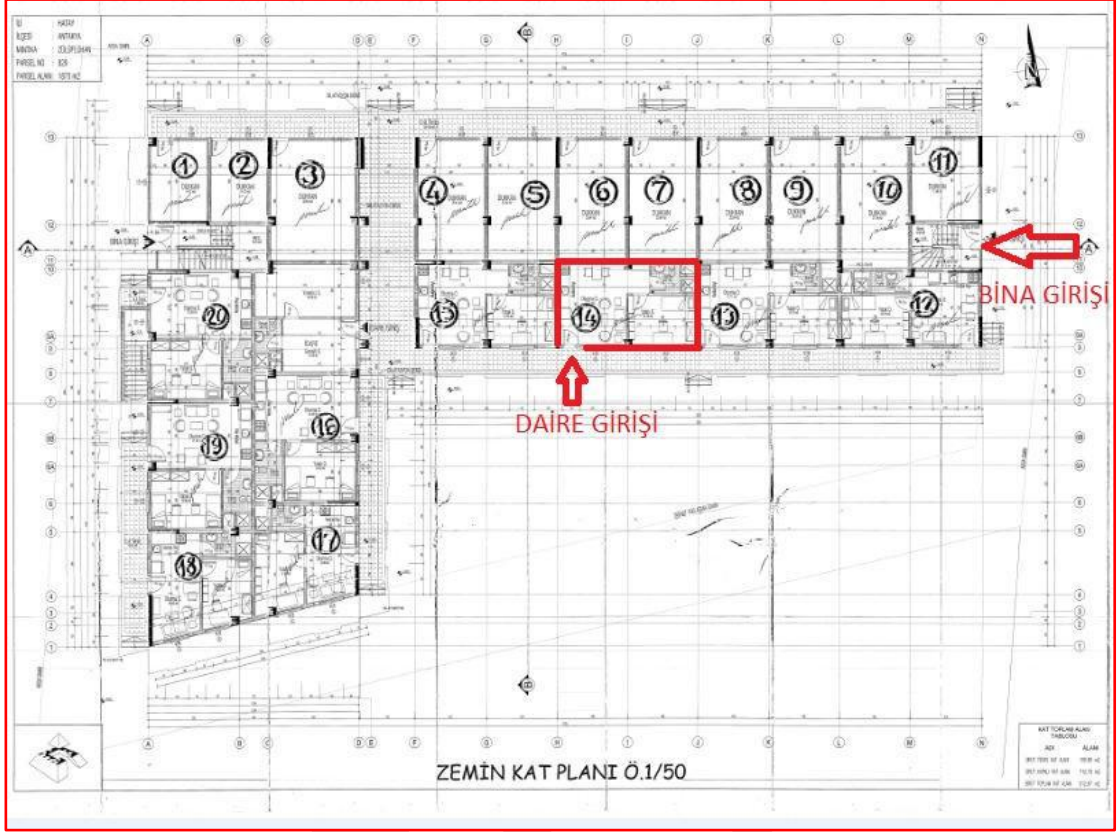
Proje Kapağı

| | | | | | | |
|---|--------------|--|----------------------------|----------------------------------|----------------|-----------------|
|  <p>MUSTAFA ÖZÇELİK MİMARLIK BÜROSU</p> | |  | | | | |
| <p>ODA ONAYI</p> | | <p>Mahalle Adı : Zülüflühan Ada/Parsel No: 110/70 Blok No : - Kİ/KM Tesis Yıl/Yevmiye No : 2008/3088 Ruhsat Tarihi : 29/05/2006 Ruhsat No : 2271</p> | | | | |
| <p>YAPI DENETİM FİRMASI ONAYI</p> <p>03 EKİM 2006</p> <p>ASLİNİN AYRILMASI</p> <p>Şevki KARACAYLI</p> | | <p>MESLEKİ T.U.S. ONAYI</p> <p>Y 3088 6.3.2008</p> | | | | |
| <p>BAYINDIRLIK ONAYI</p> <p>imza Şevki KARACAYLI Tek. Elm.</p> | | <p>imza Mehmet UZUNAY Harita Mühendisi Bay. ve İsk. Md'üğü</p> | | | | |
| <p>imza Mehmet ERDALIOĞLU Müh. ve İsk. İşleri Müh. Yardımcısı</p> | | <p>imza Hanifi YILMAZ Bay. ve İsk. Md. Yardımcısı</p> | | | | |
| <p>imza TASDİK OLUNUR Orhan DAL Bayındırlık ve İskan Müdürü</p> | | <p>imza Dr. Mehmet Ali ÖZKAN Vali a. Vali Yardımcısı</p> | | | | |
| <p>YAPI SAHİBİ</p> | | <p>HATEKS A.Ş.</p> | | | | |
| <p>MÜTEAHHİT FİRMA</p> | | <p></p> | | | | |
| <p>ŞANTIYE ŞEFLİ</p> | | <p></p> | | | | |
| Yapı İçin | İnşaat Alanı | Denetim Alanı | Yapının Sınıfı | Kat Adedi | B.Ö.Ö.Ö. Adedi | Kullanım Amacı |
| B.ama Kartası | | | 3B | 4 | 88 | İŞYERİ-PANJİYON |
| ARSAN BİLGİLERİ | | PROJE MÜELLİFİ | | Niteligi : A BLOK Mimari Projesi | | |
| M | HATAY | Adı | MUSTAFA | TARİH : | | |
| M | ANTAKYA | Soyadı | ÖZÇELİK | ÖLÇEK : 1/50 | | |
| M | ZÜLÜFLÜHAN | Büro Tescil No | 01-346 | | | |
| F. No | 34 | Diploma No | - | | | |
| A. No | - | Ölg. Sicil No | 24066 | | | |
| P. No | 529 | Vergi D/ No | S. Karahallı / 6750040413 | | | |
| Bünyesi | BAYINDIRLIK | Adres | Kılgasany Mah. Emniyet Sk. | | | |
| T. Alanı | 1874.32m2 | | Milenyum Apt. No:2 ANTAKYA | | | |

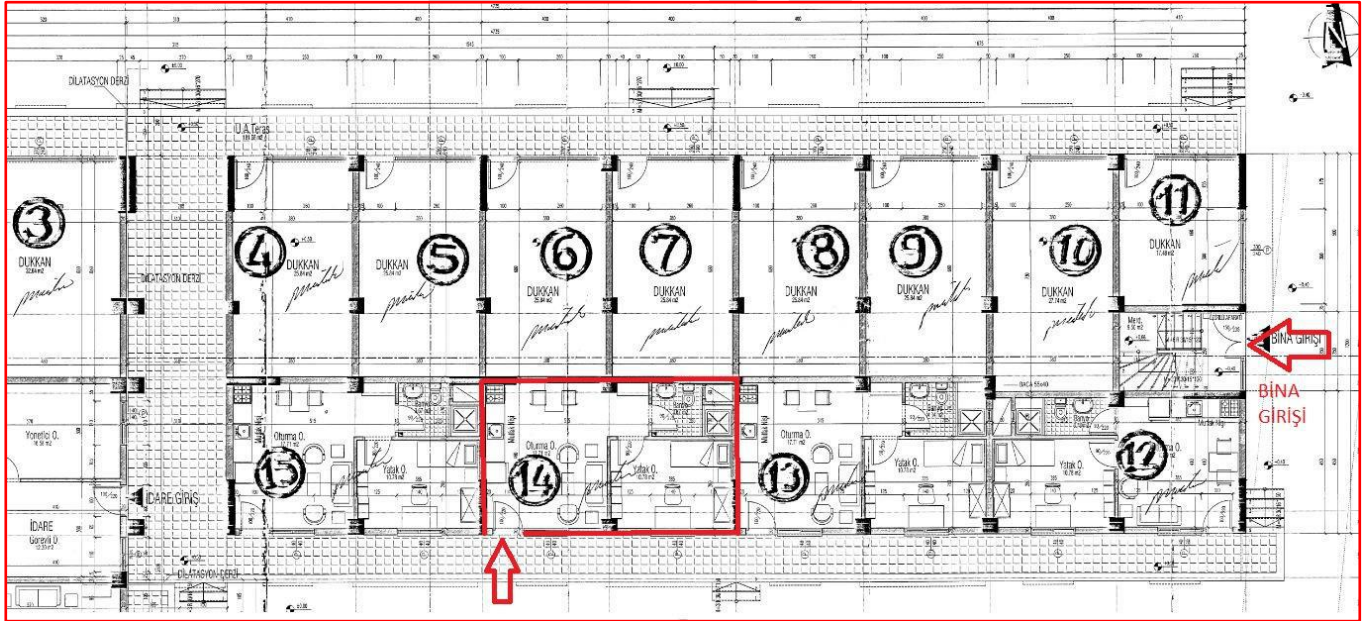
Vaziyet Planı



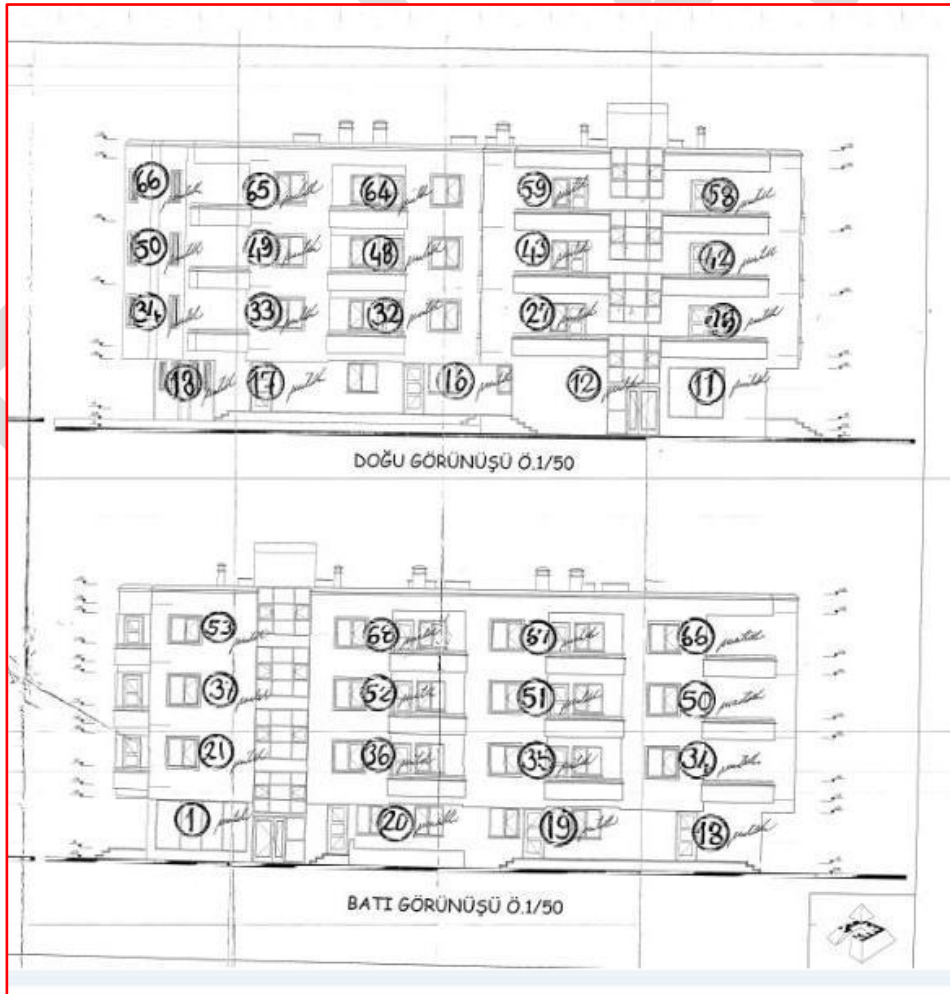
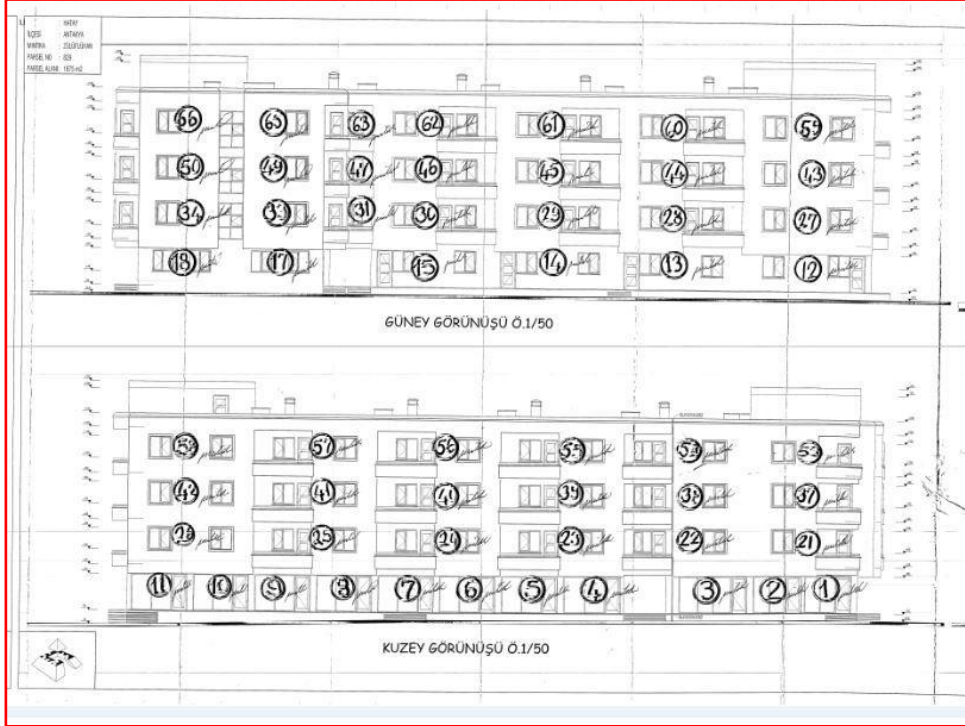
Zemin Kat Planı



Zemin Kat Planı



Kesitler



| | | | | | |
|-----------------|----------------|------------------|-----------------------------|-----------|----------|
| Mimari | 102 Adı Boyutu | 103 TC kimlik no | 104 Oturaklı durum belge no | 105 Adres | 106 İmza |
| Statik | FENNİ MES'ULÜN | | | | |
| Elektrik | | | | | |
| Mekanik/Tesisat | | | | | |
| | | | | | |

| | | | | |
|--|---|------------------------------------|---|----------|
| 107 Kuruluşun Adı NİZAM YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. | 108 Yetkilinin adı, soyadı, TC kimlik no NİZAM GENÇ 13843244684 | 109 Vergi kimlik no 8310464902 | 110 Adres KARAOĞLANOĞLU CAD. YA-HYA TANER APT. NO:10 KAT:1 ANTAKYAHATAY | 112 İmza |
| | | 110 İzin Belge No Ve Sınıfı 470 | | |

| | | | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--|----------|
| 113 Adı soyadı MUSTAFA ÖZÇELİK | 114 T.C. kimlik no 21480593692 | 115 Oturaklı durum belge 31.042845 | 116 Adres KIŞLASARAY MAH. EMNİYET SOK.MİLENYUM APT.NO:3 HATAY | 117 İmza |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--|----------|

| | | |
|----------------|------------------|---------------------|
| 118 Değer(YTL) | 119 Makbul tarih | 120 Makbul numarası |
| 120 | 08.06.2009 | F04565 |

| | | | | |
|------------------------------------|------------------|------------|--------------|--------------------------------|
| 121 Ödenen vergi dairesi | 122 Özel | 123 Tarihi | 124 Numarası | 125 Çifte sahibi |
| 1. ANTAKYA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ | TAPU İSKAN HARCİ | 05.06.2009 | 5034 | HATEKS HATAY TEKSTİL İŞL. A.Ş. |
| 2. | | | | |
| 3. | | | | |
| 4. | | | | |
| 5. | | | | |
| 6. | | | | |

3 İÇKAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.(TOPLAM : 1 İÇKAPI)
ZEMİN KAT 14 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN VERİLMİŞTİR.

Yapı sahibinin22.05.2009... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süreni içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSİMLİ 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 durumu hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzalan alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuatı uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluların, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarır.

| | | | | | |
|--|---|--|---|--|-------------------------|
| 127 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imza tarihi ÖMER TAŞ İNŞAAT MÜHENDİSİ 25817131134 10.06.2009 | 128 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imza tarihi ÖZLEM POYRAZ MİMAR 97158628504 10.06.2009 | 129 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imza tarihi MEHMET SADIKOĞLU İNŞAAT MÜHENDİSİ 25018410359 10.06.2009 | 130 Değerlendirilen yetkilinin adı, soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imza tarihi MUSTAFA PEKÖZ M.VE. KONTROL MÜDÜRÜ 833902318 10.06.2009 | 131 Ortaya çıkan belgeyi, unvanı, T.C. kimlik no, imza tarihi MEHMET ŞİBUNCU GENEL SEKRETER YARDIMCISI | 132 Özet kodu 628591 |
|--|---|--|---|--|-------------------------|

Tapu Kayıt Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-8-2025-10:22



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---------------------|-------------------------|--------------------------------|------------|
| Zemin Tipi: | Katlırtfaki | Ada/Parsel: | 110/70 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 98738971 | AT Yüzölçüm(m2): | 1873.23 |
| İl/İlçe: | HATAY/ANTAKYA | Bağımsız Bölüm Nitelik: | DAİRE |
| Kurum Adı: | Antakya | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | ZÜLÜFLÜHAN | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevkii: | Ardelballuta Vata Ganim | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | /ZEMİN//14 |
| Cilt/Sayfa No: | 1/71 | Arsa Pay/Payda: | 10/720 |
| 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 : 15/02/2008(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) | | Hatay 2.Bölge (Kapatıldı) - 06-03-2008 11:16 - 3088 | |

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 |
|-------------------|--|---------------|-----------------|-----------|------------------|---|-----------------------------|
| 415704450 | (SN:6406637) HATEKS HATAY TEKSTİL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | - | - | 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescilli 09-02-2018 2657 | - |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xuk81q9aSC5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

HATAY / ANTAKYA / ZÜLÜFLÜHAN MAHALLESİ / KÜLTÜR (Sokak) / 11G - Mesken - Bağımsız Ana Giriş - Kısmi İskan

+
-

UNIVERSITE EVLERİ 5

| Numarataj Bilgileri | | | | | | | | Bağımsız Bölüm Bilgileri | | | | | | |
|---------------------|-----|--------|-------|-----------|--------------------|----------|---------------------|--------------------------|------------|---------|----------------|------|------------|---------|
| Kimlik No | Ada | Parsel | Pafta | Posta Kod | Numarataj Tipi | Site Adı | Apartman/Blok Adı | Dış Kapı | Kimlik No | İç Kapı | Kullanım Amacı | Tip | Durum | Tapu No |
| 702396045 | 110 | 70 | - | - | Bağımsız Ana Giriş | - | UNIVERSITE EVLERİ 5 | 11G | 2257076048 | - | Mesken | Özel | Bilinmeyen | 14 |

Doğrula

📍 Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2257076048

| Aski Kodu | Yapı Kimlik No | İl | İlçe | Mahalle | Sokak | Bina No | Durum | İtiraz Sonucu |
|-----------|----------------|-------|---------|------------|--------------|--|----------|---------------|
| YVPDY | 222650482 | Hatay | Antakya | Zülüflühan | Kültür Sokak | KÜLTÜR SOKAK NO: 11.KÜLTÜR SOKAK NO: 11A.KÜLTÜR SOKAK NO: 11B.KÜLTÜR SOKAK NO: 11C.KÜLTÜR SOKAK NO: 11D.KÜLTÜR SOKAK NO: 11E.KÜLTÜR SOKAK NO: 11F.KÜLTÜR SOKAK NO: 11G.KÜLTÜR SOKAK NO: 11H.KÜLTÜR SOKAK NO: 11I.KÜLTÜR SOKAK NO: 11J.KÜLTÜR SOKAK NO: 11K.KÜLTÜR SOKAK NO: 11L.KÜLTÜR SOKAK NO: 11M.KÜLTÜR SOKAK NO: 11N.KÜLTÜR SOKAK NO: 11O.KÜLTÜR SOKAK NO: 11P.KÜLTÜR SOKAK NO: 11R.KÜLTÜR SOKAK NO: 11S | 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.

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

kapsamında
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 okutulularak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://bdk.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 "TURKAK BDS No" and the <https://bdk.turkak.org.tr> document verification system.



TÜRKAK BDS NO
YS-A9FC-CDAG



F-184(0)
KALİTE YÖNETİM SİSTEMİ
TSE EN ISO 9001:2015
AB - 0051 - Y.B.

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





Bu belge YBM'nin belgelendirme kurallarına uyulması ve periyodik ara denetimlerin bağlamıyla 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:012 547 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 - Y3

| | | |
|---|---|---|
| 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://tdk.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://tdk.turkak.org.tr> document verification system.

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Adelle



Bu belge YBM'nin belge andirme kurallarına uyulması ve periyodik ara denetimlerin
başarıyla tamamlanması ile 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.
Tetiz Mah. Güi 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

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

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(0)

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 okutulurak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tb-iz.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-iz.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

Abdellia



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.
Teşvîz Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat: 1 D.4 İyeyinburnu / İstanbul Tel: 0212 542 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-İmzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : 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.
Ümut 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,

Dünya Etiler Yolu 8. kat No:156 06800 ANKARA, Tel: (312) 3629090, Faks: (312) 3629091, İnternet: www.spk.gov.tr
Rakıye Mah. Adıyevler Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3342500, Faks: (212) 3342506
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018 De-146-4829-ku19-00-014654990
<http://tdsgn.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bilgi için: Sayın Bşk. ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
uzman@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