



MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ANTALYA / AKSU / ALTINTAŞ MAHALLESİ / 15511 ADA 8 VE 9 PARSELLER

2 ADET ARSA VASIFLI TAŞINMAZ



Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme A.Ş.

Tel: +90 (242) 503 34 06- Gsm: +90 (549) 783 0 662

E-posta: www.rasyoneldegerleme.com.tr

Rapor Tarihi: 04.01.2026

Rapor No: 2025-DİĞER-127



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : UYGUNLUK BEYANI

BÖLÜM 2 : RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. Talep Tarihi
- 2.2. Rapor Tarihi
- 2.3. Tanzim Tarihi
- 2.4. Rapor Numarası
- 2.5. Rapor Türü
- 2.6. Raporu Hazırlayanlar
- 2.7. Sözleşme Tarihi
- 2.8. Raporu Talep Eden
- 2.9. Değerlendirmesi Yapılan Gayrimenkul 'ün Posta Adresi

BÖLÜM 3 : ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 3.1. Şirket Bilgileri
- 3.2. Müşteri Bilgileri
- 3.3. Talebin Kapsamı varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

- 4.1. Tapu Kayıtları
- 4.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı
- 4.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler-İmar ve Proje Bilgileri-Kısıtlamalar
- 4.4. Yapı Denetimi ile İlgili Bilgiler
- 4.5. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Yakın Çevre Özellikleri
- 4.6. Gayrimenkule Ait Genel Bilgiler



BÖLÜM 5 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 5.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 5.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 5.4. Değeri Etkileyen Faktörler
- 5.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
 - 5.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 5.5.2. Maliyet Yaklaşımı
 - 5.5.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 5.6. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri
- 5.7. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 5.8. Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler

BÖLÜM 6 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 6.1. Verilerin Değerlendirilmesi
- 6.2. Gayrimenkule Bağlı Yasal İzin ve Belgelerin Uygunluğu Hakkında Görüş

BÖLÜM 7 : SONUÇ

EKLER



BÖLÜM 1

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edile bilindiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer in değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer in düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.



- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 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. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



BÖLÜM 2

RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1 Talep Tarihi : 30.12.2025
- 2.2. Rapor Tarihi : 31.12.2025
- 2.3. Tanzim Tarihi : 06.01.2026
- 2.4. Rapor Numarası : 2025-DİĞER-127
- 2.5. Rapor Türü : Antalya İli, Aksu İlçesi, Altıntaş Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 15511 ada 8 parsel numaralı ve 15511 ada 9 parsel numaralı “Arsa” vasıflı Taşınmazlar için pazar değer tespiti
- 2.6. Raporu Hazırlayanlar : Şinasi Onur GÜNER
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406848
- Emre KAFA
Sorumlu Değerleme Uzmanı, Denetmen
SPK Lisans No: 404036
- Serap KAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı, Denetmen
SPK Lisans No: 407424
- 2.7. Sözleşme Tarihi : 31.12.2025
- 2.8. Raporu Talep Eden : MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
- 2.9. Gayrimenkulün Posta Adresi : Antalya İli, Aksu İlçesi, Altıntaş Mahallesi, 15511 ada 8 ve 9 parseller



BÖLÜM 3

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 3.1. Değerleme Şirketi Bilgileri : **Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme A.Ş.**, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII No: 35 sayılı " Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere kurulun 29.12.2011 tarih ve 44/1176 sayılı kararı ile Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır.
- 3.2. Müşteri Bilgileri : MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
- 3.2.1. Müşteri Ünvanı : MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
- 3.2.2. Müşteri Adresi : Yayla Mahallesi, 1612 Sokak, Gürman Psj, No:3, Da:40 Merkez / ISPARTA
- 3.2.3. Müşteri Tlf / Faks : 0246 2324097
- 3.3. Talebin Kapsamı, Varsa Getirilen Sınırlamalar : Hizmeti alan şirketin, Antalya İli, Aksu İlçesi, Altıntaş Mahallesi'nde yer alan 'Arsa' nitelikli, 15511 Ada 8 ve 9 Parsel numaralı taşınmazların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesidir.

Pazar Değeri: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.



BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

4.1.Tapu Kayıtları

İli : Antalya

İlçesi : Aksu

Mahallesi : Altıntaş

Ada No : 15511

Parsel No : 8

Yüzölçümü : 5.704,99 m2

Ana Taşınmaz Vasfı : Arsa

Maliki : MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ (33/50)

Arsa Payı : -

Blok No : -

Kat No : -

Bağ. Böl. No : -

Niteliği : -

Cilt No : 115

Sahife No : 11412

Tapu Tarihi-Yevmiye : 24.09.2024 - 31360

UAVT (Adres) No : -

☐ Kat Mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Cins tashihli bina ☒ Arsa ☐ Tarla



İli : Antalya
İlçesi : Aksu
Mahallesi : Altıntaş
Ada No : 15511
Parsel No : 9
Yüzölçümü : 5.704,99 m2
Ana Taşınmaz Vasfı : Arsa
Maliki : MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ (33/50)
Arsa Payı : -
Blok No : -
Kat No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Cilt No : 115
Sahife No : 11413
Tapu Tarihi-Yevmiye : 24.09.2024 - 31360
UAVT (Adres) No : -
☐ Kat Mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Cins tashihli bina ☒ Arsa ☐ Tarla

4.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı

Talep ilgilisi tarafından, tarafımıza iletilen ve rapora eklenen 02.01.2026 tarih saat 16:19 ve 16:21'de temin edilen takbis belgesine göre değerlemeye konu taşınmazların tapu kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri- Kısıtlamalar

- İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin ada/parsel bazında yerinin doğruluğu uygulama imar planı paftasından ve TKGM CBS Haritalarından tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlar; Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkililerinden alınan şifahi bilgiye



ve Aksu Belediyesi resmi internet sayfasından alınan e-çap belgesine göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Gelişme Konut Alanı” imarlı alanda kalmakta olup yapılaşma şartları, ayrık nizam, 8 kat, Hmax:30,50, E:1.75 şeklindedir. Ayrıca plan hükümlerinde belirtilen kat adetleri en fazla kat yükseklik değerlerini göstermekte olup parsel bazında yapı yüksekliği Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü’nden alınacak görüş ile ruhsat aşamasında belirlenecektir.

4.4. Yapı Denetimi ile İlgili Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.5. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Yakın Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Ekspertize konu gayrimenkuller, Antalya İli, Aksu İlçesi, Altıntaş Mahallesi, 31016.Sokak üzerinde yer alan 15511 Ada 8 ve 9 Parsel numaralı arsalardır. Taşınmazlara; Rauf Denктаş Bulvarı, Kardeş Kentler Caddesi ve ara sokaklar üzerinden ulaşılmaktadır. Açık yol tarifi; Antalya Lara Senti ana kavşaklarından olan Laura AVM Kavşağı’ndan doğu yönde Bülent Ecevit Bulvarı ve Rauf Denктаş Bulvarı üzerinde ~7km ilerlenir. Rauf Denктаş Bulvarı bitimindeki kavşaktan sola dönülerek Kardeş Kentler Caddesi’ne ulaşılır. Cadde üzerinde kuzey yönde ~4km sonra sağa Çalkaya Falezleri Caddesi’ne sapılır. Doğru yönde ~ 1km daha devam edildikten sonra 31017. Sokak kesişiminde sola dönülür. 31017. Sokak Üzerinde kuzey yönde ~100 m ilerlenir. Değerleme konusu taşınmazlar sağ tarafta 31017. Sokak ile 31016 Sokak kesişiminde yer alan köşe parsel konumlu taşınmazlardır. Konu taşınmazlar Antalya İl Merkezine ~15km doğu yönde yer alan, son 3-4 yıl içerisinde gelişmeye başlamış, Antalya Havaalanı’na ve Kundu Turizm Bölgesi’ne yakın olması sebebi ile dikkat çeken Altıntaş Mahallesi’nde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede imar planı uygulama aşamasının tamamlanmasının ardından son dönemde çok hızlı bir yapılaşma yoğunluğu bulunmakta olup, genel olarak lüks yapıda site inşaatları devam etmektedir. Yakın çevrede boş arsalar, ZK+4/5NK’lı binalar, yabancı piyasaya yönelik inşa edilmiş nitelikli siteler yer almaktadır. Altyapı çalışmaları yapılaşmaya paralel devam etmektedir. Ara sokaklar stabilize yol şeklindedir. Konu taşınmazlara ulaşım ~ 1 km mesafedeki Kardeş Kentler Caddesi üzerinden toplu taşıma araçları ile yapılabilmektedir.



4.5.1. Harita / Kroki



4.6. Gayrimenkul'e Ait Genel Bilgiler

Ana Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Fiziki Duruma İlişkin Bilgiler

15511 Ada 8 Parsel

Değerlemesi yapılan gayrimenkul; Antalya İli, Aksu ilçesi, Altıntaş Mahallesi, 31016.Sokak üzerinde yer alan 15511 Ada 8 Parsel numaralı arsadır. 5.704,99 m2 alanlı olup, imar durumu itibari ile “Gelişme Konut alanı” içerisinde kaldığı, yapılaşma şartlarının; ayrık nizam, 8 kat, Hmax:30,50, E:1.75 şeklinde olduğu öğrenilmiştir. Orta parsel konumlu olan taşınmazın güneyi 31016.Sokak, kuzeyi 31054.Sokak, batısı 15511 Ada 7 Parsel, doğusu 15511 Ada 9 Parsel cephelidir. Değerlemeye konu taşınmaz 15511 İmar Adası'nın orta kısmında doğu yönden batı yöne doğru ikinci sırada konumlanmıştır. Geometrik olarak amorf şeklinde olup, güney yöndeki 31016.Sokak cephesi ~61,7m'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin sınırları yerinde belli değildir.

15511 Ada 8 Parsel

Değerlemesi yapılan gayrimenkul; Antalya İli, Aksu ilçesi, Altıntaş Mahallesi, 31016.Sokak üzerinde yer alan 15511 Ada 9 Parsel numaralı arsadır. 5.704,99 m2 alanlı olup, imar durumu itibari ile “Gelişme Konut alanı” içerisinde kaldığı, yapılaşma şartlarının; ayrık nizam, 8 kat, Hmax:30,50, E:1.75 şeklinde olduğu öğrenilmiştir. Köşe parsel konumlu olan taşınmazın güneyi 31016.Sokak, doğusu 31018.Sokak, kuzeyi 31054.Sokak, batısı 15511 Ada 8 Parsel Cephelidir. Değerlemeye konu taşınmaz 15511 İmar Adası'nın doğu köşesinde konumlanmaktadır. Geometrik olarak amorf şeklinde olup, güney yöndeki 31016.Sokak cephesi ~32,7m, doğu yöndeki 31018.Sokak cephesi ~91,8m'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin sınırları yerinde belli değildir.

BÖLÜM 5

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Antalya; 20.177 km2 lik bir alana sahip olan Antalya İli Türkiye'nin güneybatısında 29° 20'-32° 35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasındadır. Ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 39 metredir. Doğusunda Karaman ve Mersin, kuzeyinde Burdur ve Isparta, batısında Muğla illeri bulunmaktadır. Antalya'nın İlçeleri; Akseki, Alanya, Elmalı, Finike, Gazipaşa, Gündoğmuş, İbradı, Demre, Kaş, Kemer, Korkuteli, Kumluca, Manavgat, Serik, Muratpaşa, Konyaaltı, Aksu, Döşemealtı, Kepez olmak üzere 19 ilçe vardır. 2025 yılı tahmini verilerine göre nüfusu 2.759.532'dir.



Aksu; Aksu, Antalya'nın merkez ilçelerinden birisidir. Batısında Muratpaşa, Kepez ve Döşemealtı doğusunda Serik ilçeleri bulunur. 2024 yılı sonu itibarıyla nüfusu 82.560'tır. Akdeniz'e de küçük bir kıyı şeridiyle bağlantısı olan ilçenin kuzeyinde ise Burdur ili bulunmaktadır. İlçe 2008 yılında merkez ilçenin doğusunda kuzey- güney yönünde dağınık halde bulunan birçok mahallenin bir araya getirilmesiyle oluşturulmuştur. İlçenin merkezi Aksu Çayı'nın batısındadır. Şu anki ilçe merkezi olan bölge Antalya- Alanya yolu üzerinde olması, civardaki tüm köylerin pazarı olması, eski Anadolu Öğretmen Okulu'nun bulunması ve iplik fabrikasına yakın olması gibi çeşitli faktörlerle gelişmiştir. 2008 yılında ilçe merkezi olmasından sonra çeşitli bankaların şubeleri de bölgede faaliyet göstermeye başlamıştır. İlçe ekonomisi tarım ve turizme dayanmaktadır. Antik Perge kenti, Kurşunlu Şelalesi, EXPO 2016 Fuar Merkezi ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.



Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi

Çağlayan Mahallesi Fener Cad. İrmak Apt. No:52 Daire No:7 Muratpaşa/Antalya



5.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

2020 yılında COVID sebebiyle etkilenen tüm dünya ekonomisin dalgaları Türkiye özelinde gayrimenkul sektörünü, bölgesel veriler farklılık göstermekle birlikte maliyetler, lojistik ve tedarik sorunları, enflasyon, ekonomik veriler ışığında olumsuz etkilerken, bu veriler dışında 2021 ve 2022 yılları içerisinde dünya genelinde meydana gelen ekonomik, siyasi ve toplumsal olaylar, çatışmalar ve Türkiye jeopolitik konumunda gerçekleşen Suriye’de yaşanan iç savaş, Rusya-Ukrayna savaşı ile oluşan yoğun göç dalgaları, sektörü göreceli yabancı alıcılar etkisi ile pozitif olarak etkilemiştir.

Ekonomik verilere bakıldığında, 2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir. 2023 yılında ise ekonomik büyüme 3,8% olarak kaydedilmiştir. 2024 yılında büyüme %4,1 oranında gerçekleşmiştir. Ekim 2023 ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,5 artarken yıllık enflasyon eylül ayındaki %83,5’ten %85,5’e yükselmiştir. Ekim ayında gıda enflasyonu öncü verilerle uyumlu ve hızlı artarak genel enflasyona en yüksek katkısı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aylık enflasyonu %7,8 olurken yıllık enflasyon eylül ayındaki %151,5’ten %157,7’ye yükselmiştir. ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 68,0 yüzde puandan 72,2 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır. 2024 yılı verilerinde ise enflasyonun yıllık bazda yavaşladığı, TÜFE’nin %65 seviyelerine gerilediği gözlemlenmiştir. Eylül 2023 ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %9,2 artışla 22,6 milyar dolar olurken ithalat %38,1 artarak 32,2 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %0,8 oranında artışla kısmen toparlanmaya devam ettiğini göstermiştir. İthalatta ise mart ayından beri ilk kez düşüş kaydedilmiş olup aylık %1,3 oranında gerileme gözlenmiştir. 2024 yılı dış ticaret verilerinde ise ihracat %15 artış gösterirken ithalat %10 artışla dengelenmiştir. Eylül 2023 ayı itibarıyla dış ticaret dengesi -9,6 milyar dolar olarak gerçekleşirken 12 ay birikimli dış ticaret açığı -96,9 milyar dolara yükselmiştir. 2024 yılında ise dış ticaret açığında göreceli bir iyileşme sağlanmış, 12 aylık birikimli açık 85 milyar dolar seviyesine inmiştir. 2025 yılı ilk çeyrek ekonomik verilerine göre Türkiye ekonomisi %3,2 büyüme göstermiştir. Bu büyüme, 2024 yılındaki %4,1 büyüme oranının ardından yumuşak bir ivme kaybına işaret etmektedir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketimi büyümeye en yüksek katkıyı vermeye devam etmektedir. 2025’in ilk çeyreğinde enflasyon oranları yıllık bazda %45 civarında seyretmekte olup, önceki yıllara göre önemli bir düşüş gözlemlenmektedir. Özellikle gıda enflasyonunda 2024 sonundan itibaren başlayan düşüş trendi devam etmektedir. İhracat 2025 ilk çeyreğinde %12 artış gösterirken, ithalat ise %7 oranında artış kaydetmiştir. Bu da dış ticaret açığında 2024’e kıyasla iyileşmeye



işaret etmektedir. 12 aylık birikimli dış ticaret açığı 2025'in ilk çeyreğinde 80 milyar dolar seviyelerine gerilemiştir.

TÜİK tarafından 2022 için yıllık olarak açıklanan GSYH verilerine göre Türkiye ekonomisi 2018-2022 yılları arasında ortalama %4,5 oranında büyüdü. 2019 ve 2020'yi düşük büyüme oranlarıyla geçiren Türkiye 2021'de %11,6 büyüme kaydetmişti. Küresel ölçekte etkili olan COVID-19 salgının ekonomileri etkilediği 2018-2022 döneminde dünyada ülkeler bazında genel büyüme ortalaması %2 seviyelerinde gerçekleşti. 2022 büyüme verisi açıklanmayan ülkeler için mevcut IMF tahminleri dikkate alındığında Türkiye 2022'de kaydettiği %5,5 oranında büyümeyle 196 ülke arasından 54. sırada yer aldı. 2023 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi %3,8 oranında büyüdü. 2024 yılında ise Türkiye ekonomisi %4,1 oranında büyüme göstermiştir. 2025 yılı için açıklanan ilk verilere göre büyüme oranı %3,5 seviyelerinde gerçekleşmiştir.

TÜİK yıl sonu verilerine göre işsizlik oranı 2019'dan bu yana düşüş eğiliminde. 2019 Aralık'ta %13,6 olan işsizlik oranı 2022 Aralık'ta %10,4'e kadar inmiş durumda. 2023 Temmuz dönemi için geçerli işsizlik oranı ise %9,4 olarak açıklandı. 2024 Temmuz dönemi işsizlik oranı %8,9'a kadar düşmüştür. 2025 Ekim dönemi için geçerli işsizlik oranı ise %8,5 olarak açıklanmıştır. İşsizlik oranı hesaplanırken işsiz son 4 haftada aktif iş arayıp bulamayanlar olarak tanımlanıyor. İstihdam ve işgücüne dahil olmayanlar kategorisinde yer alan bazı grupların da işsizlik tanımlamasına katıldığı atıl işgücü oranının son 5 yıldaki seyri ise biraz daha farklı. 2020 Aralık döneminde işsizlik oranı %13 seviyelerindeyken atıl işgücü oranı %29'lara tırmanmıştı. O seviyeden bir nebze düşüş olsa da Temmuz 2023 verileri atıl işgücü oranının %23,6 olduğunu gösteriyor. 2018-2025 grafiğine kabaca bakıldığında son dört haftada aktif olarak iş arayanların oranı azalmış olsa da aktif olarak iş aramayan ama işe de ihtiyacı olan grupların arttığı sonucuna varılabilir.

Türkiye'de son yılların en önemli gündem maddesi artan fiyatlar. Fiyatların ortalama yıllık artış oranları 2018'in sonuyla beraber %20'lere ulaştı. 2019 ve 2020 yıllarında enflasyon oranları göreceli olarak istikrarlı seyretse de, 2020'nin son aylarıyla beraber yıllık enflasyon oranı 2021'de %36, 2022'de %64,3'e ulaştı. TÜİK 2023 Ağustos dönemi yıllık enflasyonu ise %58,9 olarak açıklamıştı. 2024 yılında ise enflasyon oranı yıl boyunca dalgalı bir seyir izleyerek Aralık 2024 itibarıyla %64,8 seviyesine yükseldi. 2025 yılı itibarıyla ise enflasyonda düşüş eğilimi görülmekte olup, Kasım 2025 itibarıyla yıllık TÜFE oranı %31,07 olarak açıklanmıştır. TÜİK dışında enflasyon hesaplaması yapan bir diğer kurum olan ENAG'ın 2020'den bu yana açıkladığı veriler ise TÜİK'ten farklılık göstermektedir. ENAG, 2020'nin yıllık enflasyonunu %36,7 olarak hesaplarken 2022'de yıllık enflasyonu %137,5 olarak açıklamıştı. 2023 yılı Ağustos verilerine göre yıllık enflasyonu %128 olarak belirlemişti. 2024 yılı sonunda ENAG verilerine göre yıllık enflasyon %127,2 olarak kaydedilmiş, 2025 yılı Kasım itibarıyla ise bu oran %92,5 seviyelerine gerilemiştir.

Sanayi Üretim Endeksi, ekonominin sanayi sektöründeki değişimleri ve uygulanan ekonomik politikaların kısa dönemdeki etkilerini ölçmek amacıyla hesaplanan bir gösterge. 2018-2024 arasında Türkiye'nin sanayi üretimi aylık ortalama %0,5 oranında büyüdü.



2018’de %9,8 oranında daralan sanayi üretimi sonraki üç yılda sırasıyla %9, %8,9 ve %14,4 oranında büyüdü. 2022’de ise üretim %0,4 oranında küçüldü. En güncel Ağustos 2025 verisine göre Türkiye sanayisi geçen yılın ağustos ayına göre %7,1 büyüme kaydetti.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Para Politikası Kurulu 24 Ağustos 2023’te politika faizini %17,5’ten %25 düzeyine yükseltti. Böylece eski TCMB başkanı Hafize Gaye Erkan’ın göreve gelmesinden bu yana politika faizinde 1650 baz puanlık artış olmuş oldu. Politika faizi 2018 yıl sonunda yüzde 24, 2020’de yüzde 17, 2022’de ise yüzde 9 olarak kaydedilmişti. 2024 ve 2025 yıllarında ise TCMB politika faizi dalgalanmakla birlikte 2025 Kasım itibarıyla %35 seviyelerinde seyretmektedir.

5.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

5.4. Değeri Etkileyen Faktörler

Olumlu Etkenler

- İmarlı olmaları
- Hızlı gelişen bir bölgede yer almaları
- Ulaşımların kolay sağlanması
- Emsal (yapılaşma hakkı) oranının yüksek olması

Olumsuz Etkenler

- Bölgenin teknik alt yapısının ve kamu hizmetlerinden istifadesinde eksik bulunması
- Yakın çevresinde yapılaşmanın seyrek olması

5.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Gayrimenkul üzerinde sınırlayıcı herhangi hukuki bir sorunun olmadığı varsayılmaktadır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



5.5.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilerek yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5.5.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır,



müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

5.6. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün rayiç değerinin tespitinde; Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal yöntemi) Bu yöntemde mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, mevkiinde yakın dönemde pazara çıkmış canlı satış emsalleri, kira bedelleri ve piyasa satış değerleri dikkate alınarak, bulunan emsaller konum, büyüklük, inşaat özelliklerine göre karşılaştırma yapılarak taşınmaz için kıymet takdirinde bulunulmuştur.

5.7. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

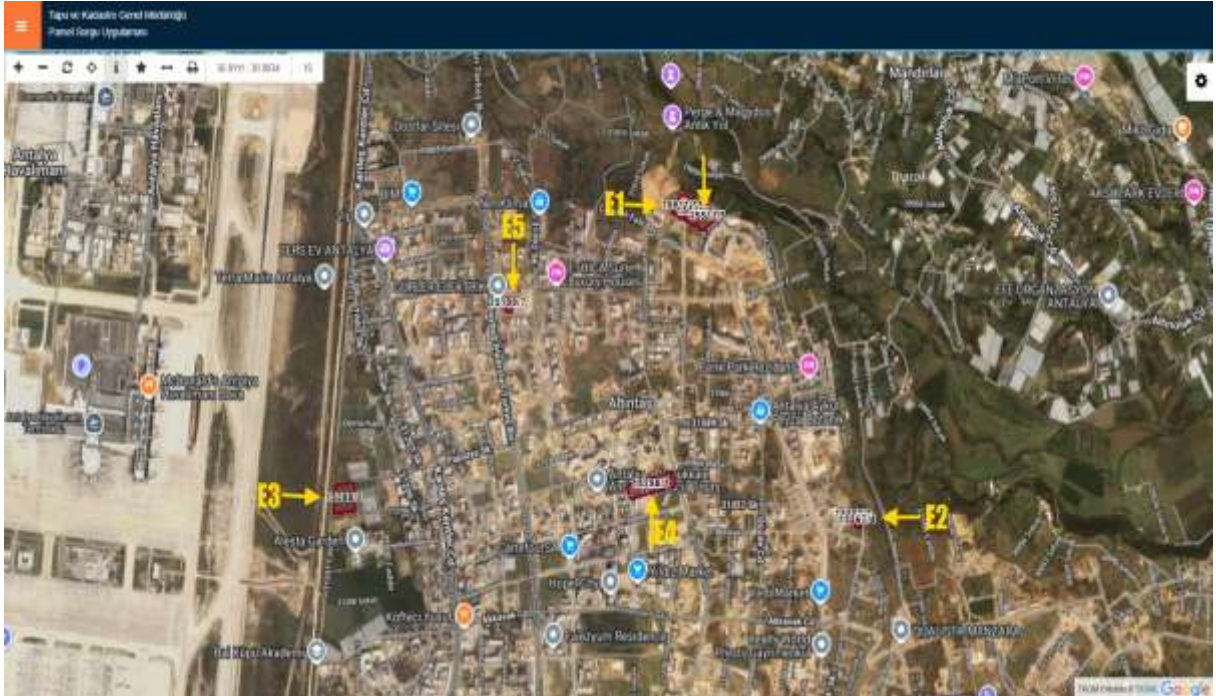
Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanım En Verimli ve En İyi Kullanım 'dır.

Bu tanım doğrultusunda, söz konusu taşınmazların, günümüz şartlarında mevcut kullanımında olduğu gibi arsa olarak en verimli şekilde kullanılabileceği kanaatine varılmıştır.

5.8. Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler

Satılık durumdaki arsa emsalleri değerlendirilirken, pazarlık payları düşüldükten sonra, konumları, cephe özellikleri, yapılaşma şartları, ulaşım durumları, fiziki özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiyelendirme yapılmıştır.

Kroki ve Emsaller





Emsal 1, Satılık Arsa, Ka Collection CO.: 0 (533) 678 16 67

Taşınmazlar ile aynı imar adasında, batı yönde, güney ve kuzey yönlerden yol cepheli, konut alanı imarlı, E:1.75 yapılaşma şartlarına sahip, 5.705,02m² alanlı, 15511 Ada 11 Parsel için, 577.000.000-TL istenmektedir. İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmekte olup pazarlık payı yüksek alınmıştır.

$$577.000.000\text{-TL} \times 0,70 \text{pazarlık} / 5.705,02\text{m}^2 = 70.797\text{-TL/m}^2$$

Emsal 2, Satılık Arsa, Swap World Yatırım A.Ş.: 0 (532) 113 09 14

Taşınmazlar ile aynı bölgede, ~1km güneydoğu yönde, konut alanı imarlı, E:0.80 yapılaşma şartlarına sahip, her biri 1.295,80m² alanlı olmak üzere toplam 2.591,60m² alanlı 15567 Ada 3 ve 4 Parseller için, 125.000.000-TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır. Değerleme konusu taşınmazlar emsal (yapılaşma) alanlarının daha fazla olması nedeniyle yüksek şerefeliyedir. $125.000.000\text{-TL} \times 0,95 \text{pazarlık} / 2.591,60\text{m}^2 = 45.821\text{-TL/m}^2 \times 1,30 \text{şerefie} = 59.567\text{-TL/m}^2$

Emsal 3, Satılık Arsa, Sahibinden: 0 (533) 673 90 70

Taşınmazlar ile aynı bölgede, ~2km güneybatı yönde, konut alanı imarlı, E:1.75 yapılaşma şartlarına sahip 10.924,13m² alanlı 15388 Ada 1 Parsel için 737.370.000-TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

$$737.370.000\text{-TL} \times 0,95 \text{pazarlık} / 4.389\text{m}^2 = 64.124\text{-TL/m}^2$$

Emsal 4, Satılık Arsa, Sahibinden 0 (532) 212 76 51

Taşınmazlar ile aynı bölgede, ~900m güney yönde, konut alanı imarlı, E:0.80 yapılaşma şartlarına sahip, 13.535,60m² alanlı 15298 Ada 1 Parsel için 326.000.000-TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır. Değerleme konusu taşınmazlar emsal (yapılaşma) alanlarının daha fazla olması nedeniyle yüksek şerefeliyedir. Emsal arsa alanı bölgedeki arsalarla göre daha büyük olduğu için birim değeri daha küçüktür.

$$326.000.000\text{-TL} \times 0,95 \text{pazarlık} / 13.535,60\text{m}^2 = 29.395\text{-TL/m}^2 \times 2,50 \text{şerefie} = 63.380\text{-TL/m}^2$$

Emsal 5, Satılık Arsa, Sahibinden: 0 (531) 312 62 91

Taşınmazlar ile aynı bölgede, ~950m güneybatı yönde, ticaret + konut alanı imarlı, E:0.80 yapılaşma şartlarına sahip, 1.558,95m² alanlı 15199 Ada 7 Parsel için 55.000.000-TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır. Değerleme konusu taşınmazlar yapılaşma koşullarının yüksek olması nedeniyle yüksek şerefeliyedir.

$$55.000.000\text{-TL} \times 0,98 \text{pazarlık} / 1.558,95\text{m}^2 = 34.574\text{-TL/m}^2 \times 1,70 \text{şerefie} = 58.776\text{-TL/m}^2$$



BÖLÜM 6

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemede 'Emsal Karşılaştırma Yöntemi' kullanılmıştır. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların, yerinde yapılan incelemesi sonucu, konumu, alanı, yakın çevresinde emsal teşkil edebilecek niteliklere sahip taşınmazlar için istenen satış bedelleri araştırılmış ve bölgeye hakim emlak danışmanları, yetkililer ve müteahhitlerin görüşleri de alınmıştır. Çevrede yapılan piyasa araştırmaları dikkate alınarak, tüm olumlu ve olumsuz yönlerinin kıyaslanması neticesinde, günümüz ekonomik koşulları doğrultusunda taşınmazların çevre gelişme potansiyeli, ulaşım ve sosyal imkânları gibi kıymet takdirinde etkili olan faktörler göz önüne alınmış olup satış kabiliyeti '**SATILABİLİR**' olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.2.Gayrimenkule Bağlı Yasal İzin ve Belgelerin Uygunluğu Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin herhangi bir problemi olmadığı belediye yetkililerinden öğrenilmiştir. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7

SONUÇ

Gayrimenkullerin mahallinde ve resmi dairelerden yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevkii, kullanım amacı, imar durumu ve analiz sonuçları göz önüne alınarak rapor tarihindeki Pazar Değer Tespiti yapılmıştır.

Taşınmazların 31.12.2025 Tarihli Pazar Değerinin

15511 Ada 8 Parsel

5.704,99m²x57.840-TL/m²= ~330.000.000-TL

15511 Ada 9 Parsel Arsa Değeri

5.704,99m²x63.250-TL/m²= ~360.850.000-TL

olabileceği kanaatine varılmıştır. Belirtilen değerde KDV hariçtir.

Tespit edilen bu değerler peşin satışa yönelik adil pazar değerleridir.

Pazar Değeri: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.



Taşınmazların Toplam Yasal Durum Değeri	690.850.000-TL
Taşınmazların Toplam Mevcut Durum Değeri	690.850.000-TL
Masfen Enerji A. Ş Hissesine Düşen Toplam Yasal Durum Değeri	455.961.000-TL
Masfen Enerji A. Ş Hissesine Düşen Toplam Mevcut Durum Değeri	455.961.000-TL

şeklinde tahmin ve takdir edilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Şinasi Onur GÜNER / Jeofizik Mühendisi
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406848

Emre KAFA / Peyzaj Mimari
Denetmen
SPK Lisans No: 404036

Serap KAYA / Mimar
Sorumlu Değerleme Uzmanı, Denetmen,
SPK Lisans No: 407424

İş bu rapor, herhangi bir taahhüdü tazammum etmemek kaydıyla, 1 nüsha olarak 06.01.2026 tarihinde tarafımızdan tanzim edilmiştir. Değerleme, taşınmaz mal ile ilgili hukuksal bir sorun bulunmadığı kabulüne dayalı olarak yapılmıştır. İş bu rapor, taşınmazın piyasa değerinin tespiti ve kişisel bilgilendirme amaçlı olarak düzenlenmiştir. SPK Lisanslı değerlendirme kuruluşunca hazırlanmıştır. SPK Tebliğine uygun ve resmi niteliktedir.

EKLER:

1. Tapu kaydı
2. Değerlemeye Konu Taşınmazların Fotoğrafları
3. Çap Belgesi
4. Uydu Fotoğrafları



FOTOĞRAFLAR



Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi

Çağlayan Mahallesi Fener Cad. Irmak Apt. No:52 Daire No:7 Muratpaşa/Antalya





T.C. AKSU BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



Uygulama İmar Planı	ALTINTAS_GUZELYURT_UYGULAMA_IMAR_PLANI
Tadilat Adı	
Tadilat Onay Tarihi	
Plan Fonksiyon	Çelepme Kısıt Alımı

PLAN ONAY TARİHİ	08.10.2018	Pafta	025B07C4B
Ölçeği	1/1000	Ada	15511
İlçe	AKSU	Parsel	8
Mahalle	ALTINTAŞ	Hesap Alanı	5.704,97 m²

Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	Applikasyonda Tespit Edilecek

Açıklama	
Plan Açıklama	İMAR ÇAPI, RUHSAT VB. İŞ VE İŞLEMLERDE ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
Kısıtlama	
Parselasyon Açıklama	
Fonksiyon Açıklama	

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ	
Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merkatör (TM), Dilim Genişliği=3°, D O M=30°
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 574332.92m - YUKARI (X) = 486492.25m
Coğrafi Koordinat	36°54'24.462" N 30°50'2.640" E
MEİSİS Parsel	Google Maps Yandex Maps OpenStreetMap TJKMParcel.Biz

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR

Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz. Ayrıntılı bilgi için plan notlarına bakınız.

Bu belge 12.02.2025 tarihinde hazırlanmıştır.

İsa YILDIRIM
Akısa Belediye Başkanı





T.C. AKSU BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



Uygulama İmar Planı	ALTINTAŞ_GÜZELYURT_UYGULAMA_IMAR_PLANI
Tadilat Adı	
Tadilat Onay Tarihi	
Plan Fonksiyon	Geliştirme Konut Alanı

PLAN ONAY TARİHİ	08.10.2018	Pafta	-
Ölçeği	1/1000	Ada	15511
İlçe	AKSU	Parsel	9
Mahalle	ALTINTAŞ	Hesap Alanı	5.705,09 m ²
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	Aplikasyonda Tespit Edilecek

Açıklama	
Plan Açıklama	İMAR ÇAPLI, RUHSAT VB. İŞ VE İŞLEMLERDE ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
Kısıtlama	
Parselasyon Açıklama	
Fonksiyon Açıklama	

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ	
Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merkatör (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30°
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 574382.43m - YUKARI (X) = 4066455.86m
Coğrafi Koordinat	36°54'23.205" N 30°50'4.627" E Google Maps Cortana Maps OpenStreet Maps
MEGİSİS Parsel	TKDM Parsel Sorgu

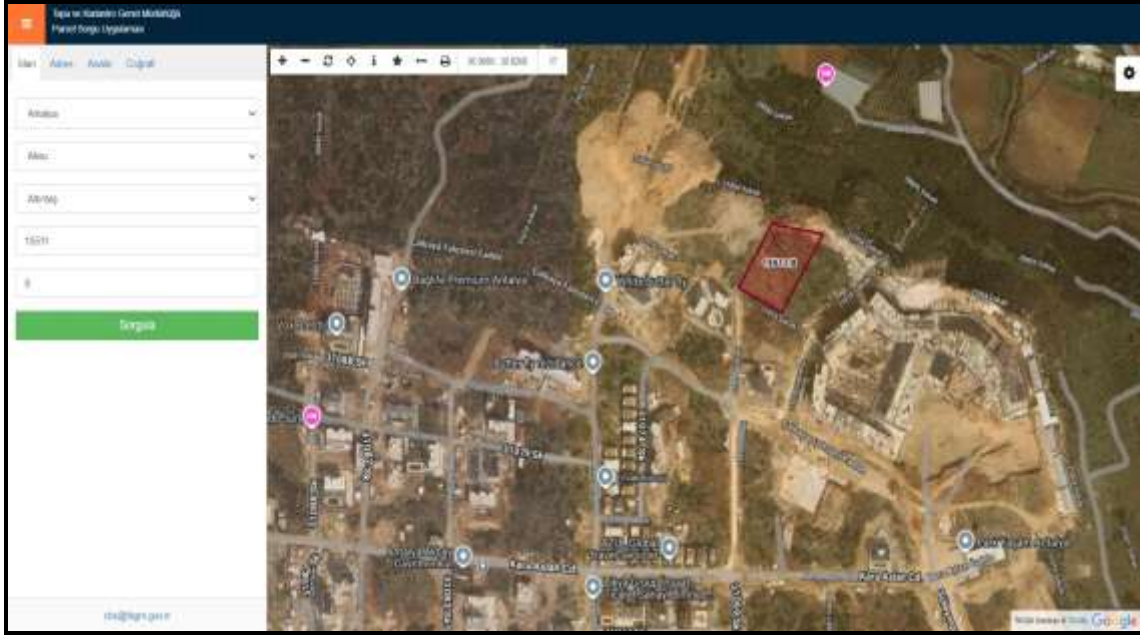
YALNIZCA BİLGİ AMAÇLI'DIR

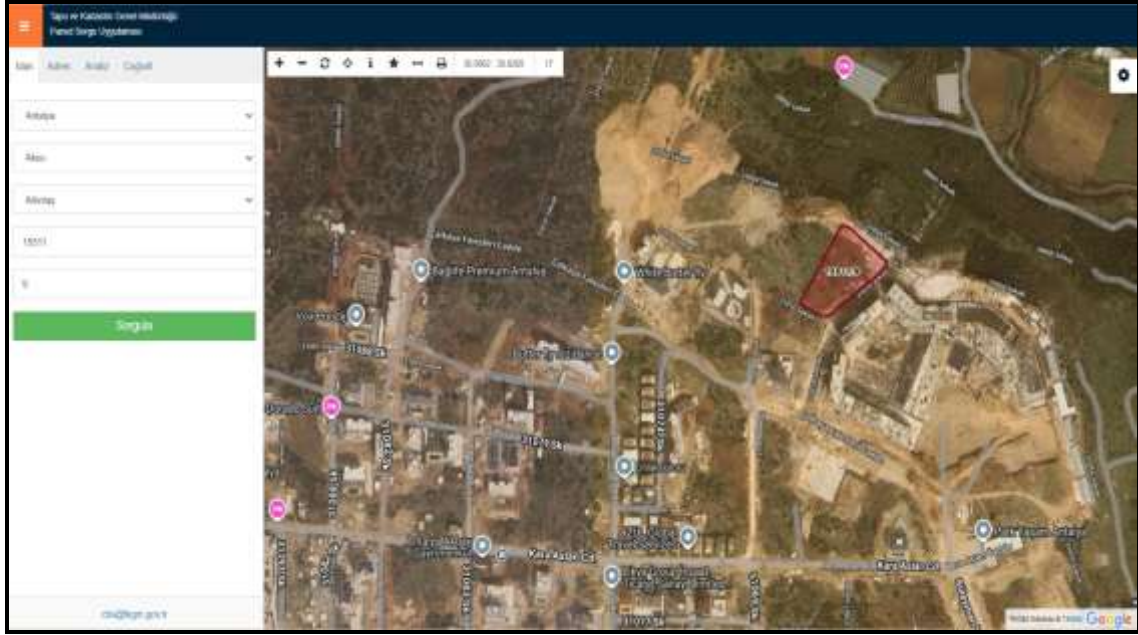
Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz. Ayrıntılı bilgi için plan notlarına bakınız.

Bu belge 12.02.2025 tarihinde hazırlanmıştır.

İsa YILDIRIM
Aksu Belediye Başkanı









BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-1-2026-16:19



Kaydı Oluşturan: MEHMET SONGUR (MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	15511/8
Taşınmaz Kimlik No:	132744380	AT Yüzölçüm(m2):	5704.99
İl/İlçe:	ANTALYA/AKSU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aksu(ANTALYA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINTAŞ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	115/11412	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
839967224	(SN:8503071) MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	33/50	3765.29	5704.99	Satış 24-09-2024 31360	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-1-2026-16:21



Kaydı Oluşturan: MEHMET SONGUR (MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	15511/9
Taşınmaz Kimlik No:	132744381	AT Yüzölçüm(m2):	5704.99
İl/İlçe:	ANTALYA/AKSU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aksu(ANTALYA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINTAŞ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	115/11413	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
839967233	(SN:8503071) MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	33/50	3765.29	5704.99	Satış 24-09-2024 31360	-

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

1 / 2

Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi

Çağlayan Mahallesi Fener Cad. Irmak Apt. No:52 Daire No:7 Muratpaşa/Antalya



SPK LİSANS BELGELERİ









ŞİRKET SPK BELGESİ



T.C. BAŞBAKANLIK Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01- 4

102

03/01/2012

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Ceyhun Atıf Karsu Caddesi 1387 Sokak No: 2-1/B

Balgat Çankaya / ANKARA

İlgi: 03.11.2011 tarih ve 2011-01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulumuzca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurulumuzun 29.12.2011 tarih ve 44/1176 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

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

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formunun güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad S. BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı



ŞİRKET BDDK BELGESİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : 43890421.140-120 - 15 609

19 Haziran 2013

Konu: Değerleme Yetkisi

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi 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 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile “Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına” karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi

Çağlayan Mahallesi Fener Cad. İrmak Apt. No:52 Daire No:7 Muratpaşa/Antalya



Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer) mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

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

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

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

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

gerekmektedir.

Ayrıca, hazırlanan değerlendirme raporlarının arşivlenmesi hususuna Şirketinizce daha fazla özen gösterilmesi önem arz etmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Hasan GENÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
ANTALYA / AKSU / KEMERAĞZI MAHALLESİ
2484 ADA 1 PARSEL / 1 ADET DUBLEKS MESKEN



Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme A.Ş.

Tel: 0312 220 08 20 - Faks: 0312 220 01 60

E-posta: www.rasyoneldegerleme.com.tr

Rapor Tarihi:05.01.2026

Rapor No: 2025-DİĞER-128

Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi

Çağlayan Mahallesi Fener Cad. Irmak Apt. No:52 Daire No:7 Muratpaşa/Antalya



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : UYGUNLUK BEYANI

BÖLÜM 2 : RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. Talep Tarihi
- 2.2. Rapor Tarihi
- 2.3. Tanzim Tarihi
- 2.4. Rapor Numarası
- 2.5. Rapor Türü
- 2.6. Raporu Hazırlayanlar
- 2.7. Sözleşme Tarihi
- 2.8. Raporu Talep Eden
- 2.9. Değerlendirmesi Yapılan Gayrimenkul 'ün Posta Adresi

BÖLÜM 3 : ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 3.1. Şirket Bilgileri
- 3.2. Müşteri Bilgileri
- 3.3. Talebin Kapsamı varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

- 4.1. Tapu Kayıtları
- 4.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı
- 4.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler-İmar ve Proje Bilgileri-Kısıtlamalar
- 4.4. Yapı Denetimi ile İlgili Bilgiler
- 4.5. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Yakın Çevre Özellikleri
- 4.6. Gayrimenkule Ait Genel Bilgiler



BÖLÜM 5 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 5.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 5.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 5.4. Değeri Etkileyen Faktörler
- 5.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
 - 5.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 5.5.2. Maliyet Yaklaşımı
 - 5.5.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 5.6. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri
- 5.7. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 5.8. Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler

BÖLÜM 6 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 6.1. Verilerin Değerlendirilmesi
- 6.2. Gayrimenkule Bağlı Yasal İzin ve Belgelerin Uygunluğu Hakkında Görüş

BÖLÜM 7 : SONUÇ

EKLER



BÖLÜM 1

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edile bilindiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli



istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.

- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 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. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



BÖLÜM 2

RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1 Talep Tarihi : 30.12.2025
- 2.2. Rapor Tarihi : 31.12.2025
- 2.3. Tanzim Tarihi : 06.01.2026
- 2.4. Rapor Numarası : 2025-DİĞER-128
- 2.5. Rapor Türü : Antalya İli, Aksu İlçesi, Kemerağzı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 2484 ada 1 parsel nolu "A1 İla A20, B1 İla B31, C1 İla C22 Bloklardan Oluşan Betonarme Dupleks Konutlar ile D Bloktan Oluşan Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan, C Blok 39 bağımsız bölüm numaralı "Dupleks Mesken" nitelikli taşınmaz için pazar değer tespiti
- 2.6. Raporu Hazırlayanlar : Şinasi Onur GÜNER
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406848
- Emre KAFA
Sorumlu Değerleme Uzmanı, Denetmen
SPK Lisans No: 404036
- Serap KAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı, Denetmen
SPK Lisans No: 407424
- 2.7. Sözleşme Tarihi : 31.12.2025
- 2.8. Raporu Talep Eden : MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
- 2.9. Gayrimenkulün Posta : Kemerağzı Mahallesi, 32142 Sokak, Lara Hill Sitesi,
Adresi No:2/BE, C39 Blok, Aksu/ANTALYA



BÖLÜM 3

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 3.1. Değerleme Şirketi Bilgileri : **Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme A.Ş.**, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII No: 35 sayılı " Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere kurulun 29.12.2011 tarih ve 44/1176 sayılı kararı ile Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır.
- 3.2. Müşteri Bilgileri : MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
- 3.2.1. Müşteri Ünvanı : MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
- 3.2.2. Müşteri Adresi : Yayla Mahallesi, 1612 Sokak, Gürman Psj, No:3, Da:40 Merkez / ISPARTA
- 3.2.3. Müşteri Tlf / Faks : 0246 2324097
- 3.3. Talebin Kapsamı, Varsa Getirilen Sınırlamalar : Hizmeti alan kurumun, Antalya İli, Aksu İlçesi, Kemerağzı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ana gayrimenkul niteliği "A1 İla A20, B1 İla B31, C1 İla C22 Bloklardan Oluşan Betonarme Dupleks Konutlar ile D Bloktan Oluşan Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası" vasıflı olan 2484 ada 1 parselde yer alan, C Blok 39 bağımsız bölüm numaralı "Dupleks Mesken" vasıflı taşınmaz için değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesidir.

Pazar Değeri: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.



BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

4.1.Tapu Kayıtları

İli : Antalya
İlçesi : Aksu
Mahallesi : Kemeragzı
Ada No : 2484
Parsel No : 1
Yüzölçümü : 139.107,00m2
Ana Taşınmaz Vasfı : A1 İla A20, B1 İla B31, C1 İla C22 Bloklardan Oluşan
Betonarme Dupleks Konutlar İle D Bloktan Oluşan
Betonarme Alışveriş Merkezi Ve Arsası
Maliki : Masfen Enerji Anonim Şirketi (1/1)
Arsa Payı : 343/43936
Blok No : C
Kat No : Zemin+1
Bağ. Böl. No : 39
Niteliği : Dupleks Mesken
Cilt No : 42
Sahife No : 4112
Tapu Tarihi-Yevmiye : 17.05.2024 - 17306
UAVT (Adres) No : 2817431055

☒ Kat Mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Cins tashihli bina ☐ Arsa ☐ Tarla



4.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı

TKGM WebTapu Elektronik ortamından talep ilgisi tarafından, 02.01.2026 tarih saat 16:22 itibarıyla temin edilen takbis belgesine göre konu taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıda açıklanan takyidatlar bulunmaktadır.

-Beyan: Yönetim Planı: 03.11.2007 tarih (16.11.2007 tarih 26192 yevmiye)

4.3. Gayrimenkullerin Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri- Kısıtlamalar

- **Yapı Ruhsatı**

Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nden temin edilen dijital arşiv dosyasında konu taşınmaz için düzenlenmiş 11.06.2007 tarih 03 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı (Söz konusu ruhsata ulaşılamamış olup yapı kullanma izin belgesinin üzerindeki notlardan yazılmıştır) ve C 39-40 için düzenlenmiş 29.12.2009 tarih 07/71 sayılı Tadilat Ruhsatı bulunmaktadır.

- **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nden temin edilen dijital arşiv dosyasında C 20-39 için düzenlenmiş 30.12.2009 tarih 08/90 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

- **Mimari Proje**

Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nden temin edilen dijital arşiv dosyasında yer alan 29.12.2009 tarih 07/71 sayılı tadilat ruhsatına esas onaylı mimari projesi incelenmiştir. Rapora konu C Blok 39 Nolu Bağımsız Bölümde onaylı mimari projesinden farklı olarak zemin katta, doğu yönde yer alan ~20m² alanlı teras kapatılmıştır. Projeye göre zemin katı ~135m², 1.katı ~175m² olmak üzere toplam ~310m² alanlı olan taşınmaz mevcut durumda zemin katı ~155m², 1.katı ~175m² alanlı olmak üzere toplam ~330m² alanlıdır.

- **İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu uygulama imar planı paftasından ve TKGM CBS Haritalarından tespit edilmiştir. Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkililerinden alınan şifahi bilgiye göre ve Aksu Belediyesi resmi internet sayfasından alınan e-çap belgesine göre rapora konu taşınmazın bulunduğu parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" imarlı alanda kalmakta olup yapılaşma şartları ayırık nizam, 2 kat, hmax:6,50m, E:0.50 şeklindedir.

4.4. Yapı Denetimi ile İlgili Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkulün inşaat aşaması tamamlanmış olup iskanı bulunmaktadır.



4.5. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Yakın Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Kemerağzı Mahallesi, 32142 Sokak, Lara Hill Sitesi, No:2/BE, C39 Blok, Aksu/ANTALYA posta adresindedir. Taşınmaza Havaalanı-Kundu Yolu, Kemerağzı Köyü Yolu ve patika yollar üzerinden ulaşılmaktadır. Açık yol tarifi; Antalya Havaalanı giriş kapısından güney yöne dönerek, Havaalanı-Lara(Kundu) yolu üzerinde güney yönde ~7,5km ilerlenir. Kundu Turizm Bölgesi ana arteri olan Lara Turizm Yolu'na gelmeden bir önceki trafik ışıklarından sola dönülür. Ulaşılan Kemerağzı Yolu üzerinde kuzeydoğu yönde ~2,6km ilerledikten sonra sola dönülür ve kuzeydoğu yönde ~1,3km daha devam edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı siteye ulaşılır.

Taşınmazın yakın çevresinde yapılaşma yoğunluğu az olup, güneybatı yönde yan parselinde ve 740m güneydoğu yönde, ZK+1NK+ÇK bloklardan oluşan nitelikli siteler, tekil villalar, tek katlı eski köy evi tarzında müstakil yapılar ve çok sayıda boş parsel bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu site bölgede ve Antalya'da oldukça tanınır olup, özellikle sosyo ekonomik olarak üst seviyede kişilerin tercih ettiği bir sitedir. Antalya İl Merkezi'ne ~20km mesafede olup, sosyal donatı merkezlerine uzak konumda yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım özel araçlarla yapıp, bölgede alt yapı çalışmaları yapılaşmaya paralel devam etmektedir.

4.5.1. Harita / Kroki





4.6. Gayrimenkul'e Ait Genel Bilgiler

Ana Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Zemin Kat+1 Normal Kat= Toplam 2 Kat
Yaşı	:	16
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Var
Hidrofor	:	Yok
Isıtma Sistemi	:	Var
Jeneratör	:	Yok
Asansör	:	Yok
Çatı	:	Teras
Dış Cephe	:	Akrilik Dış Cephe Boyalı
Manzarası	:	Yok
Park Yeri	:	Var
Güvenlik	:	Var
Yangın Tesisatı	:	Yok
Deprem Bölgesi	:	2. Bölge



Fiziki Duruma İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı Lara Hill Sitesi; tapu kayıtlarında A1 İla A20, B1 İla B31, C1 İla C22 Bloklardan Oluşan Betonarme Dupleks Konutlar ile D Bloktan Oluşan Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası vasıflı, 139.107m2 alanlı 2484 Ada1 Parsel üzerinde, betonarme yapı tarzında, toplamda 73 adet konut bloğu, 1 adet alışveriş bloğu, 1 adet sosyal tesis bloğu olmak üzere 75 bloklu, ayırık nizam olarak 2009 yılında inşa edilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu parsel, geometrik olarak amorf(şekilsiz) formdadır. İmar adası şeklinde olan parsel tüm yönlerden yola cephedir.

Site sınırları betonarme duvar ile çevrilmiş, bahçe düzenlemesi yapılmış, açık otopark alanları, sosyal tesisi, yüzme havuzu, oyun alanları, spor sahaları ve güvenliği olan bir sitedir. Site genelinde inşaat işleri tamamlanmış olup bazı bağımsız bölümlerin içi natamam vaziyettedir. Sitede yer alan konut blokları (A, B, C) farklı plan şemalarında inşa edilmiş olup A ve B tipi müstakil, C tipi ikiz nizam inşa edilmiştir. Ayrıca D blok olarak isimlendirilmiş alışveriş bloğu bulunmaktadır. Sitede toplam 96 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz C Tipi bloklardan olup 2 adet bağımsız bölümlü ikiz villadır. Bina ZK+1NK'lı olmak üzere 2 katlı olup asansör bulunmamaktadır. Blok dış cephesi akrilik dış cephe boyalıdır.

Bağımsız Bölüm Bilgileri

C Blok 39 Bağımsız Bölüm Nolu "Dupleks Mesken" nitelikli taşınmaz;

Değerlemesi yapılan C Blok, 39 numaralı dupleks mesken, Lara Hill Sitesi'nde, site bahçesinin en kuzey noktasından güneye üçüncü sırada, doğu yönden batı yöne beşinci taşınmazdır. Kuzey güney ve doğu cephelidir. ZK+1NK olmak üzere 2 katlıdır. Projesine göre ~brüt 310m2 alanlı olan dupleks mesken;

-----Zemin katta ~135m2 alanlı olup giriş, mutfak, salon, wc;

-----1.katta ~175m2 alanlı olup hol, çamaşır odası, ortak banyo, ebeveyn odası ve banyosu, 2 oda, ebeveyn odası+giyinme odası+banyosu ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Ayrıca zemin katta ~41m2 alanlı oturma terası ve ~9m2 alanlı giriş terası bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesinden farklı olarak zemin katta doğu yönde yer alan teras hacmini de içine alarak ~20m2 kapalı alan büyümesi yapılmıştır. Projeye göre zemin katı ~135m2, 1.katı ~175m2 olmak üzere toplam ~310m2 alanlı olan taşınmaz mevcut durumda zemin katı ~155m2, 1.katı ~175m2 alanlı olmak üzere toplam ~330m2 alanlıdır.

Mesken içerisinde zemin katta zeminler kısmen şap kısmen laminat parke kaplama, 1.Katta zeminler laminat parke kaplamadır. Duvar ve tavanlar alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Tavanlarda alçıpan asma tavan bulunmaktadır. Mesken giriş kapısı, mutfak montajı, iç kapı ve kasalarının montajının yapılmadığı görülmüş olup elektrik ve su armatürlerinin henüz takılmadığı, ıslak hacimlerde vitrifiye elamanlarının bulunmadığı tespit edilmiştir. Dış cephe doğramaları pvc doğrama olup dış cephesi akrilik dış cephe boyalıdır. Değerleme konusu taşınmaz %97,90 inşaat seviyeli olup değerlemede %100 kabul edilmiştir. Taşınmaza ait açık yüzme havuzu mevcuttur.

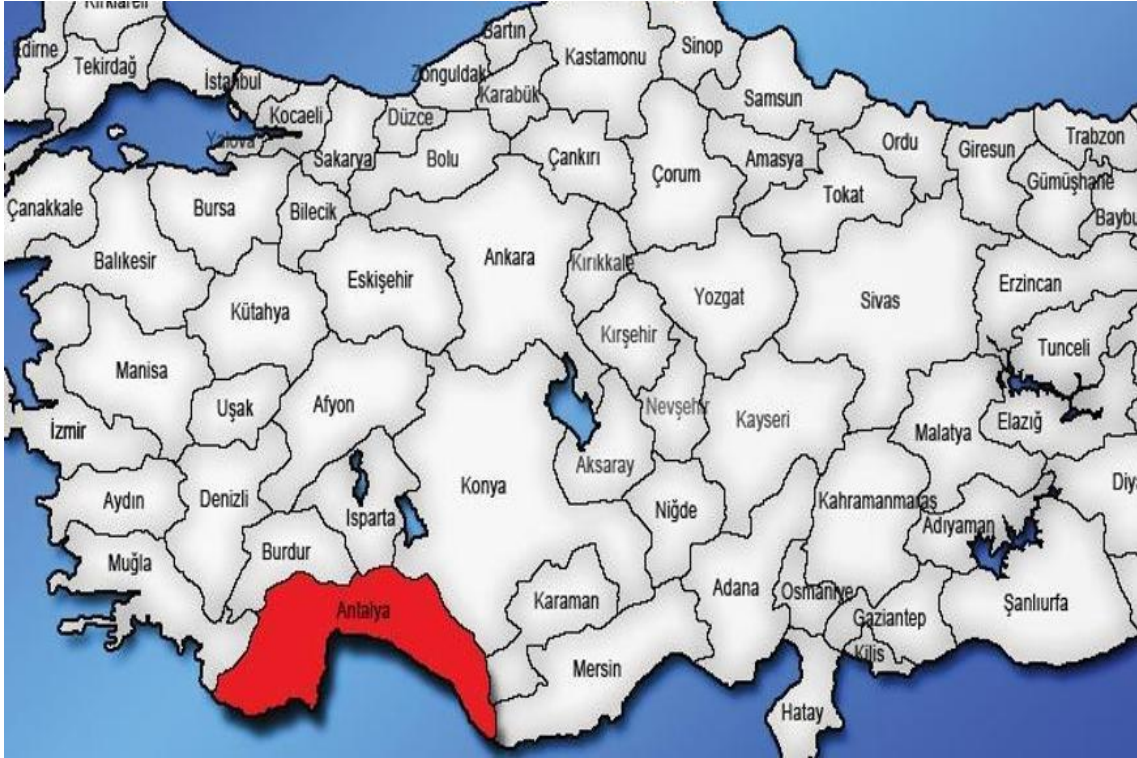


BÖLÜM 5

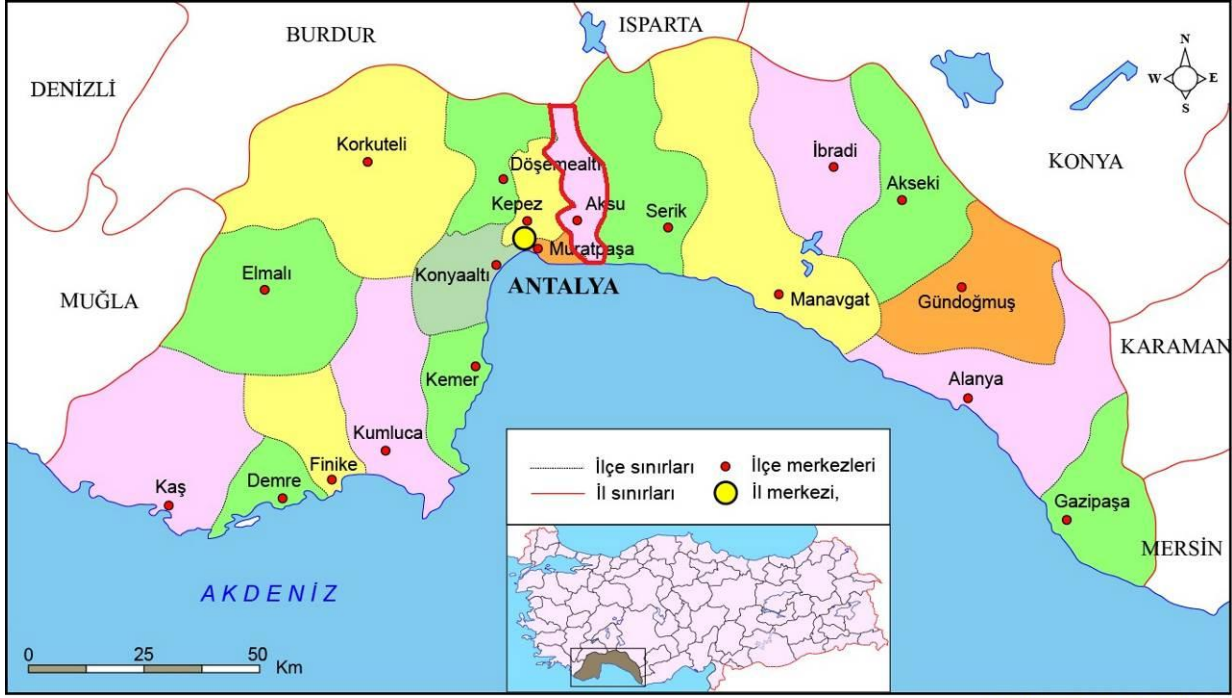
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Antalya; 20.177 km2 lik bir alana sahip olan Antalya İli Türkiye'nin güneybatısında 29° 20'-32° 35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasındadır. Ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 39 metredir. Doğusunda Karaman ve Mersin, kuzeyinde Burdur ve Isparta, batısında Muğla illeri bulunmaktadır. Antalya'nın ilçeleri; Akseki, Alanya, Elmalı, Finike, Gazipaşa, Gündoğmuş, İbradı, Demre, Kaş, Kemer, Korkuteli, Kumluca, Manavgat, Serik, Muratpaşa, Konyaaltı, Aksu, Döşemealtı, Kepez olmak üzere 19 ilçe vardır. 2025 yılsonu tahmini verilerine göre nüfusu 2.759.532'dir.



Aksu; Antalya'nın merkez ilçelerinden birisidir. Batısında Muratpaşa, Kepez ve Döşemealtı doğusunda Serik ilçeleri bulunur. 2024 sonu itibarıyla nüfusu 82.560'tır. Akdeniz'e de küçük bir kıyı şeridiyle bağlantısı olan ilçenin kuzeyinde ise Burdur ili bulunmaktadır. İlçe 2008 yılında merkez ilçenin doğusunda kuzey - güney yönünde dağınık halde bulunan birçok mahallenin bir araya getirilmesiyle oluşturulmuştur. İlçenin merkezi Aksu Çayı'nın batısındadır. Şu anki ilçe merkezi olan bölge Antalya - Alanya yolu üzerinde olması, civardaki tüm köylerin pazarı olması, eski Anadolu Öğretmen Okulu'nun bulunması ve iplik fabrikasına yakın olması gibi çeşitli faktörlerle gelişmiştir. 2008 yılında ilçe merkezi olmasından sonra çeşitli bankaların şubeleri de bölgede faaliyet göstermeye başlamıştır. İlçe ekonomisi tarım ve turizme dayanmaktadır. Antik Perge kenti, Kurşunlu Şelalesi, EXPO 2016 Fuar Merkezi ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.



5.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

2020 yılında COVID sebebiyle etkilenen tüm dünya ekonomisinin dalgaları Türkiye özelinde gayrimenkul sektörünü, bölgesel veriler farklılık göstermekle birlikte maliyetler, lojistik ve tedarik sorunları, enflasyon, ekonomik veriler ışığında olumsuz etkilerken, bu veriler dışında 2021 ve 2022 yılları içerisinde dünya genelinde meydana gelen ekonomik, siyasi ve toplumsal olaylar, çatışmalar ve Türkiye jeopolitik konumunda gerçekleşen Suriye’de yaşanan iç savaş, Rusya-Ukrayna savaşı ile oluşan yoğun göç dalgaları, sektörü göreceli yabancı alıcılar etkisi ile pozitif olarak etkilemiştir.

Ekonomik verilere bakıldığında, 2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir. 2023 yılında ise ekonomik büyüme 3,8% olarak kaydedilmiştir. 2024 yılında büyüme %4,1 oranında gerçekleşmiştir. Ekim 2023 ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,5 artarken yıllık enflasyon eylül ayındaki %83,5’ten %85,5’e yükselmiştir. Ekim ayında gıda enflasyonu öncü verilerle uyumlu ve hızlı artarak genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aylık enflasyonu %7,8 olurken yıllık enflasyon eylül ayındaki %151,5’ten %157,7’ye yükselmiştir. ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 68,0 yüzde puandan 72,2 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır. 2024 yılı verilerinde ise enflasyonun yıllık bazda yavaşladığı, TÜFE’nin %65 seviyelerine gerilediği gözlemlenmiştir. Eylül 2023 ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %9,2 artışla 22,6 milyar dolar olurken ithalat



%38,1 artarak 32,2 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %0,8 oranında artışla kısmen toparlanmaya devam ettiğini göstermiştir. İthalatta ise mart ayından beri ilk kez düşüş kaydedilmiş olup aylık %1,3 oranında gerileme gözlenmiştir. 2024 yılı dış ticaret verilerinde ise ihracat %15 artış gösterirken ithalat %10 artışla dengelenmiştir. Eylül 2023 ayı itibarıyla dış ticaret dengesi -9,6 milyar dolar olarak gerçekleşirken 12 ay birikimli dış ticaret açığı -96,9 milyar dolara yükselmiştir. 2024 yılında ise dış ticaret açığında göreceli bir iyileşme sağlanmış, 12 aylık birikimli açık 85 milyar dolar seviyesine inmiştir. 2025 yılı ilk çeyrek ekonomik verilerine göre Türkiye ekonomisi %3,2 büyüme göstermiştir. Bu büyüme, 2024 yılındaki %4,1 büyüme oranının ardından yumuşak bir ivme kaybına işaret etmektedir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketimi büyümeye en yüksek katkıyı vermeye devam etmektedir. 2025'in ilk çeyreğinde enflasyon oranları yıllık bazda %45 civarında seyretmekte olup, önceki yıllara göre önemli bir düşüş gözlemlenmektedir. Özellikle gıda enflasyonunda 2024 sonundan itibaren başlayan düşüş trendi devam etmektedir. İhracat 2025 ilk çeyreğinde %12 artış gösterirken, ithalat ise %7 oranında artış kaydetmiştir. Bu da dış ticaret açığında 2024'e kıyasla iyileşmeye işaret etmektedir. 12 aylık birikimli dış ticaret açığı 2025'in ilk çeyreğinde 80 milyar dolar seviyelerine gerilemiştir.

TÜİK tarafından 2022 için yıllık olarak açıklanan GSYH verilerine göre Türkiye ekonomisi 2018-2022 yılları arasında ortalama %4,5 oranında büyüdü. 2019 ve 2020'yi düşük büyüme oranlarıyla geçiren Türkiye 2021'de %11,6 büyüme kaydetmişti. Küresel ölçekte etkili olan COVID-19 salgının ekonomileri etkilediği 2018-2022 döneminde dünyada ülkeler bazında genel büyüme ortalaması %2 seviyelerinde gerçekleşti. 2022 büyüme verisi açıklanmayan ülkeler için mevcut IMF tahminleri dikkate alındığında Türkiye 2022'de kaydettiği %5,5 oranında büyümeyle 196 ülke arasından 54. sırada yer aldı. 2023 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi %3,8 oranında büyüdü. 2024 yılında ise Türkiye ekonomisi %4,1 oranında büyüme göstermiştir. 2025 yılı için açıklanan ilk verilere göre büyüme oranı %3,5 seviyelerinde gerçekleşmiştir.

TÜİK yıl sonu verilerine göre işsizlik oranı 2019'dan bu yana düşüş eğiliminde. 2019 Aralık'ta %13,6 olan işsizlik oranı 2022 Aralık'ta %10,4'e kadar inmiş durumda. 2023 Temmuz dönemi için geçerli işsizlik oranı ise %9,4 olarak açıklandı. 2024 Temmuz dönemi işsizlik oranı %8,9'a kadar düşmüştür. 2025 Ekim dönemi için geçerli işsizlik oranı ise %8,5 olarak açıklanmıştır. İşsizlik oranı hesaplanırken işsiz son 4 haftada aktif iş arayıp bulamayanlar olarak tanımlanıyor. İstihdam ve işgücüne dahil olmayanlar kategorisinde yer alan bazı grupların da işsizlik tanımlamasına katıldığı atıl işgücü oranının son 5 yıldaki seyri ise biraz daha farklı. 2020 Aralık döneminde işsizlik oranı %13 seviyelerindeyken atıl işgücü oranı %29'lara tırmanmıştı. O seviyeden bir nebze düşüş olsa da Temmuz 2023 verileri atıl işgücü oranının %23,6 olduğunu gösteriyor. 2018-2025 grafiğine kabaca bakıldığında son dört haftada aktif olarak iş arayanların oranı azalmış olsa da aktif olarak iş aramayan ama işe de ihtiyacı olan grupların arttığı sonucuna varılabilir.



Türkiye’de son yılların en önemli gündem maddesi artan fiyatlar. Fiyatların ortalama yıllık artış oranları 2018’in sonuyla beraber %20’lere ulaştı. 2019 ve 2020 yıllarında enflasyon oranları göreceli olarak istikrarlı seyrete de, 2020’nin son aylarıyla beraber yıllık enflasyon oranı 2021’de %36, 2022’de %64,3’e ulaştı. TÜİK 2023 Ağustos dönemi yıllık enflasyonu ise %58,9 olarak açıklamıştı. 2024 yılında ise enflasyon oranı yıl boyunca dalgalı bir seyir izleyerek Aralık 2024 itibarıyla %64,8 seviyesine yükseldi. 2025 yılı itibarıyla ise enflasyonda düşüş eğilimi görülmekte olup, Kasım 2025 itibarıyla yıllık TÜFE oranı %31,07 olarak açıklanmıştır. TÜİK dışında enflasyon hesaplaması yapan bir diğer kurum olan ENAG’ın 2020’den bu yana açıkladığı veriler ise TÜİK’ten farklılık göstermektedir. ENAG, 2020’nin yıllık enflasyonunu %36,7 olarak hesaplarken 2022’de yıllık enflasyonu %137,5 olarak açıklamıştı. 2023 yılı Ağustos verilerine göre yıllık enflasyonu %128 olarak belirlemişti. 2024 yılı sonunda ENAG verilerine göre yıllık enflasyon %127,2 olarak kaydedilmiş, 2025 yılı Kasım itibarıyla ise bu oran %92,5 seviyelerine gerilemiştir.

Sanayi Üretim Endeksi, ekonominin sanayi sektöründeki değişimleri ve uygulanan ekonomik politikaların kısa dönemdeki etkilerini ölçmek amacıyla hesaplanan bir göstere. 2018-2024 arasında Türkiye’nin sanayi üretimi aylık ortalama %0,5 oranında büyüdü. 2018’de %9,8 oranında daralan sanayi üretimi sonraki üç yılda sırasıyla %9, %8,9 ve %14,4 oranında büyüdü. 2022’de ise üretim %0,4 oranında küçüldü. En güncel Ağustos 2025 verisine göre Türkiye sanayisi geçen yılın ağustos ayına göre %7,1 büyümeye kaydetti.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Para Politikası Kurulu 24 Ağustos 2023’te politika faizini %17,5’ten %25 düzeyine yükseltti. Böylece eski TCMB başkanı Hafize Gaye Erkan’ın göreve gelmesinden bu yana politika faizinde 1650 baz puanlık artış olmuş oldu. Politika faizi 2018 yıl sonunda yüzde 24, 2020’de yüzde 17, 2022’de ise yüzde 9 olarak kaydedilmişti. 2024 ve 2025 yıllarında ise TCMB politika faizi dalgalanmakla birlikte 2025 Kasım itibarıyla %35 seviyelerinde seyretmektedir.

5.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

5.4. Değeri Etkileyen Faktörler

Olumlu Etkenler

- Antalya genelinde bilinen nitelikli site içerisinde yer
- Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması

Olumsuz Etkenler

- İl ve ilçe merkezine uzak olması
- Yakın çevrede yapılaşmanın az olması
- Bölgede altyapı çalışmalarının devam etmesi



5.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Gayrimenkul üzerinde sınırlayıcı herhangi hukuki bir sorunun olmadığı varsayılmaktadır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

5.5.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.



Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5.5.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

5.6. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün rayiç değerinin tespitinde; Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal yöntemi) Bu yöntemde mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, mevkiinde yakın dönemde pazara çıkmış canlı satış emsalleri, kira bedelleri ve piyasa satış değerleri dikkate alınarak, bulunan emsaller konum, büyüklük, inşaat özelliklerine göre karşılaştırma yapılarak taşınmaz için kıymet takdirinde bulunulmuştur.

5.7 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değer Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanım En Verimli ve En İyi Kullanım 'dır. Bu tanım doğrultusunda, söz konusu taşınmazın, mevcut kullanımında olduğu gibi, mesken olarak en verimli şekilde kullanılabileceği kanaatine varılmıştır.

5.8. Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler

Satılık durumdaki mesken emsalleri değerlendirilirken, pazarlık payları düşüldükten sonra, cephesi, bulunduğu yapı, bina yaşı, kat konumu ve kullanılan malzeme-işçilik göz önünde bulundurularak şerefiyelendirme yapılmıştır.

$$83.000.000\text{-TL} \times 0,85 \text{ pazarlık} / 330 \text{m}^2 = 213.787\text{-TL/m}^2$$

Konu taşınmaz ile aynı site içerisinde, C tipi ikiz villa bloğunda, müstakil havuzlu, 4+1 tertipli, 330m2 alanlı (335-315m2 beyan edilen) dubleks mesken için 100.000.000-TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır. Emsal meskende tüm inşaat işleri kaliteli malzeme ile tamamlanmış olup halihazırda kullanılmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazda eksik imalat olduğu için negatif şerefiye uygulanmıştır.

$$100.000.000\text{-TL} \times 0,85 \text{ pazarlık} / 330 \text{m}^2 = 257.575\text{-TL} / \text{m}^2 \times 0,85 \text{ şerefiye} = 218.940\text{-TL} / \text{m}^2$$

Konu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı yıllarda inşa edilmiş 14 bloklu site içerisinde, BK+ZK+1NK'lı, müstakil açık-kapalı havuzlu, bahçeli, 6+1 tırtıplı, 450m2 alanlı (900-750m2 beyan edilen) tripleks mesken için 75.000.000-TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır. Emsal taşınmazın iç mekan özellikleri daha iyidir ancak konu taşınmazın bulunduğu site özellikleri ve site tercih oranları dikkate alındığında daha yüksek şerefiyelidir.

$$98.000.000\text{-TL} \times 0,90 \text{ pazarlık} / 450 \text{ m}^2 = 196.000\text{-TL} / \text{m}^2 \times 1,10 \text{ şerefiye} = 215.600\text{-TL} / \text{m}^2$$



Emsal 4, Satılık Mesken, RİBA GAYRİMENKUL A.Ş.: 0 (530) 471 91 99

Konu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı yıllarda inşa edilmiş 16 bloklu site içerisinde, BK+ZK+1NK'lı, 4+1 tertipli, 380m2 alanlı (720-450m2 beyan edilen) tripleks mesken için 71.000.000-TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır. Değerlemeye konu taşınmaz eksik imalatları olsa da bulunduğu site özellikleri ve site tercih oranları dikkate alındığında daha yüksek şerefiyelidir.

$71.000.000\text{-TL} \times 0,90 \text{ pazarlık} / 380\text{m}^2 = 168.157\text{-TL} / \text{m}^2 \times 1,25 \text{ şerifiye} = 210.197\text{-TL} / \text{m}^2$

BÖLÜM 6

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemede 'Emsal Karşılaştırma Yöntemi' kullanılmıştır. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın, yerinde yapılan incelemesi sonucu, konumu, alanı, yakın çevresinde emsal teşkil edebilecek niteliklere sahip taşınmazlar için istenen satış bedelleri araştırılmış ve bölgeye hakim emlak danışmanlarının görüşleri de alınmıştır. Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda, aynı site içerisinde ve yakın çevresindeki sitelerde konumlu, benzer yaşlardaki taşınmazların m2 birim satış değerlerinin 200.000-TL/m2 ile 215.000-TL/m2 arasında olduğu gözlemlenmiştir. Kira değerlerinin de ~550-TL/m2/ay ile 600-TL/m2/ay arasında, konum, yapı kalitesi ve kullanım şekline göre değiştiği görülmüştür.

6.2.Gayrimenkule Bağlı Yasal İzin ve Belgelerin Uygunluğu Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yasal gereklerinin yerine getirilmiş olduğu, mevzuat uyarınca gerekli izin ve belgelerinin mevcut olduğu görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7

SONUÇ

Rapora konu taşınmazın, mahallinde ve resmi dairelerden yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevkii, kullanım amacı, yapısal durumu ve analiz sonuçları göz önüne alınarak rapor tarihindeki Pazar Değer Tespiti yapılmıştır.

Konu taşınmaz %97,90 inşaat seviyelidir. Site içerisindeki satışlarda natamam ile içi yapıları satışların m2 birim değerlerinin aynı olduğu tespit edilmiş olup konu taşınmaz değerlemede %100 olarak kabul edilmiştir.

Onaylı mimari proje harici yapılan ~20m2 alan büyümesi için yapı inşaat maliyeti hesaplanarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.



Taşınmazın 31.12.2025 Tarihli Pazar Değeri

C Blok 39 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için Yasal Durum Değeri

66.750.000-TL (AltmışAltıMilyonYediYüzElliBinTürkLirası)

C Blok 39 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için Mevcut Durum Değeri

66.750.000-TL + 20m² (Büyütülen Alan)x20.000-TL/m²= **67.150.000-TL**

(AltmışYediMilyonYüzElliBinTürkLirası)

olabileceği kanaatine varılmıştır. Belirtilen değerde KDV hariçtir.

Tespit edilen bu değerler peşin satışa yönelik adil pazar değerleridir.

Pazar Değeri: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

C BLOK 39 NOLU TAŞINMAZIN YASAL DEĞERİ	66.750.000-TL
C BLOK 39 NOLU TAŞINMAZIN USD BAZLI YASAL DEĞERİ (1USD= 43,1284-TL)	1.547.704-USD
C BLOK 39 NOLU TAŞINMAZIN EURO BAZLI YASAL DEĞERİ (1EURO= 50,2331-TL)	1.328.805-EURO

C BLOK 39 NOLU TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ	67.150.000-TL
C BLOK 39 NOLU TAŞINMAZIN USD BAZLI MEVCUT DEĞERİ (1USD= 43,1284-TL)	1.556.978-USD
C BLOK 39 NOLU TAŞINMAZIN EURO BAZLI MEVCUT DEĞERİ (1EURO= 50,2331-TL)	1.336.767-EURO

C Blok 39 Nolu Taşınmazın 31.12.2025 Tarihli Bilgi Amaçlı Yaklaşık Aylık Kira Değeri:

200.000-TL (İkiYüzBinTürkLirası)

C Blok 39 b.b Nolu Taşınmazın Sigorta Değeri: 330m²X18.200-TL/m²= 6.006.000-TL (3B Yapı Grubu)

şeklinde tahmin ve takdir edilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.



RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Şinasi Onur GÜNER / Jeofizik Mühendisi
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406848

Emre KAFA / Peyzaj Mimari
Denetmen
SPK Lisans No: 404036

Serap KAYA / Mimar
Sorumlu Değerleme Uzmanı, Denetmen,
SPK Lisans No: 407424

İş bu rapor, herhangi bir taahhüdü tazammum etmemek kaydıyla, 1 nüsha olarak 06.01.2026 tarihinde tarafımızdan tanzim edilmiştir. Değerleme, taşınmaz mal ile ilgili hukuksal bir sorun bulunmadığı kabulüne dayalı olarak yapılmıştır. İş bu rapor, taşınmazın piyasa değerinin tespiti ve kişisel bilgilendirme amaçlı olarak düzenlenmiştir. SPK Lisanslı değerlendirme kuruluşunca hazırlanmıştır. SPK Tebliğine uygun ve resmi niteliktedir.

EKLER:

1. Tapu kaydı
2. Değerlemeye Konu Taşınmazların Fotoğrafları
3. Onaylı Mimari Projesi
4. Ruhsat Belgesi
5. Çap Belgesi
6. UAVT kodları



FOTOĞRAFLAR

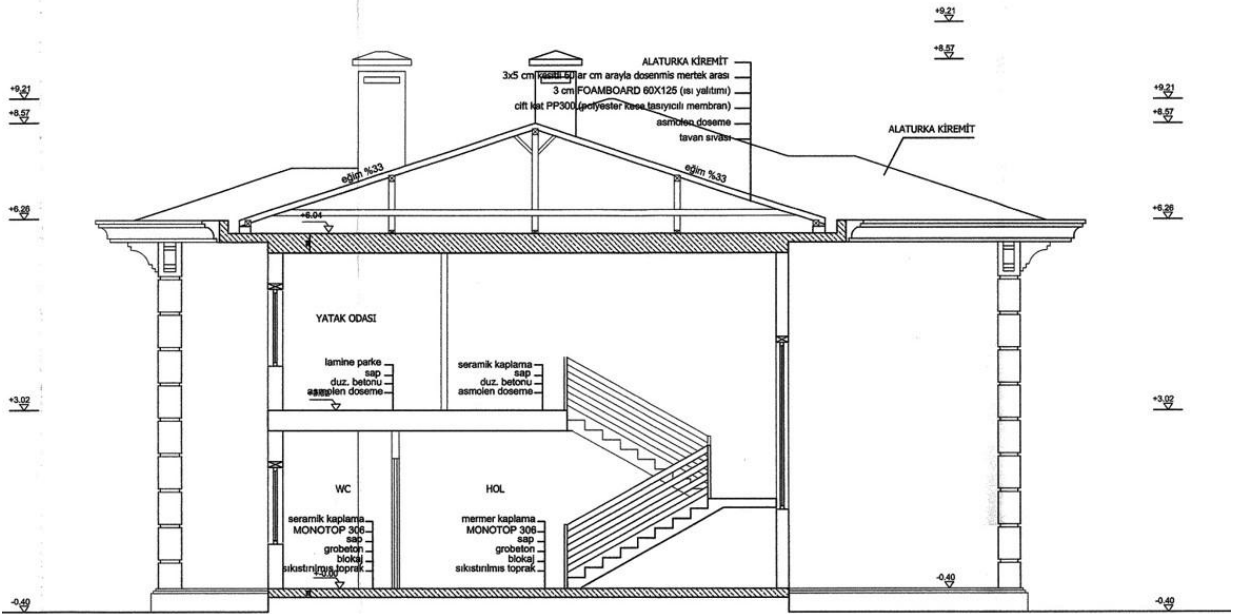
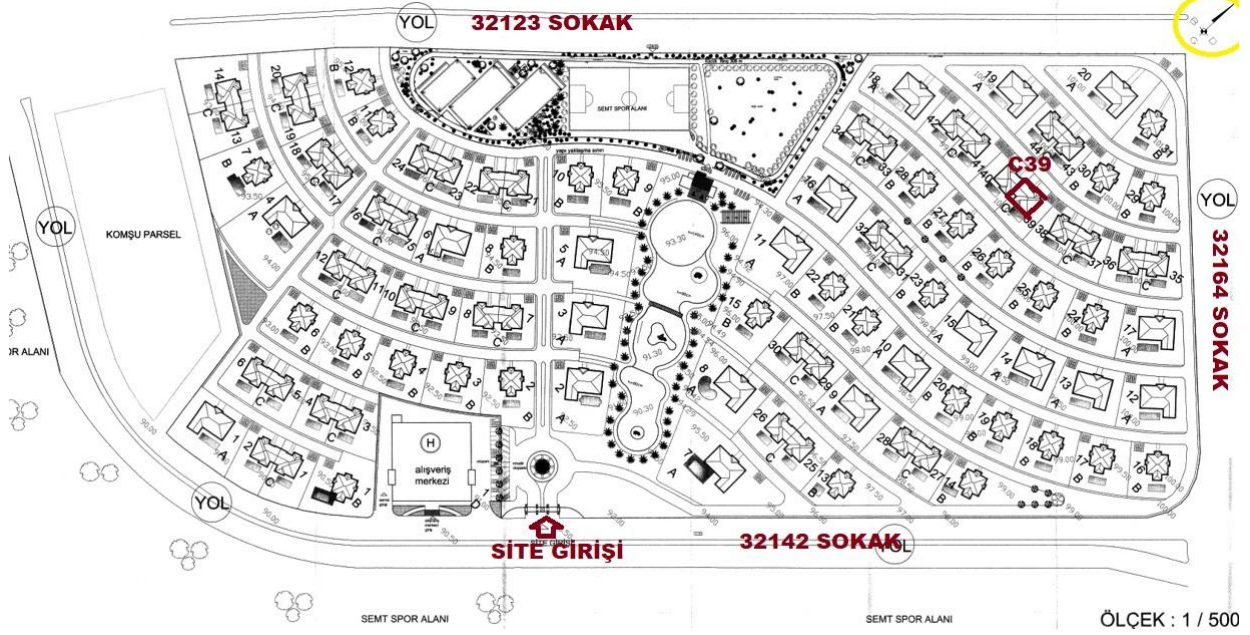


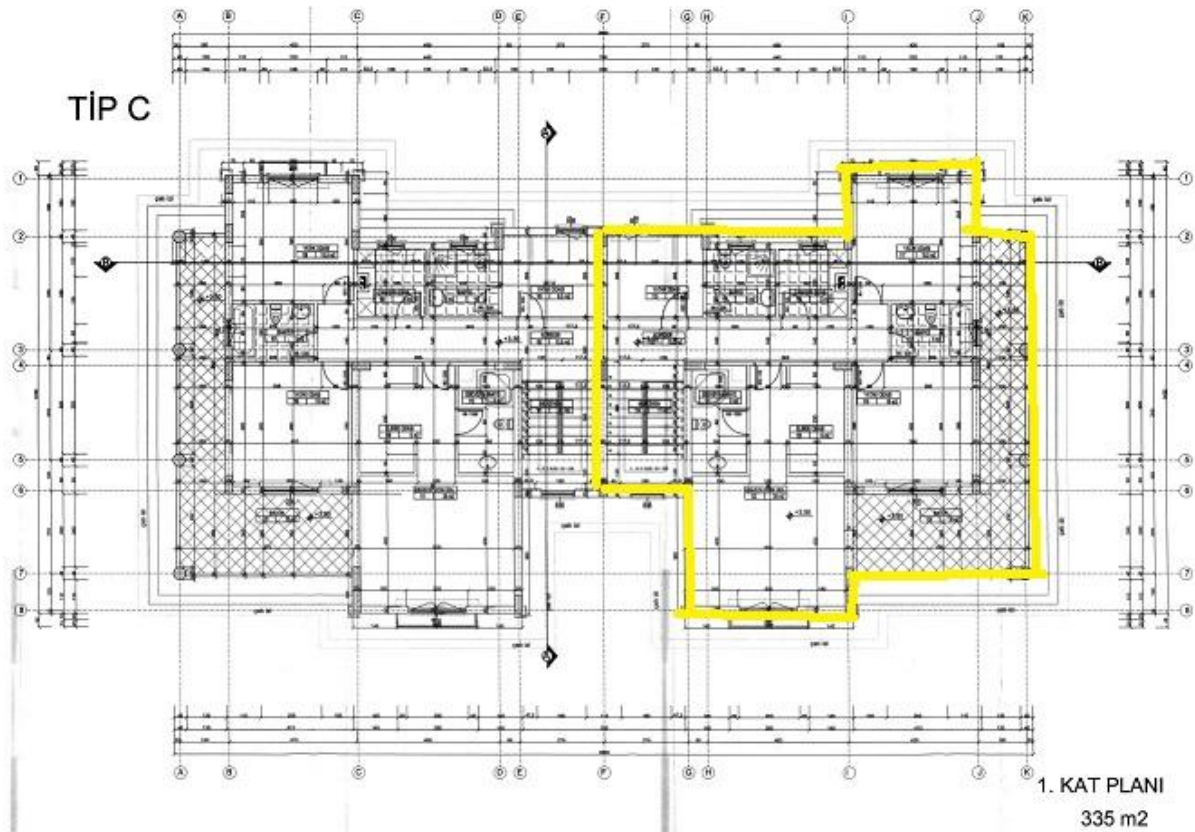
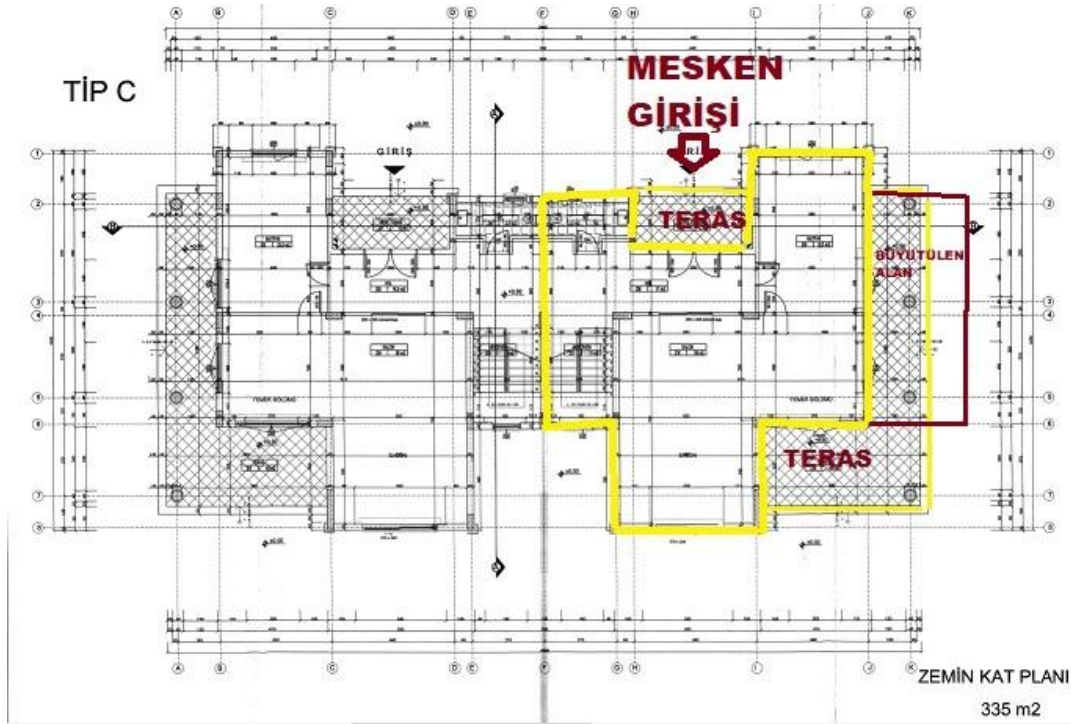






BLOK NO (DİŞ KAPİ NO): C20 BAĞIMSIZ BULUNAN NO: 39		TİP C C39		3046 Sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Hk. Kanunun 3438 Sayılı Mühendis ve Mimarlık hâlindeki 7303 Sayılı TMMOB Yasası uyarınca: •Mühendislikten ibaret proje ve uygulamada hiçbir değişiklik yapılmadı. •Fennî mesul sadece 3094 Sayılı İmar Kanununun 28 ve 38 maddelerindeki görevleri yerine getirmekten sorumludur.	
ARSA		YAPI		ARSA SAHİBİ	
YERİ	YAMANKAŞ	CİNS/KAT AD.	BA / 2	ADI SOYADI	
BELEDİYE	ANT. BÜY. BEL.	KUL. AMACI	İMAR	VER. DİHES. NO	
ADA/PARSEL	2184 / 01	BİNA İNS. SAH.	686 m ²	ADRES / TEL.	
TAPU/ALAN	139107 m ²	TAM. MALİYET		İMZA	
PROJE MÜELLİFİ — MİMAR FENNİ MESUL					
ADI SOYADI	İLKAY KARAR	FERYA TAĞ TİREL			
UNVANI	MİMAR	MİMAR			
MEZ. OL. OK. YIL/DİP. NO	T.Ü. / 1993	EĞİLİ / 2006			
ODA SİCİL NO	17658	34400			
BÜRO TESCİL BELGE NO	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BEL.	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BEL.			
VER. DAİRESİ/HESAP NO	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİ. BŞY.	İMAR VE ŞEH. DAİ. BŞY.			
ADRES	İMAR VE ŞEH. ŞB. MÜD.	İMAR VE ŞEH. ŞB. MÜD.			
TELEFON / FAX					
MÜHÜR / İMZA					
ONAYLAR					
DİĞER PROJE MÜELLİFLERİ					
STATİK PROJE (İNSAAT MÜHENDİSİ)					
SİHİHİ TESİSAT PROJESİ (MAKİNA MÜHENDİSİ)					
ELK. TESİSAT PROJESİ (ELEKTRİK MÜHENDİSİ)					
ZEMİN ETÜDÜ (JEOLOJİ MÜHENDİSİ)					
YAPI DENETİM KURULUSU			SANTİYE SEFİ		
BELEDİYE ONAYLARI (İNSAAT RUHSATI)					
[İBÜ TADİLAT YENİ YAPİ RUHSATI FENNİ MESULİYETİ BELEDİYE MÜHÜRLE KAYITLI VE YÜRÜTÜLEBİLİR OLAN PROJESİ 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 28. MADDESİNE GÖRE GİRİŞİSTİR.		2184 Parsel için hazırlanan İbû projâ İmar Kanunu ve İnşaatmülâhikâ Kanunu hükümlerine 29.12.2019 Tarih ve 07/11/2020 Fikrî ve İnceleme imzâsı ile onaylanmıştır. TASDİK OLUNDU M. Ayhan ÖZTÜRK İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı			
ONAY KODU: FF-868					
TEMEL VİZESİ			SUBAŞMAN VİZESİ		





Çağlayan Mahallesi Fener Cad. Irmak Apt. No:52 Daire No:7 Muratpaşa/Antalya



T.C. AKSU BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



Ana Sayfa

Plan Notları

Yazdır



Uygulama İmar Planı	KEMERAGZI YAMANSIZ UYGULAMA İMAR PLANI
Tadilat Adı	
Tadilat Onay Tarihi	
Plan Fonksiyon	Konut Alanı

PLAN ONAY TARİHİ		Pafta	-
Ölçeği	1/1000	Ada	2484
İlçe	AKSU	Parsel	1
Mahalle	KEMERAGZI	Hesap Alanı	139.122,51 m²
Bina Yüksekliği	6.50	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	Aplikasyonda Tespit Edilecek

Açıklama	
Plan Açıklama	-
Kısıtlama	
Parselasyon Açıklama	
Fonksiyon Açıklama	

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ	
Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30°
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 575605.13m - YUKARI (X) = 4084089.27m
Coğrafi Koordinat	36°53'6.154" N 30°50'53.162" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM/Parsel Sorgu

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR

Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz. Ayrıntılı bilgi için plan notlarına bakınız.

İsa YILDIRIM
Aksu Belediye Başkanı



Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi

Çağlayan Mahallesi Fener Cad. Irmak Apt. No:52 Daire No:7 Muratpaşa/Antalya





ANTALYA / AKSU / KEMERAĞZI MAHALLESİ / 32142 (Sokak) / 2BE - Mesken - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Mesken - Tip : Özel - Durum



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
449925296	2484	1	-	-	Bina Ana Giriş	LARA HİLL	C39	2BE	2817431055	-	Mesken	Özel	İskan	C39

✈ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2817431055

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Parsel Sorgu Uygulaması

İdari

Adres

Analiz

Coğrafi

Antalya

Aksu

Kemerağzi Köyü

2484

1

Sorgula

Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi

Bina/BB Listesi

İl

Antalya

İlçe

Aksu

Mahalle/Köy

Kemerağzi

Mahalle No

137035

Ada

2484

Parsel

1

Tapu Alanı

139.107,00

Nitelik

A1 İla A20, B1 İla B31, C1 İla C22 Bloklardan Oluşan Betonarme Dubleks Konutlar İle D Bloktan Oluşan Betonarme Alışveriş Merkezi Ve Arsası

Mevkii

-

Zemin Tipi

Kat Mülkiyet

Pafta

-

Favorilere ekle



İÇİ KABA TESLİM PROJELER İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

(İç Dekorasyonu Müşteri/Kiracı Tarafından Yapılacak Villa, Dükkan vb Projeler)

Müşteri Adı:	MASFEN ENERJİ A.Ş.		
Tarih:	5.01.2026	ANTALYA-AKSU-KEMERAĞZI-2484/1 PARSEL- 39 NOLU BB	
Kalorifer	Hayır		
Asansör	Hayır		
Bitmişlik Oranı (%)	97,90		
Projede/Binada Alıcı tarafından yapılacak imalatları kısaca açıklayınız :			
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	Dış Kapı (Kasa+kanat+boya)	0	
	Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil)	100	
	Cam işleri	100	
TESİSAT İŞLERİ	Temiz su boruları	100	
	Pis su boruları	100	
ELEKTRİK İŞLERİ	Boru ferşi (duvar)	100	
	Kablo işleri	100	
	Pano-sayaç-sigorta	100	
KAPLAMA İŞLERİ	Şap işleri	100	
	Denizlik-harpuşta	100	
BOYA-BADANA	Dış cephe kaplama/boya	100	
PARAPET-KORKULUK	Balkon ve çatı parapeti	100	
KALORİFER TESİSATI	Boru ve tecrit işleri	0	
	Ray montajı	0	
	Kat kapıları montajı	0	
	Makina dairesi montajı	0	
	Kabin montajı	0	



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-1-2026-16:22



Kayıd Oluşturan: MEHMET SONGUR (MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2484/1
Taşınmaz Kimlik No:	23743173	AT Yüzölçümü(m2):	139107.00
İl/İlçe:	ANTALYA/AKSU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Aksu(ANTALYA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KEMERAĞZI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN+1//39
Cilt/Sayfa No:	42/4112	Arsa Pay/Payda:	343/43936
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A1 İLA A20, B1 İLA B31, C1 İLA C22 BLOKLARDAN OLUŞAN BETONARME DUBLEKS KONUTLAR İLE D BLOKTAN OLUŞAN BETONARME ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 03/11/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Antalya 3.Bölge (Birleştirildi) - 16-11-2007 16:42 - 26192	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
819242705	(SN:8498737) MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 17-05-2024 17306	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CFibKejvv-6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





SPK LİSANS BELGELERİ


Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Kurululu

Tarih : 12.07.2017

No : 406848

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şinasi Onur GÜNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




T.C. DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 11.08.2022

Belge No: 2022-01.2501

Sayın Şinasi Onur GÜNER
(T.C. Kimlik No: 37657200606 - Lisans No: 406848)

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


İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili


Yaşar BAHÇECİ
Başkan







ŞİRKET SPK BELGESİ



T.C. BAŞBAKANLIK Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-4

102

03/01/2012

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Ceyhun Atıf Karsu Caddesi 1387 Sokak No: 2-1/B

Balgat Çankaya / ANKARA

İlgi: 03.11.2011 tarih ve 2011-01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulumuzca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurulumuzun 29.12.2011 tarih ve 44/1176 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

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

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formunun güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad S. BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı



ŞİRKET BDDK BELGESİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : 43890421.140-120 - 15 609

.19 Haziran 2013

Konu: Değerleme Yetkisi

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi 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 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile “Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına” karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi

Çağlayan Mahallesi Fener Cad. İrmak Apt. No:52 Daire No:7 Muratpaşa/Antalya



Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne *(Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer)* mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

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

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

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

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

gerekmektedir.

Ayrıca, hazırlanan değerlendirme raporlarının arşivlenmesi hususuna Şirketinizce daha fazla özen gösterilmesi önem arz etmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Hasan GENÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ANTALYA / MURATPAŞA / YENİGÖL MAHALLESİ

12556 ADA 1 PARSEL / 1 ADET TEK KATLI KARGİR BİNA VE ARSASI



Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme A.Ş.

Tel: 0312 220 08 20 - Faks: 0312 220 01 60

E-posta: www.rasyoneldegerleme.com.tr

Rapor Tarihi:05.01.2026

Rapor No: 2025-DİĞER-129



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : UYGUNLUK BEYANI

BÖLÜM 2 : RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. Talep Tarihi
- 2.2. Rapor Tarihi
- 2.3. Tanzim Tarihi
- 2.4. Rapor Numarası
- 2.5. Rapor Türü
- 2.6. Raporu Hazırlayanlar
- 2.7. Sözleşme Tarihi
- 2.8. Raporu Talep Eden
- 2.9. Değerlendirmesi Yapılan Gayrimenkul 'ün Posta Adresi

BÖLÜM 3 : ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 3.1. Şirket Bilgileri
- 3.2. Müşteri Bilgileri
- 3.3. Talebin Kapsamı varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

- 4.1. Tapu Kayıtları
- 4.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı
- 4.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler-İmar ve Proje Bilgileri-Kısıtlamalar
- 4.4. Yapı Denetimi ile İlgili Bilgiler
- 4.5. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Yakın Çevre Özellikleri
- 4.6. Gayrimenkule Ait Genel Bilgiler



BÖLÜM 5 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 5.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 5.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 5.4. Değeri Etkileyen Faktörler
- 5.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
 - 5.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 5.5.2. Maliyet Yaklaşımı
 - 5.5.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 5.6. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri
- 5.7. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 5.8. Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler

BÖLÜM 6 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 6.1. Verilerin Değerlendirilmesi
- 6.2. Gayrimenkule Bağlı Yasal İzin ve Belgelerin Uygunluğu Hakkında Görüş

BÖLÜM 7 : SONUÇ

EKLER



BÖLÜM 1

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edile bilindiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli



istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.

- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 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. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



BÖLÜM 2

RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1 Talep Tarihi : 30.12.2025
- 2.2. Rapor Tarihi : 31.12.2025
- 2.3. Tanzim Tarihi : 06.01.2026
- 2.4. Rapor Numarası : 2025-DİĞER-129
- 2.5. Rapor Türü : Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Yenigöl Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 12556 ada 1 parsel nolu “Tek Katlı Kargir Bina ve Arsası” vasıflı ana gayrimenkul için pazar değeri tespiti
- 2.6. Raporu Hazırlayanlar : Şinasi Onur GÜNER
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406848
- Emre KAFA
Sorumlu Değerleme Uzmanı, Denetmen
SPK Lisans No: 404036
- Serap KAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı, Denetmen
SPK Lisans No: 407424
- 2.7. Sözleşme Tarihi : 31.12.2025
- 2.8. Raporu Talep Eden : MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
- 2.9. Gayrimenkulün Posta Adresi : Yenigöl Mahallesi, Orkide Sokak, No:42 Muratpaşa/ Antalya



BÖLÜM 3

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 3.1. Değerleme Şirketi Bilgileri : **Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme A.Ş.**, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII No: 35 sayılı " Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere kurulun 29.12.2011 tarih ve 44/1176 sayılı kararı ile Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır.
- 3.2. Müşteri Bilgileri : MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
- 3.2.1. Müşteri Ünvanı : MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
- 3.2.2. Müşteri Adresi : Yayla Mahallesi, 1612 Sokak, Gürman Psj, No:3, Da:40 Merkez / ISPARTA
- 3.2.3. Müşteri Tlf / Faks : 0246 2324097
- 3.3. Talebin Kapsamı, Varsa Getirilen Sınırlamalar : Hizmeti alan kurumun, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Yenigöl Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ana gayrimenkul niteliği "Tek Katlı Kargir Bina ve Arsası" olan 12556 Ada 1 Parselde yer alan taşınmaz için değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesidir.

Pazar Değeri: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.



BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

4.1.Tapu Kayıtları

İli : Antalya
İlçesi : Muratpaşa
Mahallesi : Yenigöl
Ada No : 12556
Parsel No : 1
Yüzölçümü : 3.196m2
Ana Taşınmaz Vasfı : Tek Katlı Kargir Bina ve Arsası
Maliki : MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Arsa Payı : -
Blok No : -
Kat No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Cilt No : 14
Sahife No : 1366
Tapu Tarihi-Yevmiye : 26.01.2024 - 5435
UAVT (Adres) No : 1492909955

☐ Kat Mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☒ Cins tashihli bina ☐ Arsa ☐ Tarla



4.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı

TKGM WebTapu Elektronik ortamından talep ilgisi tarafından, 02.01.2026 tarih saat 16:23 itibariyle temin edilen takbis belgesine göre değerlemeye konu taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıda açıklanan takyidatlar bulunmaktadır.

-Beyan: Diğer (Konusu: Antalya Kadastro Müdürlüğü'nün 05/06/2024 tarih 12891380 sayılı yazısına istinaden, Parsel Serik Ovası Koruma Alanları içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşim alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: 05/06/2024 Sayı:12891380 (05.06.2024 tarih 29632 yevmiye)

-Rehin: Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine, 5.000.000,00-USD bedelli, %14 faizli, 1/0 derecede, F.B.K. süreli, 12.10.2022 tarih 56919 yevmiye

-Rehin: Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine, 70.000.000,00-TL bedelli, %48 faizli, 2/0 derecede, F.B.K. süreli, 15.11.2022 tarih 63340 yevmiye

4.3. Gayrimenkullerin Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri- Kısıtlamalar

- **Yapı Ruhsatı**

Muratpaşa Belediyesi tarafından verilmiş 28.07.2006 tarih ve 25/06 no'lu Yeni Yapı Ruhsatı, 09.03.2007 tarih ve 01/19 sayılı Yapı Sahibi Değişikliği Ruhsatları mevcut olup, söz konusu Yapı Ruhsatları, 1 işyeri, toplam 1.540m2 alanlı yapı için verilmiştir.

- **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

Muratpaşa Belediyesi tarafından verilmiş 28.05.2007 tarih, 06/46 no'lu Genel İskan Belgesi ve 03.07.2007 tarih, 163 no'lu Yapı Kullanım İzin Belgesi mevcut olup, belgeler, 1 işyeri, toplam 1.540m2 alanlı yapı verilmiştir.

- **Mimari Proje:**

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde 28.07.2006 onay tarihli mimari projesi mevcuttur. Değerlemeye konu taşınmazın iç mekanda kullanım ihtiyacına göre değişiklik yapılması dışında projesiyle uyumlu inşa edildiği yerinde yapılan incelemeler sonucunda tespit edilmiştir.

- **İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu uygulama imar planı paftasından ve TKGM CBS Haritalarından tespit edilmiştir. Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkililerinden alınan şifahi bilgiye ve Muratpaşa Belediyesi resmi internet sayfasından alınan e-çap belgesine göre taşınmazın bulunduğu parsel "Ticaret Alanı" imarlı olup yapılaşma şartları; ayrık nizam, Yençok:5 kat, E:0.80 şeklindedir.

4.4. Yapı Denetimi ile İlgili Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkulün inşaat aşaması tamamlanmış olup iskanı bulunmaktadır.



4.5. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Yakın Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Yenigöl Mahallesi, Orkide Sokak, No:42, Muratpaşa/Antalya posta adresindedir. Taşınmaza; Antalya-Mersin D400 Karayolu (Serik Caddesi), Orkide Sokak üzerinden ulaşılmaktadır. Açık yol tarifi; Antalya Şehir Merkezi ana caddesi olan ve merkezi havaalanına bağlayan Aspendos Bulvarı üzerinde şehir merkezinden kuzeydoğu yönde havaalanı istikametinde ilerlenir. Halk arasında Tedaş Kavşağı olarak bilinen kavşaktan ~1,2km sonra yan yola girilerek Serik Caddesi'ne ulaşılır. Aynı istikamette ~600m ilerledikten sonra sağa Orkide Sokak'a sapılır ve güneydoğu yönde ~80m daha devam edildiğinde sol tarafta köşe parselde konumlu değerlemeye konu taşınmaza ulaşılır.

Konu taşınmaz Antalya'nın merkez ilçelerinden Muratpaşa'da, il merkezinin ~10-12km kuzeydoğusunda yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresi eski yıllardan beri Antalya'nın önemli ticari noktalarından olmuştur. Son 10 yıla kadar otomobil satış ve servis binaları, büyük turistik giyim ve mücevherat satış binaları, toptan gıda-malzeme satış binaları vb. olan bölgede son 7-8 yılda outlet giyim mağazaları, perakende-toptan malzeme mağazaları açılmış ve daha çok tercih edilir hale gelmiştir. Taşınmazın yakın çevresinde benzer yaşta inşa edilmiş, atölye ve depo kullanımları için tercih edilen, 1-2 katlı betonarme ve prefabrik tipte binalar, Ted Antalya Koleji, Agora AVM, İkea, Antalya Havaalanı yer almaktadır. Yakın çevrede 1/1000 Uygulama Planlarının sürekli iptal olup yeniden düzenlenmesi sebebiyle yapılaşma dönem dönem durma noktasına gelmiştir. Altyapı çalışmaları yapılaşmaya paralel devam etmekte olup ulaşım Serik Caddesi üzerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile kolaylıkla yapılabilmektedir.

4.5.1. Harita / Kroki





4.6. Gayrimenkul'e Ait Genel Bilgiler

Ana Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Prefabrik
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Zemin Kat + Asma Kat = Toplam 2 Kat
Yaşı	:	17
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Yok
Hidrofor	:	Yok
Isıtma Sistemi	:	Var
Jeneratör	:	Var
Asansör	:	Yok
Çatı	:	Eğimli (Kırma) Çatı
Dış Cephe	:	Sıva Üzeri Akrilik Boyalı
Manzarası	:	Yok
Park Yeri	:	Var
Güvenlik	:	Var
Yangın Tesisatı	:	Yok
Deprem Bölgesi	:	2. Bölge



Fiziki Duruma İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Yenigöl Mahallesi, Orkide Sokak, 12556 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan, 42 dış kapı numaralı "Tek Katlı Kargir Bina ve Arsası" niteliğine sahip cins tahsisi yapılmış taşınmazdır. Taşınmazın üzerinde yer aldığı 12556 ada 1 parsel 3.196m² alanlı olup geometrik olarak yaklaşık yamuk formunda, düz topografik yapıdadır. Taşınmaz güneybatı yönden Orkide Sokak'a, kuzeybatı yönden Lale Sokak'a, diğer yönlerden yan parsellere cephelidir. Taşınmaz 12556 imar adasının kuzeybatı köşesinde konumlu köşe parseldir. Parsel üzerinde 28.07.2006 tarih 25/06 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ile inşasına başlanmış ve 03.07.2007 tarih 163 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesiyle tamamlanmış, ayırık nizam, betonarme prefabrik yapı türünde inşa edilmiş, ZK+AK'lı olmak üzere toplam 2 katlı, yerinde kiracısı tarafından depo ve derslik olarak kullanılan işyeri bulunmaktadır. Parsel sınırı bahçe duvarı üzeri tel çit ile sınırlıdır. Bina giriş güneybatı yönden Orkide Sokak üzerinden ve zemin kat kotundan yapılmaktadır.

Bina Bilgileri

Muratpaşa Belediyesi İmar Arşivi'nde bulunan 28.07.2006 onay tarihli mimari projesine göre; zemin kat + asma kat şeklinde projelendirilmiştir. Binanın zemin + asma katında 1 adet işyeri bulunmaktadır. Bina giriş güneybatı yönden Orkide Sokak üzerinden ve zemin kat kotundan yapılmaktadır. Bina iç mahallerde merdiven basamakları mermer kaplama olup, duvarlar sıva üzeri plastik boyalıdır. Bina dış cephesi sıva üzeri akrilik boya kaplıdır.

Taşınmaz Bilgileri

Projesine göre;

-Zemin Kat: ~1.280m² olup bina girişi, sevkiyat odası, şoför odası, sığınak ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Projesinden farklı olarak iç mekanda kullanım ihtiyacına göre değişiklikler yapılmış olup depo, wc, 10 adet ofis ve kafe olarak düzenlenmiştir.

-Asma Kat: ~260m² alanlı olup çay ocağı, ofis bölümleri, danışma, lavabo/wc, kat holü hacimlerinden oluşmaktadır. Projesinden farklı olarak iç mekanda kullanım ihtiyacına göre değişiklikler yapılmış olup 5 adet derslik ve bay-bayan wc alanı olarak düzenlenmiştir.

Kiracısı tarafından depo ve derslik olarak kullanılan, betonarme prefabrik yapı tarzı inşa edilmiş binada zemin katta zeminler seramik kaplama, duvarlar plastik boyalıdır. Ofis kısımlarında zeminler laminat parke kaplama, duvar ve tavanlar alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Islak hacimde zemin ve duvarlar seramik kaplamadır. Asma kat müsait olmadığı için görülememiştir.

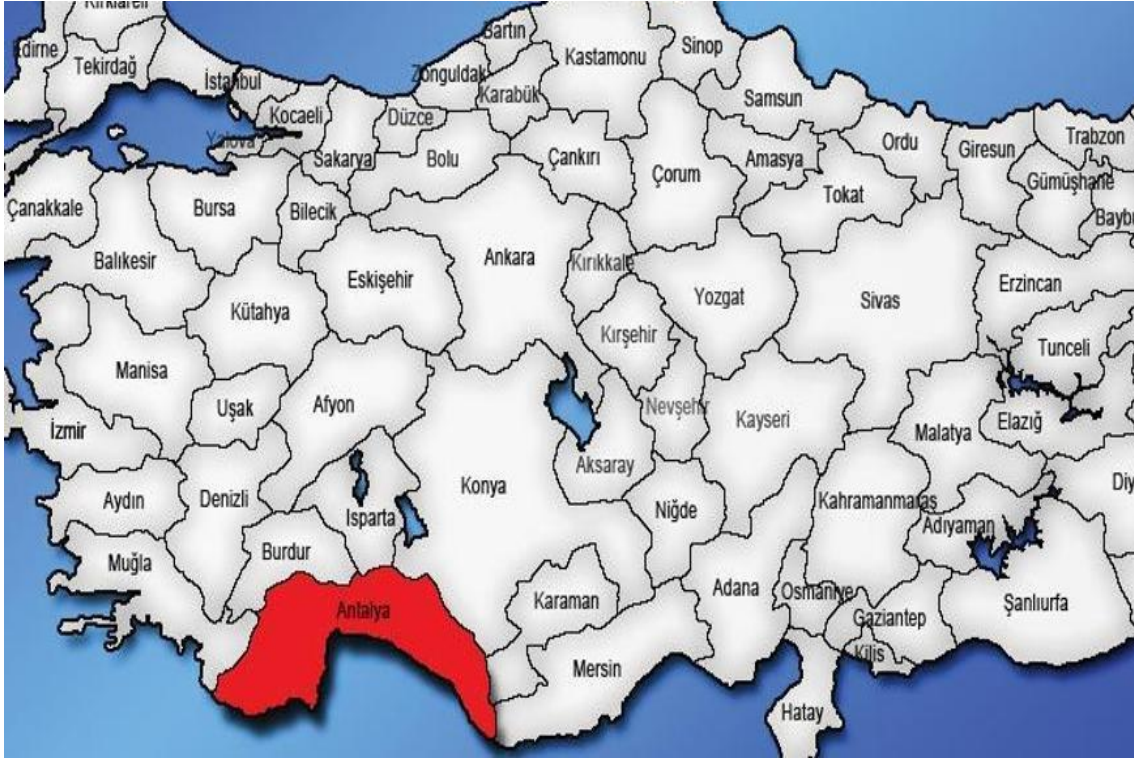


BÖLÜM 5

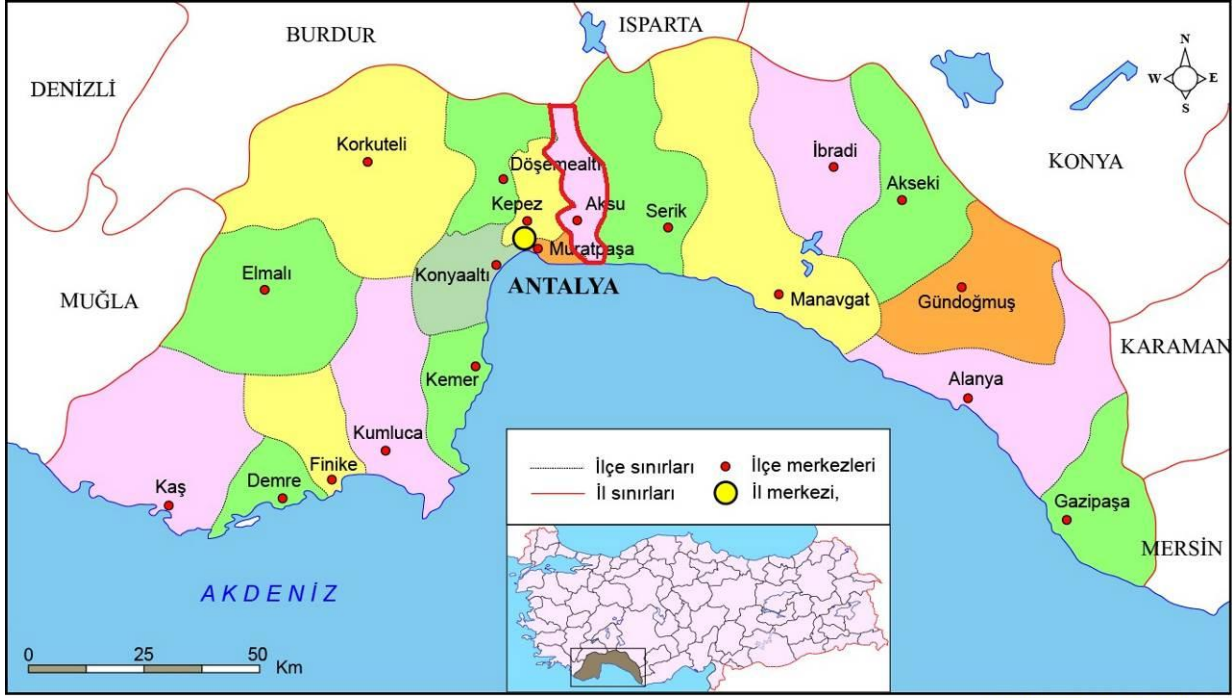
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Antalya; 20.177 km2 lik bir alana sahip olan Antalya İli Türkiye'nin güneybatısında 29° 20'-32° 35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasındadır. Ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 39 metredir. Doğusunda Karaman ve Mersin, kuzeyinde Burdur ve Isparta, batısında Muğla illeri bulunmaktadır. Antalya'nın ilçeleri; Akseki, Alanya, Elmalı, Finike, Gazipaşa, Gündoğmuş, İbradı, Demre, Kaş, Kemer, Korkuteli, Kumluca, Manavgat, Serik, Muratpaşa, Konyaaltı, Aksu, Döşemealtı, Kepez olmak üzere 19 ilçe vardır. 2025 yılsonu tahmini verilerine göre nüfusu 2.759.532'dir.



Aksu; Antalya'nın merkez ilçelerinden birisidir. Batısında Muratpaşa, Kepez ve Döşemealtı doğusunda Serik ilçeleri bulunur. 2024 sonu itibarıyla nüfusu 82.560'tır. Akdeniz'e de küçük bir kıyı şeridiyle bağlantısı olan ilçenin kuzeyinde ise Burdur ili bulunmaktadır. İlçe 2008 yılında merkez ilçenin doğusunda kuzey - güney yönünde dağınık halde bulunan birçok mahallenin bir araya getirilmesiyle oluşturulmuştur. İlçenin merkezi Aksu Çayı'nın batısındadır. Şu anki ilçe merkezi olan bölge Antalya - Alanya yolu üzerinde olması, civardaki tüm köylerin pazarı olması, eski Anadolu Öğretmen Okulu'nun bulunması ve iplik fabrikasına yakın olması gibi çeşitli faktörlerle gelişmiştir. 2008 yılında ilçe merkezi olmasından sonra çeşitli bankaların şubeleri de bölgede faaliyet göstermeye başlamıştır. İlçe ekonomisi tarım ve turizme dayanmaktadır. Antik Perge kenti, Kurşunlu Şelalesi, EXPO 2016 Fuar Merkezi ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.



cografyaharita.com R.SAYGILI 2015

5.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

2020 yılında COVID sebebiyle etkilenen tüm dünya ekonomisinin dalgaları Türkiye özelinde gayrimenkul sektörünü, bölgesel veriler farklılık göstermekle birlikte maliyetler, lojistik ve tedarik sorunları, enflasyon, ekonomik veriler ışığında olumsuz etkilerken, bu veriler dışında 2021 ve 2022 yılları içerisinde dünya genelinde meydana gelen ekonomik, siyasi ve toplumsal olaylar, çatışmalar ve Türkiye jeopolitik konumunda gerçekleşen Suriye’de yaşanan iç savaş, Rusya-Ukrayna savaşı ile oluşan yoğun göç dalgaları, sektörü göreceli yabancı alıcılar etkisi ile pozitif olarak etkilemiştir.

Ekonomik verilere bakıldığında, 2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir. 2023 yılında ise ekonomik büyüme 3,8% olarak kaydedilmiştir. 2024 yılında büyüme %4,1 oranında gerçekleşmiştir. Ekim 2023 ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,5 artarken yıllık enflasyon eylül ayındaki %83,5’ten %85,5’e yükselmiştir. Ekim ayında gıda enflasyonu öncü verilerle uyumlu ve hızlı artarak genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aylık enflasyonu %7,8 olurken yıllık enflasyon eylül ayındaki %151,5’ten %157,7’ye yükselmiştir. ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 68,0 yüzde puandan 72,2 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır. 2024 yılı verilerinde ise enflasyonun yıllık bazda yavaşladığı, TÜFE’nin %65 seviyelerine gerilediği gözlemlenmiştir. Eylül 2023 ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %9,2 artışla 22,6 milyar dolar olurken ithalat



%38,1 artarak 32,2 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %0,8 oranında artışla kısmen toparlanmaya devam ettiğini göstermiştir. İthalatta ise mart ayından beri ilk kez düşüş kaydedilmiş olup aylık %1,3 oranında gerileme gözlenmiştir. 2024 yılı dış ticaret verilerinde ise ihracat %15 artış gösterirken ithalat %10 artışla dengelenmiştir. Eylül 2023 ayı itibarıyla dış ticaret dengesi -9,6 milyar dolar olarak gerçekleşirken 12 ay birikimli dış ticaret açığı -96,9 milyar dolara yükselmiştir. 2024 yılında ise dış ticaret açığında göreceli bir iyileşme sağlanmış, 12 aylık birikimli açık 85 milyar dolar seviyesine inmiştir. 2025 yılı ilk çeyrek ekonomik verilerine göre Türkiye ekonomisi %3,2 büyüme göstermiştir. Bu büyüme, 2024 yılındaki %4,1 büyüme oranının ardından yumuşak bir ivme kaybına işaret etmektedir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketimi büyümeye en yüksek katkıyı vermeye devam etmektedir. 2025'in ilk çeyreğinde enflasyon oranları yıllık bazda %45 civarında seyretmekte olup, önceki yıllara göre önemli bir düşüş gözlemlenmektedir. Özellikle gıda enflasyonunda 2024 sonundan itibaren başlayan düşüş trendi devam etmektedir. İhracat 2025 ilk çeyreğinde %12 artış gösterirken, ithalat ise %7 oranında artış kaydetmiştir. Bu da dış ticaret açığında 2024'e kıyasla iyileşmeye işaret etmektedir. 12 aylık birikimli dış ticaret açığı 2025'in ilk çeyreğinde 80 milyar dolar seviyelerine gerilemiştir.

TÜİK tarafından 2022 için yıllık olarak açıklanan GSYH verilerine göre Türkiye ekonomisi 2018-2022 yılları arasında ortalama %4,5 oranında büyüdü. 2019 ve 2020'yi düşük büyüme oranlarıyla geçiren Türkiye 2021'de %11,6 büyüme kaydetmişti. Küresel ölçekte etkili olan COVID-19 salgının ekonomileri etkilediği 2018-2022 döneminde dünyada ülkeler bazında genel büyüme ortalaması %2 seviyelerinde gerçekleşti. 2022 büyüme verisi açıklanmayan ülkeler için mevcut IMF tahminleri dikkate alındığında Türkiye 2022'de kaydettiği %5,5 oranında büyümeyle 196 ülke arasından 54. sırada yer aldı. 2023 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi %3,8 oranında büyüdü. 2024 yılında ise Türkiye ekonomisi %4,1 oranında büyüme göstermiştir. 2025 yılı için açıklanan ilk verilere göre büyüme oranı %3,5 seviyelerinde gerçekleşmiştir.

TÜİK yıl sonu verilerine göre işsizlik oranı 2019'dan bu yana düşüş eğiliminde. 2019 Aralık'ta %13,6 olan işsizlik oranı 2022 Aralık'ta %10,4'e kadar inmiş durumda. 2023 Temmuz dönemi için geçerli işsizlik oranı ise %9,4 olarak açıklandı. 2024 Temmuz dönemi işsizlik oranı %8,9'a kadar düşmüştür. 2025 Ekim dönemi için geçerli işsizlik oranı ise %8,5 olarak açıklanmıştır. İşsizlik oranı hesaplanırken işsiz son 4 haftada aktif iş arayıp bulamayanlar olarak tanımlanıyor. İstihdam ve işgücüne dahil olmayanlar kategorisinde yer alan bazı grupların da işsizlik tanımlamasına katıldığı atıl işgücü oranının son 5 yıldaki seyri ise biraz daha farklı. 2020 Aralık döneminde işsizlik oranı %13 seviyelerindeyken atıl işgücü oranı %29'lara tırmanmıştı. O seviyeden bir nebze düşüş olsa da Temmuz 2023 verileri atıl işgücü oranının %23,6 olduğunu gösteriyor. 2018-2025 grafiğine kabaca bakıldığında son dört haftada aktif olarak iş arayanların oranı azalmış olsa da aktif olarak iş aramayan ama işe de ihtiyacı olan grupların arttığı sonucuna varılabilir.

Türkiye'de son yılların en önemli gündem maddesi artan fiyatlar. Fiyatların ortalama yıllık artış oranları 2018'in sonuyla beraber %20'lere ulaştı. 2019 ve 2020 yıllarında enflasyon



oranları göreceli olarak istikrarlı seyretse de, 2020'nin son aylarıyla beraber yıllık enflasyon oranı 2021'de %36, 2022'de %64,3'e ulaştı. TÜİK 2023 Ağustos dönemi yıllık enflasyonu ise %58,9 olarak açıklamıştı. 2024 yılında ise enflasyon oranı yıl boyunca dalgalı bir seyir izleyerek Aralık 2024 itibarıyla %64,8 seviyesine yükseldi. 2025 yılı itibarıyla ise enflasyonda düşüş eğilimi görülmekte olup, Kasım 2025 itibarıyla yıllık TÜFE oranı %31,07 olarak açıklanmıştır. TÜİK dışında enflasyon hesaplaması yapan bir diğer kurum olan ENAG'ın 2020'den bu yana açıkladığı veriler ise TÜİK'ten farklılık göstermektedir. ENAG, 2020'nin yıllık enflasyonunu %36,7 olarak hesaplarken 2022'de yıllık enflasyonu %137,5 olarak açıklamıştı. 2023 yılı Ağustos verilerine göre yıllık enflasyonu %128 olarak belirlemişti. 2024 yılı sonunda ENAG verilerine göre yıllık enflasyon %127,2 olarak kaydedilmiş, 2025 yılı Kasım itibarıyla ise bu oran %92,5 seviyelerine gerilemiştir.

Sanayi Üretim Endeksi, ekonominin sanayi sektöründeki değişimleri ve uygulanan ekonomik politikaların kısa dönemdeki etkilerini ölçmek amacıyla hesaplanan bir gösterge. 2018-2024 arasında Türkiye'nin sanayi üretimi aylık ortalamada %0,5 oranında büyüdü. 2018'de %9,8 oranında daralan sanayi üretimi sonraki üç yılda sırasıyla %9, %8,9 ve %14,4 oranında büyüdü. 2022'de ise üretim %0,4 oranında küçüldü. En güncel Ağustos 2025 verisine göre Türkiye sanayisi geçen yılın ağustos ayına göre %7,1 büyümeye kaydetti.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Para Politikası Kurulu 24 Ağustos 2023'te politika faizini %17,5'ten %25 düzeyine yükseltti. Böylece eski TCMB başkanı Hafize Gaye Erkan'ın göreve gelmesinden bu yana politika faizinde 1650 baz puanlık artış olmuş oldu. Politika faizi 2018 yıl sonunda yüzde 24, 2020'de yüzde 17, 2022'de ise yüzde 9 olarak kaydedilmişti. 2024 ve 2025 yıllarında ise TCMB politika faizi dalgalanmakla birlikte 2025 Kasım itibarıyla %35 seviyelerinde seyretmektedir.

5.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

5.4. Değeri Etkileyen Faktörler

Olumlu Etkenler

- Ulaşım sorununun olmaması
- Şehir merkezinde ticari hareketliliği yüksek bir bölgede yer alması
- Depo amaçlı tercih görmesi ve bakımlı olması

Olumsuz Etkenler

- Bölgenin teknik alt yapısının ve kamu hizmetlerinden istifadesinde eksik bulunması
- Planlı yapılaşmanın yavaş ilerlemesi

5.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Piyasa Değeri Yaklaşımı", "Nakit Akışı (gelir) Yaklaşımı" ve "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.



- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Gayrimenkul üzerinde sınırlayıcı herhangi hukuki bir sorunun olmadığı varsayılmaktadır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

5.5.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5.5.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü



değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

5.6. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün rayiç değerinin tespitinde; Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal yöntemi) Bu yöntemde mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, mevkiinde yakın dönemde pazara çıkmış canlı satış emsalleri, kira bedelleri ve piyasa satış değerleri dikkate alınarak, bulunan emsaller konum, büyüklük, inşaat özelliklerine göre karşılaştırma yapılarak taşınmaz için kıymet takdirinde bulunulmuştur.

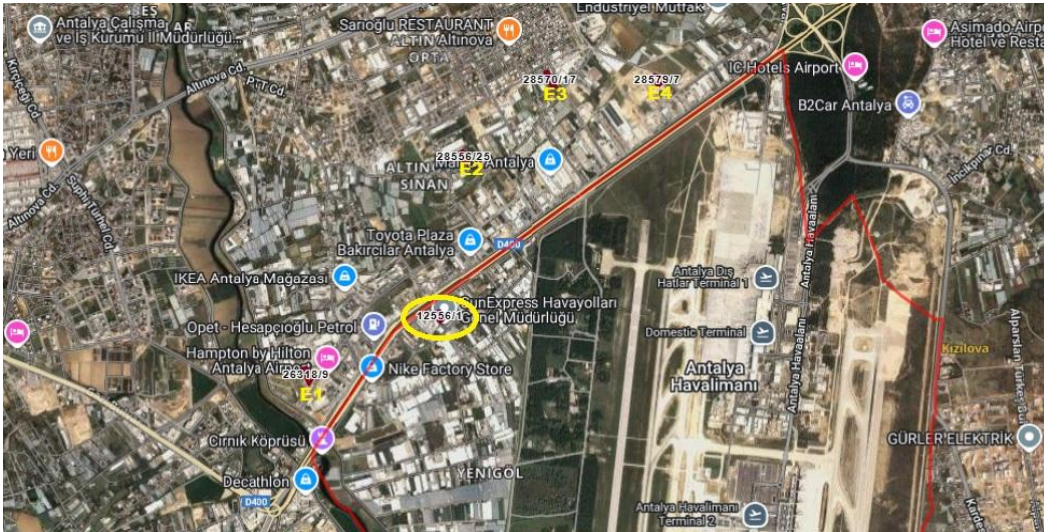
5.6. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanım En Verimli ve En İyi Kullanım 'dır. Bu tanım doğrultusunda, söz konusu taşınmazın, mevcut kullanımında olduğu gibi, iş yeri amaçlı olarak en verimli şekilde kullanılabileceği kanaatine varılmıştır.

5.8. Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler

Satılık durumdaki arsa emsalleri değerlendirilirken, pazarlık payları düşüldükten sonra, cepheleri, konumları, alanları, imar durumları, yapılaşma şartları göz önünde bulundurularak şerefiyelendirme yapılmıştır.

Kroki ve Emsaller





Emsal 1, Satılık Arsa, WHITE HOUSE GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI: 0 (532) 493 57 22

Taşınmaza yakın konumda, Altınova Sinan Mahallesi sınırlarında, Çevre Yolu olan Serik Caddesi'nin ~290m kuzeybatısında, kuzey ve güney yönlerden yol cepheli, Ticaret Alanı imarlı, E:0.80 yapılaşma şartlarına sahip, 3.391m² alanlı 26318 Ada 9 Parsel için 170.000.000-TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır. Emsal taşınmaz konum bakımından yüksek şerefiyelidir.

$170.000.000\text{-TL} \times 0,90 \text{ pazarlık} / 3.391\text{m}^2 = 45.120\text{-TL/m}^2 \times 0,8 \text{ şerifiye} = \sim 36.095\text{-TL/m}^2$

Emsal 2, Satılık Arsa, RİBA GAYRİMENKUL A.Ş.: 0 (533) 715 21 74

Taşınmaza yakın konumda, Altınova Sinan Mahallesi sınırlarında, Çevre Yolu olan Serik Caddesi'ne ~700m kuzeybatı yönde, güney yönden yol cepheli, Ticaret Alanı imarlı, E:0.80 yapılaşma şartlarına sahip, 2.613,14m² alanlı 28556 Ada 25 Parsel için 65.000.000-TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır. Değerlemeye konu taşınmaz köşe parsel olup konumu daha iyi olduğu için yüksek şerefiyelidir.

$65.000.000\text{-TL} \times 0,98 \text{ pazarlık} / 2.613,14\text{m}^2 = 24.380\text{-TL/m}^2 \times 1,30 \text{ şerifiye} = \sim 31.700\text{-TL/m}^2$

Emsal 3, Satılık Arsa, SYSTEM GAYRİMENKUL: 0 (532) 767 42 07

Taşınmaza yakın konumda, Altınova Sinan Mahallesi sınırlarında, Çevre Yolu olan Serik Caddesi'ne ~800m kuzeybatı yönde, kuzey yönden yol cepheli, Ticaret Alanı imarlı, E:0.80 yapılaşma şartlarına sahip, 3.531,78m² alanlı 28570 Ada 17 Parsel için 120.000.000-TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır. Değerlemeye konu taşınmaz köşe parsel olup konumu daha iyi olduğu için yüksek şerefiyelidir.

$120.000.000\text{-TL} \times 0,90 \text{ pazarlık} / 3.531,78\text{m}^2 = 30.580\text{-TL/m}^2 \times 1,15 \text{ şerifiye} = \sim 35.170\text{-TL/m}^2$

Emsal 4, Satılık Arsa, HURMA GAYRİMENKUL: 0 (533) 356 21 15

Taşınmaza yakın konumda, Altınova Sinan Mahallesi sınırlarında, Çevre Yolu olan Serik Caddesi'ne ~330m kuzeybatı yönde, kuzey ve doğu yönden yol cepheli, köşe parsel konumlu, Ticaret Alanı imarlı, E:0.80 yapılaşma şartlarına sahip, 4.101,02m² alanlı 28579 Ada 7 Parsel için 110.000.000-TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır. Değerlemeye konu taşınmaz küçük alanlı olup konumu daha iyi olduğu için yüksek şerefiyelidir.

$110.000.000\text{-TL} \times 0,90 \text{ pazarlık} / 4.101,02\text{m}^2 = 24.140\text{-TL/m}^2 \times 1,40 \text{ şerifiye} = \sim 33.800\text{-TL/m}^2$

BÖLÜM 6

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemede 'Emsal Karşılaştırma Yöntemi' ve 'Maliyet Yöntemi' kullanılmıştır. Arsa değeri belirlenirken, rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın arsasının, yerinde yapılan incelemesi sonucu, konumu, alanı, yakın çevresinde emsal teşkil edebilecek niteliklere sahip taşınmazlar için istenen satış bedelleri araştırılmış ve bölgeye hakim emlak danışmanlarının görüşleri de alınmıştır. Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda, yakın çevresindeki benzer özelliklerdeki arsaların m² birim satış değerlerinin ~32.000-TL/m² ila ~36.000-TL/m² arasında olduğu gözlemlenmiştir.



6.2. Gayrimenkule Bağlı Yasal İzin ve Belgelerin Uygunluğu Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yasal gereklerinin yerine getirilmiş olduğu, mevzuat uyarınca gerekli izin ve belgelerinin mevcut olduğu görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7

SONUÇ

Rapora konu taşınmazın, mahallinde ve resmi dairelerden yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevkii, kullanım amacı, yapısal durumu ve analiz sonuçları göz önüne alınarak rapor tarihindeki Pazar Değer Tespiti yapılmıştır.

Maliyet Yönteminde, parsel üzerindeki yapının değer tespiti için, rapor tarihi itibarıyla Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın açıkladığı 2025 Yılı Yapı Yaklaşık birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 3/B Yapı Sınıfı Birim Değeri 18.200-TL/m²'dir ancak güncel piyasa koşulları ve bedelin ~1 yıl önce açıklandığı dikkate alınarak %20 artış uygulanmıştır. Buna göre;

Taşınmazın 31.12.2025 Tarihli Pazar Değeri

ADA / PARSEL	NİTELİK	ALANI(m ²)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER (TL)
12556 ADA 1 PARSEL	ARSA	3.196,00 m ²	33.000 TL	105.468.000 TL
	DEPO-DERSLİK (3B)	1.540,00 m ²	21.840 TL	33.633.600 TL
	Çevre Düzeni/Kar/Zarar			898.400 TL
			TOPLAM DEĞER	140.000.000 TL

Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değerinin **140.000.000-TL (YüzKırkMilyonTürkLirası)** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Belirtilen değerde KDV hariçtir.

Tespit edilen bu değerler peşin satışa yönelik adil pazar değerleridir.

Pazar Değeri: *Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.*



TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	140.000.000-TL
TAŞINMAZIN USD BAZLI YASAL DEĞERİ (1USD= 43,1284-TL)	3.246.121-USD
TAŞINMAZIN EURO BAZLI YASAL DEĞERİ (1EURO= 50,2331-TL)	2.787.007-EURO

Taşınmazın Sigorta Değeri: 1.540 m²x18.200-TL/m²= 28.028.000-TL (3B Yapı Grubu)
şeklinde tahmin ve takdir edilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Şinasi Onur GÜNER / Jeofizik Mühendisi
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406848

Emre KAFA / Peyzaj Mimari
Denetmen
SPK Lisans No: 404036

Serap KAYA / Mimar
Sorumlu Değerleme Uzmanı, Denetmen,
SPK Lisans No: 407424

İş bu rapor, herhangi bir taahhüdü tazammum etmemek kaydıyla, 1 nüsha olarak 06.01.2026 tarihinde tarafımızdan tanzim edilmiştir. Değerleme, taşınmaz mal ile ilgili hukuksal bir sorun bulunmadığı kabulüne dayalı olarak yapılmıştır. İş bu rapor, taşınmazın piyasa değerinin tespiti ve kişisel bilgilendirme amaçlı olarak düzenlenmiştir. SPK Lisanslı değerlendirme kuruluşunca hazırlanmıştır. SPK Tebliğine uygun ve resmi niteliktedir.

EKLER

1. Tapu kaydı
2. Değerlemeye Konu Taşınmazların Fotoğrafları
3. Onaylı Mimari Projesi
4. Ruhsat Belgesi
5. Çap Belgesi
6. UAVT kodları



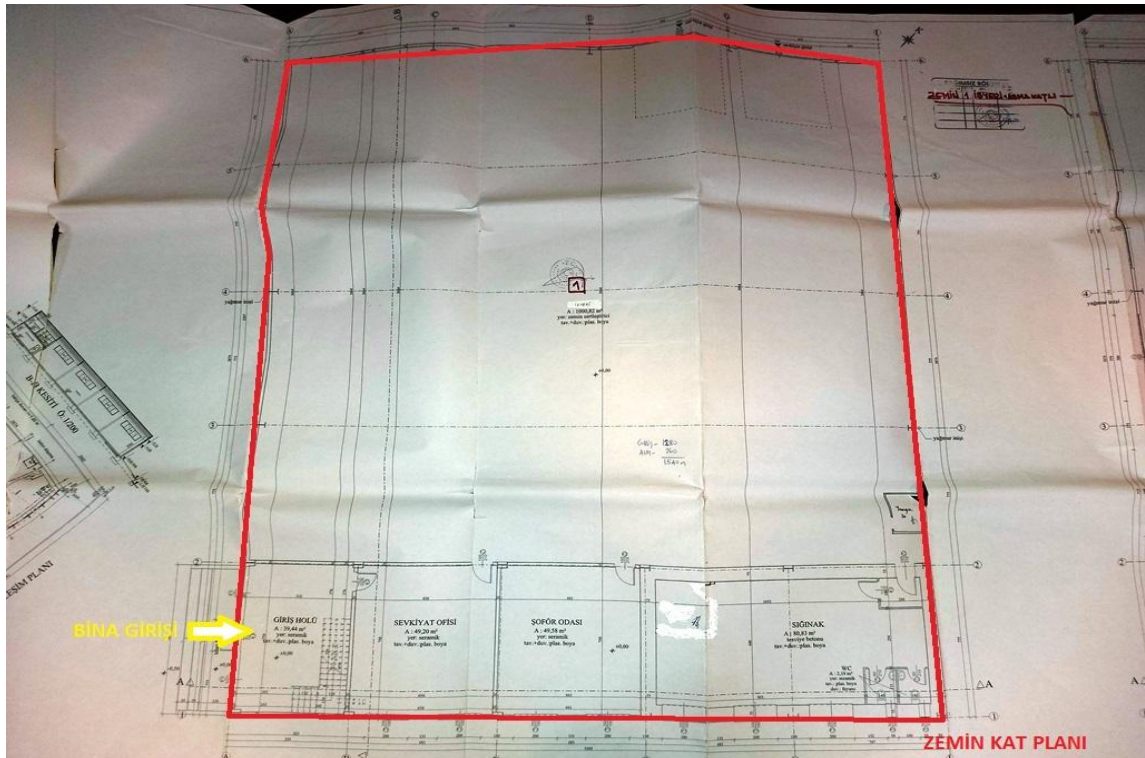
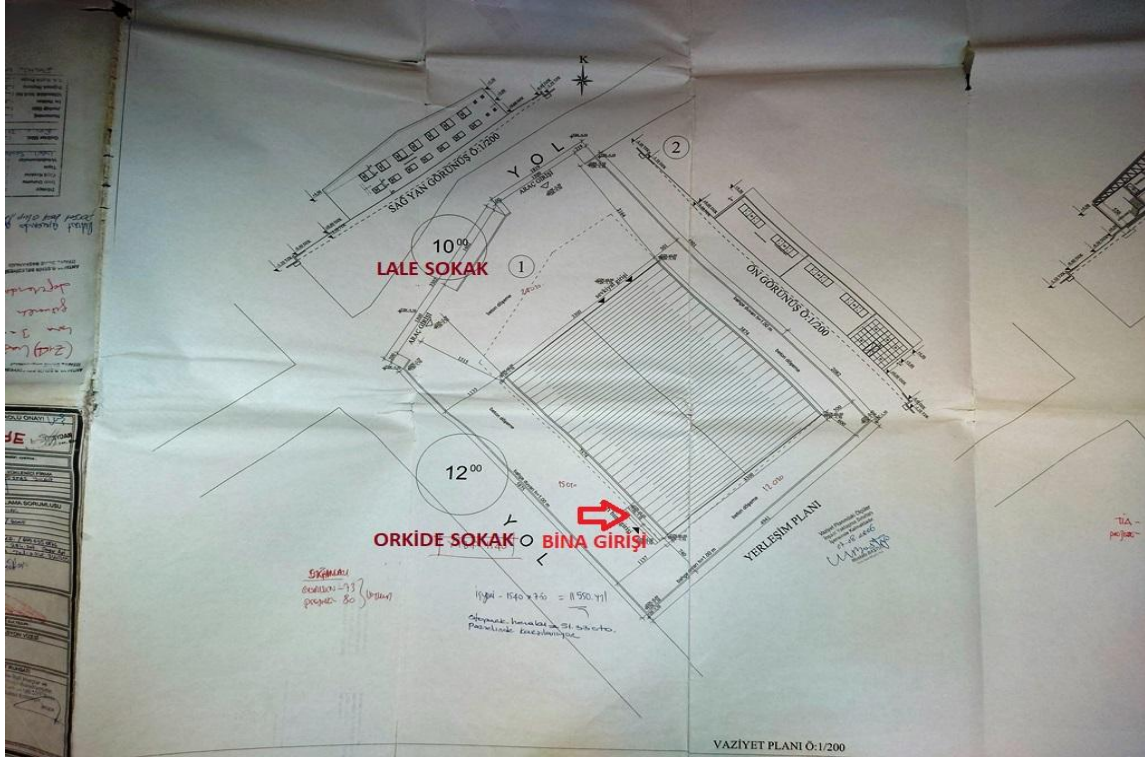
FOTOĞRAFLAR

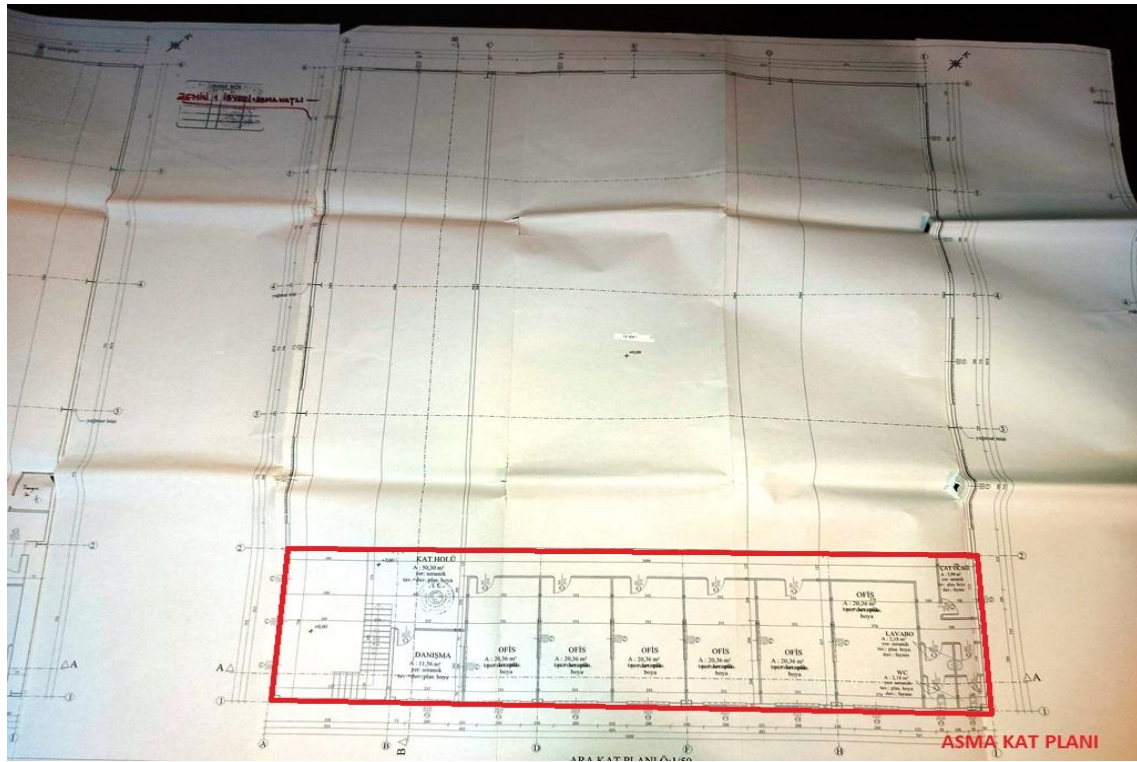


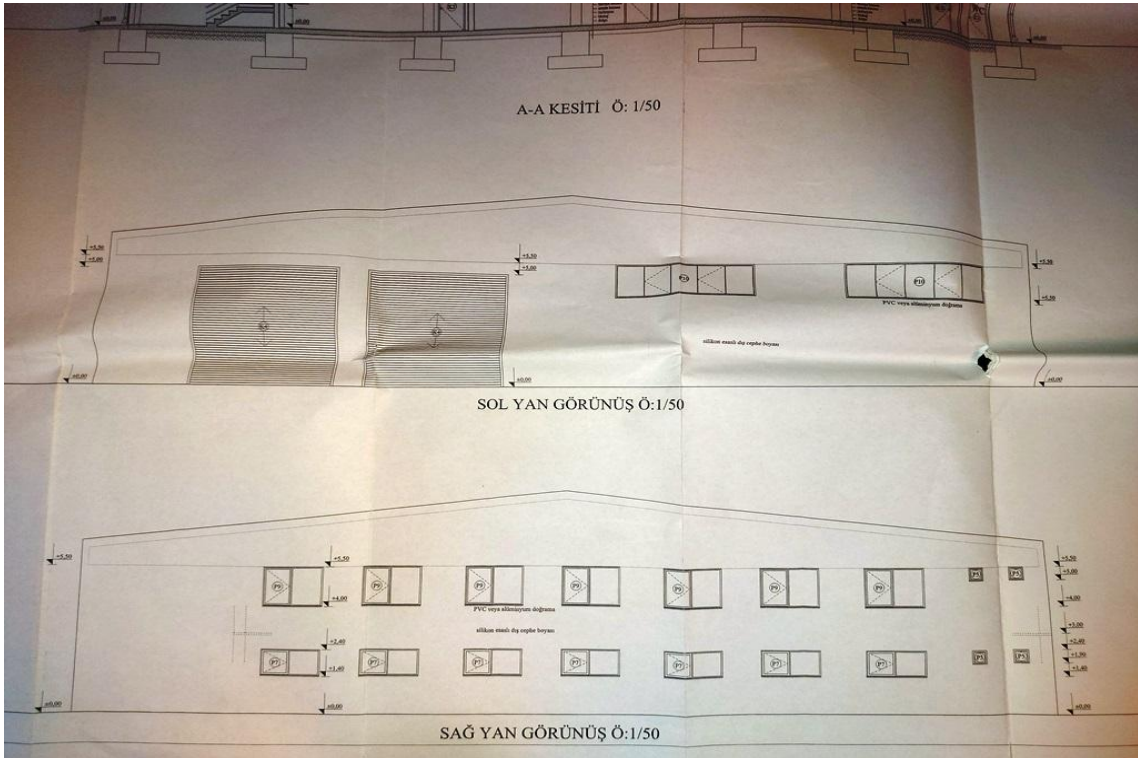
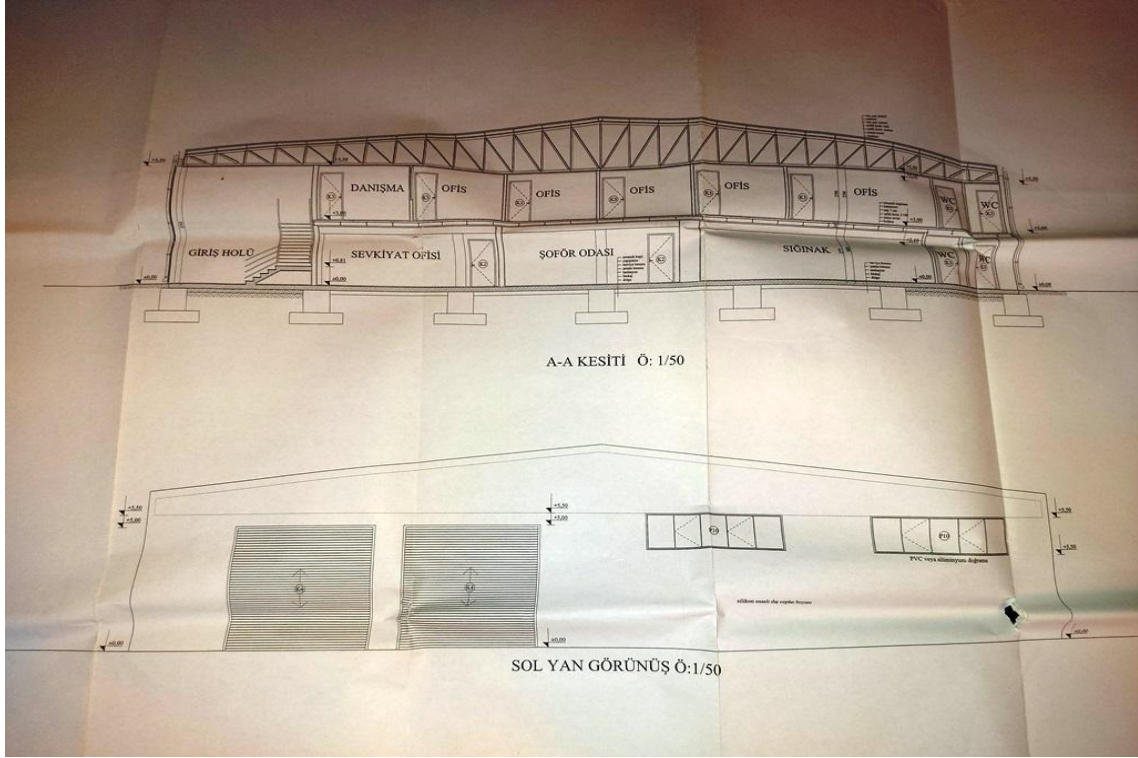




Sayfa 25 / 42







**YAPI RUHSATI**Ruhsat Takip No : **00060606**

1. Ruhsat veren kurum MURATPAŞA BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ		2. Ruhsatın veriliş amacı ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstivat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐ Yeniden		3. Ruhsatın onay tarihi 28.07.2006		4. Ruhsat no. 25/06	
İlçe: ANTALYA		8. İmar planı onay tarihi / / 200		9. Parselasyon planı onay tarihi / / 200		10. İmar durumu tarihi ve no. 07.03.2006-56	
Bucak: ---		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) İŞYERİ-3196 m²		12. Tapu tescil belgesi veren kurum 3. BÖLGE TAPU		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 28.07.2006	
Köy: ---		14. Zemin etüdü onay tarihi / / 200		15. ÇED raporu onay tarihi / / 200		16. Planlanan inşaat başlama tarihi / / 200	
Belediye: MURATPAŞA BELEDİYESİ		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi / / 200		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi / / 200		19. Ruhsatın geçerlilik tarihi / / 200	
Mahalle: KOYUNLAR		20. Ruhsatın geçerlilik tarihi / / 200		21. Ruhsatın geçerlilik tarihi / / 200		22. Ruhsatın geçerlilik tarihi / / 200	
Muhtarlık: ALTINOLUK-YERİĞÖL		23. Ruhsatın geçerlilik tarihi / / 200		24. Ruhsatın geçerlilik tarihi / / 200		25. Ruhsatın geçerlilik tarihi / / 200	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı, ünvanı EDİRLİ SÜMEYYE BAŞ ☐ Kamu		24. Adı soyadı, ünvanı OSMAN YILDIZ MUH İNŞAAT VE TİC. LTD.ŞTİ		25. Hukuki durumu		34. Adı soyadı, ünvanı	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi		26. Kurum sicil no.		27. Bağlı olduğu vergi dairesi KURUNLAR 6480051113		35. Oda sicil no.	
21. Vergi dairesi sicil no.		29. Sigorta sicil no.		30. Sözleşme tarih ve no.		31. Mütahhithin karne no.	
22. Adres Güvenlik mah. 284 sk. 2/2 AKT		23. İmza AKT		32. Adres DİKKALDIRIM MAH. KURUN SOK. 112/2/A BURSA		33. İmza AKT	
42. Yapılan ünitelerin kullanma amacı		43. Ünite sayısı		44. Yüzölçümü (m ²)		45. Benzer yapı sayısı	
MESKEN İŞYERİ		1		1540 m²		1	
DOKÜMAN							
BÜRO							
46. Toplam yapı sayısı		47. Yapının taban alanı (m ²)		48. Toplam taban alanı (m ²)		49. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	
1		1278 m²		1278 m²		1540 m²	
50. Toplam kat sayısı		51. Yapı inşaat kat sayısı		52. Toplam yapı inşaat kat sayısı		53. Kat sayısı	
1		1		1		1	
54. Yapının yol kotu altı kat sayısı		55. Yapının toplam kat sayısı		56. Kat sayısı		57. Kat sayısı	
1		1		1		1	
58. İlave kat yüksekliği (m)		59. Yapının sınıfı		60. Yapının grubu		61. Arsa değeri	
5.50 mt.		3.		B.		---	
62. Yapının inşaat maliyeti		63. Yapının arsa değeri		64. Arsa değeri		65. Arsa değeri	
381.00 TL		586.740.00 TL		---		---	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
66. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		68. ORTAK KULLANIM ALANLARI		69. YAPIM SİSTEMLERİ	
☐ Uzaktan ısıtılabilir kalonler ☐ Bina içi kalonler ☐ Kat kalonleri ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☒ Klima ☐ Kombi		☐ Yangın tesisatı ☒ Haberleşme tes. ☐ Kanalizasyon ☒ Fosseptik ☐ Arıtma ☐ Paratoner ☒ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu		☐ Komünik ☒ Sinyal ☐ Ottopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu		☐ Yığma (Kagir) ☒ İskelet (Karkas) ☒ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel Kalıp ☐ Yarımda dökme ☒ Kompozit ☐ Prefabrik	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		70. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
☐ Kat yakıtı ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Rüzgar ☒ Elektrik ☐		68. SICAK SU Temin Şekli: ☐ Termosifon ☐ Doğalgaz ☐ Şofben ☐ LPG ☐ Kombi ☐ Fuel-oil ☐ Güneş kolektörü ☐ Elektrik ☐ Müsterek ☐ Kat Yakıtı ☐ Termal		70. YAPIM SİSTEMLERİ ☐ Yığma (Kagir) ☒ İskelet (Karkas) ☒ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel Kalıp ☐ Yarımda dökme ☒ Kompozit ☐ Prefabrik		71. KULLANILAN MALZEME ☐ Briket ☐ Beton blok ☒ Tuğla ☐ Haflı panel ☐ Taş ☐ ☐ Ahşap ☐ ☐ Karpış ☐ ☐ Gazbeton ☐ ☒ DÖŞEME ☐ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmalı ☐ Ahşap	
YAPI PROJELERİ							
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
Mühür 13.05.2006		MURATPAŞA DİMAĞ 32560		32560		---	
Şirket 23.06.2006		OSMAN YILDIZ 32704		32704		---	
Elektik 06.05.2006		MİTHAT BULUKMURAK 3447		3447		---	
Makina 24.09.2006		UFUK OKTAY 25156		25156		---	
ZEMİN ETÜT		EMEL YALÇINKAYA 6921		6921		---	
PROJE MÜELLİFİNİN		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
---		---		Güvenlik mah. 284 sk. 2/2 AKT		---	

**YAPI RUHSATI**

Ruhsat Takip No : 000019 07

1. Ruhsat veren kurum MURATPAŞA BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ		2. Ruhsatın veriliş amacı ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ Islahat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐ Yeniden ☒ YAPILAN DEĞ.		3. Ruhsatın onay tarihi 09.03.2007		4. Ruhsat no. 01/19	
İl ANTALYA		5. Pafta no. 21M-IIIa		6. Ada no. 12556		7. Parsel no. 01	
İlçe MERKEZ		8. İmar planı onay tarihi / / 200		9. Parselasyon planı onay tarihi / / 200		10. İmar durumu tarihi ve no. 07.03.2006-66	
Bucak		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) İŞYERİ - 3196 m²		12. Tapu tescil belgesi veren kurum 3 BÖLGE TAPU		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no.	
Köy		14. Zemin etüdü onay tarihi / / 200		15. ÇED raporu onay tarihi / / 200		16. Planlanan inşaat başlama tarihi / / 200	
Belediye MURATPAŞA BELEDİYESİ		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi / / 200		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi / / 200			
Mahalle KOYLUNLAR		19. YAPI SAHİBİNİN Adı soyadı, ünvanı ASLANOĞLU TURAN ÖZEL YATIRIM A.Ş. 20. Bağlı olduğu vergi dairesi 21. Vergi dairesi sicil no.		24. YAPI MÜTEAHHİDİNİN Adı soyadı, ünvanı OSMAN YILDIZ MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 26. Kurum sicil no. 27. Bağlı olduğu vergi dairesi KURUMLAR 6480051113 28. Vergi dairesi sicil no. 29. Sigorta sicil no.		ŞANTİYE ŞEFİNİN Adı soyadı, ünvanı 35. Oda sicil no. 36. Büro tescil no. 37. Oda belge no. 38. Sözleşme tarihi ve no. 39. Sözleşme tarihi ve no.	
Muhtarlık ALTINOVA-YENİGÖL		32. Adres YENİ MAH. ULUDAG CAD. NO 216 BURSA		33. İmza VELİ ÖRSÜN BİLİCİ		40. Adres 41. İmza	
42. Yapılan ünitelerin kullanma amacı		43. Ünite sayısı		44. Yüzölçümü (m ²)		45. Benzer yapı sayısı	
MEKEMEN İŞYERİ		1		1540 m ²		1	
DÜKKAN							
BÖLGE							
46. Toplam yapı sayısı		47. Yapının taban alanı (m ²)		48. Toplam taban alanı (m ²)		49. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	
1		1278 m ²		—		1540 m ²	
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı		51. Yapı inşaat alanı (m ²)		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)		53. İlave kat sayısı	
1		1540 m ²		—		1	
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		55. Yapının toplam kat sayısı		56. İlave kat sayısı		57. Yapının yüksekliği (m)	
1		1		—		3	
58. İlave kat yüksekliği (m)		59. Yapının sınıfı		60. Yapının grubu		61. 1m Maliyet	
—		3		B		566 740.00 TL	
62. Yapının inşaat maliyeti		63. Yapının arsa değeri		64. Arsa dahil yapının maliyeti		65. İTİSMA SİSTEMİ	
566 740.00 TL		—		—		66. YAKIT CİNSİ	
						67. TESİSATLAR	
						68. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
						70. YAPIM SİSTEMLERİ	
						71. KULLANILAN MALZEME	
						72. DÖŞEME	
						73. ONAY TARİHİ	
						74. ADI SOYADI	
						75. ODA SİCİL NO.	
						76. BÜRO TESCİL NO.	
						77. ODA BELGE NO.	
						78. ADRESİ	
						79. İMZA	
						80. PROJE MÜHÜRÜ	
						81. ZEMİN ETÜT	
						82. PROJE MÜHÜRÜ	
						83. ZEMİN ETÜT	
						84. PROJE MÜHÜRÜ	
						85. ZEMİN ETÜT	
						86. PROJE MÜHÜRÜ	
						87. ZEMİN ETÜT	
						88. PROJE MÜHÜRÜ	
						89. ZEMİN ETÜT	
						90. PROJE MÜHÜRÜ	
						91. ZEMİN ETÜT	
						92. PROJE MÜHÜRÜ	
						93. ZEMİN ETÜT	
						94. PROJE MÜHÜRÜ	
						95. ZEMİN ETÜT	
						96. PROJE MÜHÜRÜ	
						97. ZEMİN ETÜT	
						98. PROJE MÜHÜRÜ	
						99. ZEMİN ETÜT	
						100. PROJE MÜHÜRÜ	



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

T.C.
MURATPAŞA BELEDİYESİ
İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
GENEL İSKAN BELGESİ

CİLT : 06 (MAYIS)
SAYFA: 46

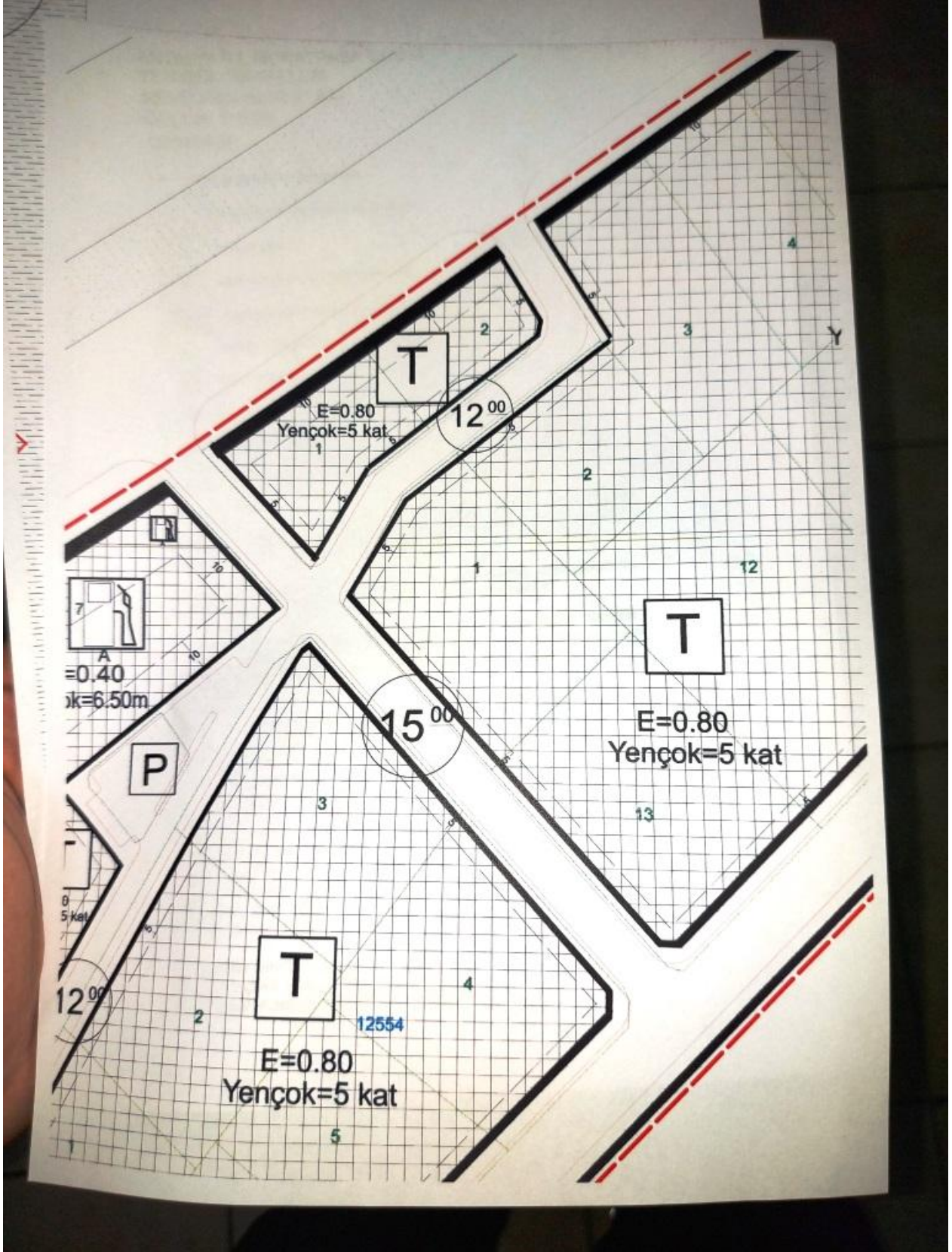
Mahallesi : <u>Altınova - Yeşilgöl</u>		Yapının Bağımsız B. ile ilgili Bilgiler			
Ada : <u>12556</u>	Parsel : <u>01</u>	Kat : <u>- 1 - 1</u>	Yüksekliği : <u>5⁵⁰</u>		
İnşaat Ruhsat Tarihi : Tarih : <u>28.07.2006</u> Cilt : <u>25</u> Sayfa : <u>06</u>		Toplam Bağımsız B. Sayısı : <u>1</u>			
Tadilat Varsa : <u>09.03.2007</u>	Tadilat Varsa : 1 - Tarih : Cilt : <u>01</u> Sayfa : <u>19</u>	Mesken Sayısı : <u>3-B</u>	İşyeri : <u>1</u> Dükkan : Büro :		
Müracaat Eden Adı Soyadı : <u>Abdullah Tur Yed A.Ş</u>	Müracaat Tarihi : <u>3.5.2007/8041</u>	Toplam İnşaat M ² : <u>1540</u>			
İnşaat Maliyeti : <u>586740771</u>	Bağımsız B. Nosu, Katı, Niteliği, M ² ve İskan Tarihi				
Heyet Raporları Sayı ve Tarihleri	B.B.	KATI	NİTELİĞİ	M ²	İskan Tarihi
Raporlar : Sayı : Tarih :	1.	<u>Zemin</u>	<u>İzgar</u>	<u>1540</u>	<u>48) 1</u>
1- S.S.K Raporu <u>14.05.2007/034110</u>	2.				<u>49) 1</u>
2- T.E.K Raporu <u>19.04.2007/3373</u>	3.				<u>50) 1278</u>
3- Fenni M. Raporu <u>03.05.2007/20429</u>	4.				<u>51) 1278</u>
4- Gelir Md. Yazısı <u>03.05.2007/65659</u>	5.				<u>52) 1</u>
5- Sivil S. Yazısı <u>24.05.2007/11164</u>	6.				<u>53) 1</u>
6- Genel İskan Raporu <u>25.05.2007/2582</u>	7.				<u>54) 1540</u>
7- Emlak Şefliği Raporu <u>04.05.2007/1296</u>	8.				<u>55) 1540</u>
8- Müt. Derneği Raporu <u>03.05.2007/1503</u>	9.				<u>62) 3</u>
9- Yapı. Dent. İş Bitimi <u>24.04.2007/3296</u>	10.				<u>63) 13</u>
10- T. Telekom. <u>03.05.2007/03937</u>	11.				<u>75) p.k.</u>
Makbuz No : <u>23.05.2007/63777</u>	12.				
Not : <u>mm. murathan Dilmeç</u>	13.				
<u>M. Murathan</u>	14.				
	15.				
	16.				
	17.				
Yukarıda ada parseli yazılı binanın GENEL İSKANA'a ait evrakları tamamlandığından, Ferdi İskan Ruhsatı verilmesi uygundur.	18.				
<u>28.5.2007</u>	19.				
Ruhsatı Dolduran	20.				
<u>[Signature]</u>	21.				
İmar İşl. Müdürü	22.				
<u>[Signature]</u>	23.				
	24.				
	25.				



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru tarihi: 03.07.2007					2. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
3. Başvuru tarihi: 03.07.2007					4. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
5. Başvuru tarihi: 03.07.2007					6. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
7. Başvuru tarihi: 03.07.2007					8. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
9. Başvuru tarihi: 03.07.2007					10. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
11. Başvuru tarihi: 03.07.2007					12. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
13. Başvuru tarihi: 03.07.2007					14. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
15. Başvuru tarihi: 03.07.2007					16. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
17. Başvuru tarihi: 03.07.2007					18. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
19. Başvuru tarihi: 03.07.2007					20. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
21. Başvuru tarihi: 03.07.2007					22. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
23. Başvuru tarihi: 03.07.2007					24. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
25. Başvuru tarihi: 03.07.2007					26. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
27. Başvuru tarihi: 03.07.2007					28. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
29. Başvuru tarihi: 03.07.2007					30. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
31. Başvuru tarihi: 03.07.2007					32. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
33. Başvuru tarihi: 03.07.2007					34. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
35. Başvuru tarihi: 03.07.2007					36. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
37. Başvuru tarihi: 03.07.2007					38. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
39. Başvuru tarihi: 03.07.2007					40. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
41. Başvuru tarihi: 03.07.2007					42. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
43. Başvuru tarihi: 03.07.2007					44. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
45. Başvuru tarihi: 03.07.2007					46. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
47. Başvuru tarihi: 03.07.2007					48. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
49. Başvuru tarihi: 03.07.2007					50. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
51. Başvuru tarihi: 03.07.2007					52. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
53. Başvuru tarihi: 03.07.2007					54. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
55. Başvuru tarihi: 03.07.2007					56. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
57. Başvuru tarihi: 03.07.2007					58. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
59. Başvuru tarihi: 03.07.2007					60. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
61. Başvuru tarihi: 03.07.2007					62. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
63. Başvuru tarihi: 03.07.2007					64. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
65. Başvuru tarihi: 03.07.2007					66. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
67. Başvuru tarihi: 03.07.2007					68. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
69. Başvuru tarihi: 03.07.2007					70. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
71. Başvuru tarihi: 03.07.2007					72. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
73. Başvuru tarihi: 03.07.2007					74. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
75. Başvuru tarihi: 03.07.2007					76. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
77. Başvuru tarihi: 03.07.2007					78. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
79. Başvuru tarihi: 03.07.2007					80. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
81. Başvuru tarihi: 03.07.2007					82. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
83. Başvuru tarihi: 03.07.2007					84. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
85. Başvuru tarihi: 03.07.2007					86. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
87. Başvuru tarihi: 03.07.2007					88. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
89. Başvuru tarihi: 03.07.2007					90. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
91. Başvuru tarihi: 03.07.2007					92. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
93. Başvuru tarihi: 03.07.2007					94. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
95. Başvuru tarihi: 03.07.2007					96. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
97. Başvuru tarihi: 03.07.2007					98. Başvuru tarihi: 03.07.2007				
99. Başvuru tarihi: 03.07.2007					100. Başvuru tarihi: 03.07.2007				

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidi		Şantiye Şefinin	
1. Adı Soyadı: ASLANOĞLU TUR. YAT. A.Ş.		1. Adı Soyadı: ASLANOĞLU TUR. YAT. A.Ş.		1. Adı Soyadı: ASLANOĞLU TUR. YAT. A.Ş.	
2. T.C. Kimlik No: 15060015390		2. T.C. Kimlik No: 15060015390		2. T.C. Kimlik No: 15060015390	
3. Doğum Yeri: MURATPAŞA VERGİ DAİRESİ		3. Doğum Yeri: MURATPAŞA VERGİ DAİRESİ		3. Doğum Yeri: MURATPAŞA VERGİ DAİRESİ	
4. Doğum Tarihi: 09.02.1980		4. Doğum Tarihi: 09.02.1980		4. Doğum Tarihi: 09.02.1980	
5. Adres: Altınova mah. Ökide Sokak No:42		5. Adres: Altınova mah. Ökide Sokak No:42		5. Adres: Altınova mah. Ökide Sokak No:42	
6. Telefon: 0212 1234 5678		6. Telefon: 0212 1234 5678		6. Telefon: 0212 1234 5678	
7. E-posta: aslanoglu@tur.yat.as		7. E-posta: aslanoglu@tur.yat.as		7. E-posta: aslanoglu@tur.yat.as	
8. İmza: ASLANOĞLU TUR. YAT. A.Ş.		8. İmza: ASLANOĞLU TUR. YAT. A.Ş.		8. İmza: ASLANOĞLU TUR. YAT. A.Ş.	
9. Tarih: 03.07.2007		9. Tarih: 03.07.2007		9. Tarih: 03.07.2007	
10. Yer: Ökide		10. Yer: Ökide		10. Yer: Ökide	
11. İl: Antalya		11. İl: Antalya		11. İl: Antalya	
12. İlçe: Merkez		12. İlçe: Merkez		12. İlçe: Merkez	
13. Mahalle: Altınova-Yeniböl		13. Mahalle: Altınova-Yeniböl		13. Mahalle: Altınova-Yeniböl	
14. Köy: Ökide		14. Köy: Ökide		14. Köy: Ökide	
15. Sokak: Ökide Sokak		15. Sokak: Ökide Sokak		15. Sokak: Ökide Sokak	
16. No: 42		16. No: 42		16. No: 42	
17. Posta Kodu: 07050		17. Posta Kodu: 07050		17. Posta Kodu: 07050	
18. İlçe: Merkez		18. İlçe: Merkez		18. İlçe: Merkez	
19. İl: Antalya		19. İl: Antalya		19. İl: Antalya	
20. Tarih: 03.07.2007		20. Tarih: 03.07.2007		20. Tarih: 03.07.2007	
21. Yer: Ökide		21. Yer: Ökide		21. Yer: Ökide	
22. İl: Antalya		22. İl: Antalya		22. İl: Antalya	
23. İlçe: Merkez		23. İlçe: Merkez		23. İlçe: Merkez	
24. Mahalle: Altınova-Yeniböl		24. Mahalle: Altınova-Yeniböl		24. Mahalle: Altınova-Yeniböl	
25. Köy: Ökide		25. Köy: Ökide		25. Köy: Ökide	
26. Sokak: Ökide Sokak		26. Sokak: Ökide Sokak		26. Sokak: Ökide Sokak	
27. No: 42		27. No: 42		27. No: 42	
28. Posta Kodu: 07050		28. Posta Kodu: 07050		28. Posta Kodu: 07050	
29. İlçe: Merkez		29. İlçe: Merkez		29. İlçe: Merkez	
30. İl: Antalya		30. İl: Antalya		30. İl: Antalya	
31. Tarih: 03.07.2007		31. Tarih: 03.07.2007		31. Tarih: 03.07.2007	
32. Yer: Ökide		32. Yer: Ökide		32. Yer: Ökide	
33. İl: Antalya		33. İl: Antalya		33. İl: Antalya	
34. İlçe: Merkez		34. İlçe: Merkez		34. İlçe: Merkez	
35. Mahalle: Altınova-Yeniböl		35. Mahalle: Altınova-Yeniböl		35. Mahalle: Altınova-Yeniböl	
36. Köy: Ökide		36. Köy: Ökide		36. Köy: Ökide	
37. Sokak: Ökide Sokak		37. Sokak: Ökide Sokak		37. Sokak: Ökide Sokak	
38. No: 42		38. No: 42		38. No: 42	
39. Posta Kodu: 07050		39. Posta Kodu: 07050		39. Posta Kodu: 07050	
40. İlçe: Merkez		40. İlçe: Merkez		40. İlçe: Merkez	
41. İl: Antalya		41. İl: Antalya		41. İl: Antalya	
42. Tarih: 03.07.2007		42. Tarih: 03.07.2007		42. Tarih: 03.07.2007	
43. Yer: Ökide		43. Yer: Ökide		43. Yer: Ökide	
44. İl: Antalya		44. İl: Antalya		44. İl: Antalya	
45. İlçe: Merkez		45. İlçe: Merkez		45. İlçe: Merkez	
46. Mahalle: Altınova-Yeniböl		46. Mahalle: Altınova-Yeniböl		46. Mahalle: Altınova-Yeniböl	
47. Köy: Ökide		47. Köy: Ökide		47. Köy: Ökide	
48. Sokak: Ökide Sokak		48. Sokak: Ökide Sokak		48. Sokak: Ökide Sokak	
49. No: 42		49. No: 42		49. No: 42	
50. Posta Kodu: 07050		50. Posta Kodu: 07050		50. Posta Kodu: 07050	
51. İlçe: Merkez		51. İlçe: Merkez		51. İlçe: Merkez	
52. İl: Antalya		52. İl: Antalya		52. İl: Antalya	
53. Tarih: 03.07.2007		53. Tarih: 03.07.2007		53. Tarih: 03.07.2007	
54. Yer: Ökide		54. Yer: Ökide		54. Yer: Ökide	
55. İl: Antalya		55. İl: Antalya		55. İl: Antalya	
56. İlçe: Merkez		56. İlçe: Merkez		56. İlçe: Merkez	
57. Mahalle: Altınova-Yeniböl		57. Mahalle: Altınova-Yeniböl		57. Mahalle: Altınova-Yeniböl	
58. Köy: Ökide		58. Köy: Ökide		58. Köy: Ökide	
59. Sokak: Ökide Sokak		59. Sokak: Ökide Sokak		59. Sokak: Ökide Sokak	
60. No: 42		60. No: 42		60. No: 42	
61. Posta Kodu: 07050		61. Posta Kodu: 07050		61. Posta Kodu: 07050	
62. İlçe: Merkez		62. İlçe: Merkez		62. İlçe: Merkez	
63. İl: Antalya		63. İl: Antalya		63. İl: Antalya	
64. Tarih: 03.07.2007		64. Tarih: 03.07.2007		64. Tarih: 03.07.2007	
65. Yer: Ökide		65. Yer: Ökide		65. Yer: Ökide	
66. İl: Antalya		66. İl: Antalya		66. İl: Antalya	
67. İlçe: Merkez		67. İlçe: Merkez		67. İlçe: Merkez	
68. Mahalle: Altınova-Yeniböl		68. Mahalle: Altınova-Yeniböl		68. Mahalle: Altınova-Yeniböl	
69. Köy: Ökide		69. Köy: Ökide		69. Köy: Ökide	
70. Sokak: Ökide Sokak		70. Sokak: Ökide Sokak		70. Sokak: Ökide Sokak	
71. No: 42		71. No: 42		71. No: 42	
72. Posta Kodu: 07050		72. Posta Kodu: 07050		72. Posta Kodu: 07050	
73. İlçe: Merkez		73. İlçe: Merkez		73. İlçe: Merkez	
74. İl: Antalya		74. İl: Antalya		74. İl: Antalya	
75. Tarih: 03.07.2007		75. Tarih: 03.07.2007		75. Tarih: 03.07.2007	
76. Yer: Ökide		76. Yer: Ökide		76. Yer: Ökide	
77. İl: Antalya		77. İl: Antalya		77. İl: Antalya	
78. İlçe: Merkez		78. İlçe: Merkez		78. İlçe: Merkez	
79. Mahalle: Altınova-Yeniböl		79. Mahalle: Altınova-Yeniböl		79. Mahalle: Altınova-Yeniböl	
80. Köy: Ökide		80. Köy: Ökide		80. Köy: Ökide	
81. Sokak: Ökide Sokak		81. Sokak: Ökide Sokak		81. Sokak: Ökide Sokak	
82. No: 42		82. No: 42		82. No: 42	
83. Posta Kodu: 07050		83. Posta Kodu: 07050		83. Posta Kodu: 07050	
84. İlçe: Merkez		84. İlçe: Merkez		84. İlçe: Merkez	
85. İl: Antalya		85. İl: Antalya		85. İl: Antalya	
86. Tarih: 03.07.2007		86. Tarih: 03.07.2007		86. Tarih: 03.07.2007	
87. Yer: Ökide		87. Yer: Ökide		87. Yer: Ökide	
88. İl: Antalya		88. İl: Antalya		88. İl: Antalya	
89. İlçe: Merkez		89. İlçe: Merkez		89. İlçe: Merkez	
90. Mahalle: Altınova-Yeniböl		90. Mahalle: Altınova-Yeniböl		90. Mahalle: Altınova-Yeniböl	
91. Köy: Ökide		91. Köy: Ökide		91. Köy: Ökide	
92. Sokak: Ökide Sokak		92. Sokak: Ökide Sokak		92. Sokak: Ökide Sokak	
93. No: 42		93. No: 42		93. No: 42	
94. Posta Kodu: 07050		94. Posta Kodu: 07050		94. Posta Kodu: 07050	
95. İlçe: Merkez		95. İlçe: Merkez		95. İlçe: Merkez	
96. İl: Antalya		96. İl: Antalya		96. İl: Antalya	
97. Tarih: 03.07.2007		97. Tarih: 03.07.2007		97. Tarih: 03.07.2007	
98. Yer: Ökide		98. Yer: Ökide		98. Yer: Ökide	
99. İl: Antalya		99. İl: Antalya		99. İl: Antalya	
100. İlçe: Merkez		100. İlçe: Merkez		100. İlçe: Merkez	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
1. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:	1. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:	1. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:	1. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:
2. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:	2. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:	2. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:	2. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:
3. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:	3. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:	3. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:	3. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:
4. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:	4. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:	4. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:	4. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:
5. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:	5. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:	5. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:	5. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:
6. Belge düzenlenirken kullanılan belge türü:			





T.C. MURATPAŞA BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



[Ana Sayfa](#) [Plan Notları](#) [Yazdır](#) [Parsel Plan Notları](#)

Sistem bilgi amaçlı olup, sistem üzerinden ölçü alınmaması; plan ölçüleri için Plan ve Proje Müdürlüğü Planlama Servisinden, parsel ölçüleri için onaylı ölçü krokisinin Kadastro Müdürlüğünden temin edilmesi gerekmektedir.



Uygulama İmar Planı	-
Plan Fonksiyon	

Mahalle	KOYUNLAR	Pafta	21M3A
Tasdik Tarihi	-	Ada	12556
Ölçeği	1/1000	Parsel	1
İlçe	MURATPAŞA		

Saçak Seviyesi	-	Kat Adedi	-
Yol Mesafesi	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S	-
İnşaat Derinliği	-	Subasman Kotu	-
Toplam İnşaat Alanı	-	EMSAL	-

Açıklama 1	-
Açıklama 2	-
Kısıtlama	-

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (*)	
Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=36° Harita
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 569187.43m - YUKARI (X) = 4087062.31m
Coğrafi Koordinat	36°54'44.360" N 30°46'34.996" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM Parsel Sorgu

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR
HERHANGİ BİR RESMİ İŞLEM İÇİN KULLANILAMAZ;
HERTÜRLÜ YAPILACAK OLAN RESMİ İŞLEMLERDE (MİMARİ PROJE, ÖN
ONAY, ALIM-SATIM, RUHSAT V.B. GİBİ RESMİ İŞLEMLER) BELEDİYESİNE
MÜRACAAT EDİLMESİ ZORUNLUDUR.





ANTALYA / MURATPAŞA / YENİGÖL MAHALLESİ / ORKİDE (Sokak) / 42 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Kısmi İskan / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip :



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
119046019	12556	01	-	-	Bina Ana Giriş	-	MEY İÇKİ SANAYİ	42	1492909955	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

Doğrula

✈ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1492909955





BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-1-2026-16:23



Kaydı Oluşturan: MEHMET SONGUR (MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	12556/1
Tasınmaz Kimlik No:	16592067	AT Yüzölçümü(m2):	3196.00
İl/İlçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİGÖL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	14/1366	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TEK KATLI KARGIR BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Antalya Kadastro Müdürlüğü'nün 05/06/2024 tarih 12891380 sayılı yazısına istinaden,Parsel Serik Ovası Koruma Alanları içerisinde,Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşim alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: 05/06/2024 Sayı: 12891380(Şablon: Diğer)	(SN:6385903) ANTALYA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1516549184	Muratpaşa - 05-06-2024 10:29 - 29632	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
797749999	(SN:8503071) MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3196.00	3196.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 26-01-2024 5435	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	5000000.00 USD	%14	1/0	F.B.K.	Muratpaşa - 12-10-2022 16:10 - 56919	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Tasınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev		
Muratpaşa - YENİGÖL Mah. - (Aktif) - 12556 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8503071) MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 USD	Muratpaşa - 12-10-2022 16:10 - 56919	-		

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	70000000.00 TL	% 48,00	2/0	F.B.K.	Muratpaşa - 15-11-2022 16:48 - 63340	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Tasınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev		
Muratpaşa - YENİGÖL Mah. - (Aktif) - 12556 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8503071) MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	70000000.00 TL	Muratpaşa - 15-11-2022 16:48 - 63340	-		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6rZkpN6etGY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



SPK LİSANS BELGELERİ


Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Kurululuğu

Tarih : 12.07.2017

No : 406848

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şinasi Onur GÜNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

Belge Tarihi: 11.08.2022

Belge No: 2022-01.2501

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Sayın Şinasi Onur GÜNER
(T.C. Kimlik No: 37657200606 - Lisans No: 406848)

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


İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili


Yaşar BAHÇECİ
Başkan







ŞİRKET SPK BELGESİ



T.C. BAŞBAKANLIK Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-4

102

03/01/2012

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Ceyhun Atıf Karsu Caddesi 1387 Sokak No: 2-1/B

Balgat Çankaya / ANKARA

İlgi: 03.11.2011 tarih ve 2011-01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulumuzca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurulumuzun 29.12.2011 tarih ve 44/1176 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

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

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formunun güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad S. BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı



ŞİRKET BDDK BELGESİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : 43890421.140-120 - 15 609

.19 Haziran 2013

Konu: Değerleme Yetkisi

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi 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 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile “Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına” karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi

Çağlayan Mahallesi Fener Cad. İrmak Apt. No:52 Daire No:7 Muratpaşa/Antalya



Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne *(Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer)* mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

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

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

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

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

gerekmektedir.

Ayrıca, hazırlanan değerlendirme raporlarının arşivlenmesi hususuna Şirketinizce daha fazla özen gösterilmesi önem arz etmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Hasan GENÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
ISPARTA / MERKEZ / PİRİMEHMET MAHALLESİ
1426 ADA 55 PARSEL / 1 ADET DÜKKAN



Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme A.Ş.

Tel: 0312 220 08 20 - Faks: 0312 220 01 60

E-posta: www.rasyoneldegerleme.com.tr

Rapor Tarihi:05.01.2026

Rapor No: 2025-DİĞER-130



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : UYGUNLUK BEYANI

BÖLÜM 2 : RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. Talep Tarihi
- 2.2. Rapor Tarihi
- 2.3. Tanzim Tarihi
- 2.4. Rapor Numarası
- 2.5. Rapor Türü
- 2.6. Raporu Hazırlayanlar
- 2.7. Sözleşme Tarihi
- 2.8. Raporu Talep Eden
- 2.9. Değerlendirmesi Yapılan Gayrimenkul 'ün Posta Adresi

BÖLÜM 3 : ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 3.1. Şirket Bilgileri
- 3.2. Müşteri Bilgileri
- 3.3. Talebin Kapsamı varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

- 4.1. Tapu Kayıtları
- 4.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı
- 4.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler-İmar ve Proje Bilgileri-Kısıtlamalar
- 4.4. Yapı Denetimi ile İlgili Bilgiler
- 4.5. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Yakın Çevre Özellikleri
- 4.6. Gayrimenkule Ait Genel Bilgiler



BÖLÜM 5 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 5.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 5.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 5.4. Değeri Etkileyen Faktörler
- 5.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
 - 5.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 5.5.2. Maliyet Yaklaşımı
 - 5.5.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 5.6. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri
- 5.7. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 5.8. Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler

BÖLÜM 6 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 6.1. Verilerin Değerlendirilmesi
- 6.2. Gayrimenkule Bağlı Yasal İzin ve Belgelerin Uygunluğu Hakkında Görüş

BÖLÜM 7 : SONUÇ

EKLER



BÖLÜM 1

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edile bilindiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak



değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.

- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 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. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



BÖLÜM 2

RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1 Talep Tarihi : 30.12.2025
- 2.2. Rapor Tarihi : 31.12.2025
- 2.3. Tanzim Tarihi : 06.01.2026
- 2.4. Rapor Numarası : 2025-DİĞER-130
- 2.5. Rapor Türü : Isparta İli, Merkez İlçesi, Pirimehmet Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1426 ada 55 parsel nolu “5 Katlı Betonarme Apart Konut ve Arsası” vasıflı ana gayrimenkulde yer alan, 1 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz için pazar değer tespiti
- 2.6. Raporu Hazırlayanlar : Gözde AKBİYİK
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 909731

Şinasi Onur GÜNER
Sorumlu Değerleme Uzmanı, Denetmen
SPK Lisans No: 406848

Serap KAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı, Denetmen
SPK Lisans No: 407424
- 2.7. Sözleşme Tarihi : 31.12.2025
- 2.8. Raporu Talep Eden : MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
- 2.9. Gayrimenkullerin : Bahçelievler Mahallesi, 110 Nolu Cadde, No:82/1
Posta Adresi Merkez / ISPARTA



BÖLÜM 3

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 3.1. Değerleme Şirketi Bilgileri : **Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme A.Ş.**, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII No: 35 sayılı " Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere kurulun 29.12.2011 tarih ve 44/1176 sayılı kararı ile Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır.
- 3.2. Müşteri Bilgileri : MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
- 3.2.1. Müşteri Ünvanı : MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
- 3.2.2. Müşteri Adresi : Yayla Mahallesi, 1612 Sokak, Gürman Psj, No:3, Da:40 Merkez / ISPARTA
- 3.2.3. Müşteri Tlf / Faks : 0246 2324097
- 3.3. Talebin Kapsamı, Varsa Getirilen Sınırlamalar : Hizmeti alan kurumun, Isparta İli, Merkez İlçesi, Pirimehmet Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, ana gayrimenkul niteliği "5 Katlı Betonarme Apart Konut ve Arsası" vasıflı olan 1426 ada 55 parselde yer alan, 1 bağımsız bölüm numaralı "dükkan" vasıflı taşınmaz için değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesidir.

Pazar Değeri: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.



BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Tapu Kayıtları

İli : Isparta
İlçesi : Merkez
Mahallesi : Pirimehmet
Ada No : 1426
Parsel No : 55
Yüzölçümü : 339m2
Ana Taşınmaz Vasfı : 5 KATLI BETONARME APART KONUT VE ARSASI
Maliki : MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Arsa Payı : 150/765
Blok No : -
Kat No : Zemin
Bağ. Böl. No : 1
Niteliği : Dükkan
Cilt No : 74
Sahife No : 7254
Tapu Tarihi-Yevmiye : 15.01.2024 - 1638
UAVT (Adres) No : 2206911030

☒ Kat Mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Cins tashihli bina ☐ Arsa ☐ Tarla

4.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı

TKGM WebTapu Elektronik ortamından talep ilgisi tarafından, 21.01.2026 tarih saat 16:28 itibariyle temin edilen takbis belgesine göre konu taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıda açıklanan takyidatlar bulunmaktadır.

-Beyan: Yönetim Planı: 20.09.2016 tarih (15.11.2016 tarih 16893 yevmiye)



4.3. Gayrimenkullerin Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri- Kısıtlamalar:

- **Yapı Ruhsatı**

Isparta Belediyesi tarafından verilmiş 28.03.2014 tarih ve 104 no'lu Yeni Yapı Ruhsatı mevcut olup, söz konusu Yapı Ruhsatı 9 konut ve 2 dükkândan oluşan toplam (ortak alanlar dahil) 706m2 alan için verilmiştir.

- **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

Isparta Belediyesi tarafından verilmiş 16.10.2014 tarih ve 619 no'lu Yapı Kullanım İzin Belgesi mevcut olup, söz konusu Yapı Kullanım İzin Belgesi 9 konut ve 2 dükkândan oluşan toplam (ortak alanlar dahil) 706m2 alan için verilmiştir.

- **Mimari Proje**

Isparta Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ve TKGM Portal Web Sayfasında 28.03.2014 onay tarihli mimari projesi mevcuttur. 1 Nolu Bağımsız Bölümün projesine uygun inşa edilmiştir.

- **İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu uygulama imar planı paftasından ve TKGM CBS Haritalarından tespit edilmiştir. Isparta Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkililerinden alınan şifahi bilgiye ve Isparta Belediyesi resmi internet sayfasından alınan e-çap belgesine göre rapora konu taşınmazın bulunduğu parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut Alanı” imarlı alanda kalmakta olup yapılaşma şartları ayırık Nizam, Yençok:14, E:1.60 şeklindedir.

4.4. Yapı Denetimi İle İlgili Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkulün inşaat aşaması tamamlanmış olup iskanı bulunmaktadır.

4.5. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Yakın Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Isparta İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 110 Nolu Cadde, No:82/1 posta adreslidir. Açık tarif olarak; Isparta İli'nin ana arteri olan ve şehir merkezi kabul edilen Süleyman Sinop Caddesi üzerinde doğu yönde ilerlerken sol koldan Gölcük Caddesi'ne geçiş yapılır. Bu cadde üzerinde ~1,35 km ilerledikten sonra sola 110 Nolu Cadde'ye dönüş yapılır ve ~40 m daha devam edildiğinde sağ tarafta konumlu değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı binaya ulaşılır.

Taşınmazın yakın çevresinde benzer yaşta inşa edilmiş 4-5 katlı betonarme binalar mevcut olup, konut ve dükkan kullanımları için tercih görmektedir. Bölgede kot farkından dolayı kat kazanımları bulunmaktadır. Milli Egemenlik Parkı, Bahçelievler Cami, Bahçelievler İlkokulu, Isparta Meydan AVM, Özel Isparta Hastanesi yakın çevresinde bulunmaktadır. Alt-Orta gelir grubu ve öğrenciler tarafından apart amaçlı tercih görmesi bölgede değerleri olumlu olarak etkilemekte iken, bölgenin eğimli yapısı ve otopark problemi olumsuz olarak etki eden önemli faktörlerdir. Bölgenin teknik alt yapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmaza ulaşım, mevcut ve kullanılabilir durumda olan toplu taşıma sistemleriyle ve şehrin birçok bölümden kolaylıkla sağlanabilmektedir.



4.5.1. Harita / Kroki



4.6. Gayrimenkul'e Ait Genel Bilgiler

Ana Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum Kat+ Zemin Kat+3 Normal Kat= Toplam 5 Kat
Yaşı	:	11
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Var
Hidrofor	:	Yok
Isıtma Sistemi	:	Var
Jeneratör	:	Yok
Asansör	:	Var
Çatı	:	Teras
Dış Cephe	:	Akrilik Boya Üzeri Fugalı Mantolama Kaplama



Manzarası	:	Yok
Park Yeri	:	Yok
Güvenlik	:	Yok
Yangın Tesisatı	:	Yok
Deprem Bölgesi	:	1. Bölge

Fiziki Duruma İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu 82 dış kapı numaralı bina; tapu kayıtlarında '5 Katlı Betonarme Apart Konut ve Arsası' vasıflı, 339m2 alanlı 1426 Ada 55 Parsel üzerinde, 3/B yapı sınıfında, betonarme karkas yapı tarzında, ayırık nizam olarak 2014 yılında inşa edilmiştir. Ana gayrimenkul, 9 konut ve 2 dükkan olmak üzere toplam 11 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1426 Ada 55 Parsel, geometrik olarak yaklaşık dik yamuk formundadır. Parsel batı yönden 110 Nolu Cadde'ye, güney yönden yola, diğer yönlerden yan parsellere cephedir. Konu taşınmazın üzerinde yer aldığı parsel 1426 İmar Adasının güneybatı köşesinde konumlu köşe parseldir.

Bina Bilgileri

Bina, TKGM WebTapu Elektronik Sisteminde ve Isparta Belediyesi İmar Arşivi'nde bulunan 28.03.2014 onay tarihli mimari projesine göre; bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat şeklinde projelendirilmiştir. Binanın bodrum katında otopark, su deposu, enerji odası; zemin katında bina girişi ile 1 ve 2 b.b. nolu dükkanlar; 1. Katta 3, 4 ve 5 b.b. nolu meskenler; 2. Katta 6, 7 ve 8 b.b. nolu meskenler; 3. Katta 9, 10 ve 11 b.b. nolu meskenler olmak üzere toplam 11 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi doğu yönden, bina arka bahçesi üzerinden ve zemin kat kotundan yapılmaktadır. Binada ortak alan zeminleri, merdivenler ve sahanlıklar mermer kaplama, duvarlar plastik boyalıdır. Bina giriş kapısı demir doğrama + cam, merdiven ve balkon korkulukları alüminyum doğramadır. Bina dış cepheleri akrilik dış cephe boyası üzerine fugalı mantolama kaplı olup binada asansör vardır.

Bağımsız Bölüm Bilgileri

Değerlemesi yapılan zemin kat 1 b.b numaralı dükkan, 82 dış kapı numaralı binada, zemin katta, ana binaya batı yönden 110 Nolu Cadde üzerinden bakıldığında sol tarafta, doğu yönden bina girişi tarafından bakıldığında sağ tarafta yer almaktadır. Kuzey, doğu ve batı cephelidir. Onaylı mimari projesine göre ~brüt 43m2 alanlı olup dükkan ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Dükkan girişi batı yönden, 110 Nolu Cadde üzerinden, zemin kat kotundan yapılmaktadır. Kiracısı tarafından berber olarak hizmet veren dükkan içerisinde zeminler seramik kaplama, duvar ve tavanlar plastik boyalıdır. Tavanlarda asma tavan, spot aydınlatma bulunmaktadır. Tuvalette zemin ve duvarlar seramik kaplama, tavan plastik asma tavadır. Dükkan dış cepheleri alüminyum doğrama+cam giydirmedir.



BÖLÜM 5

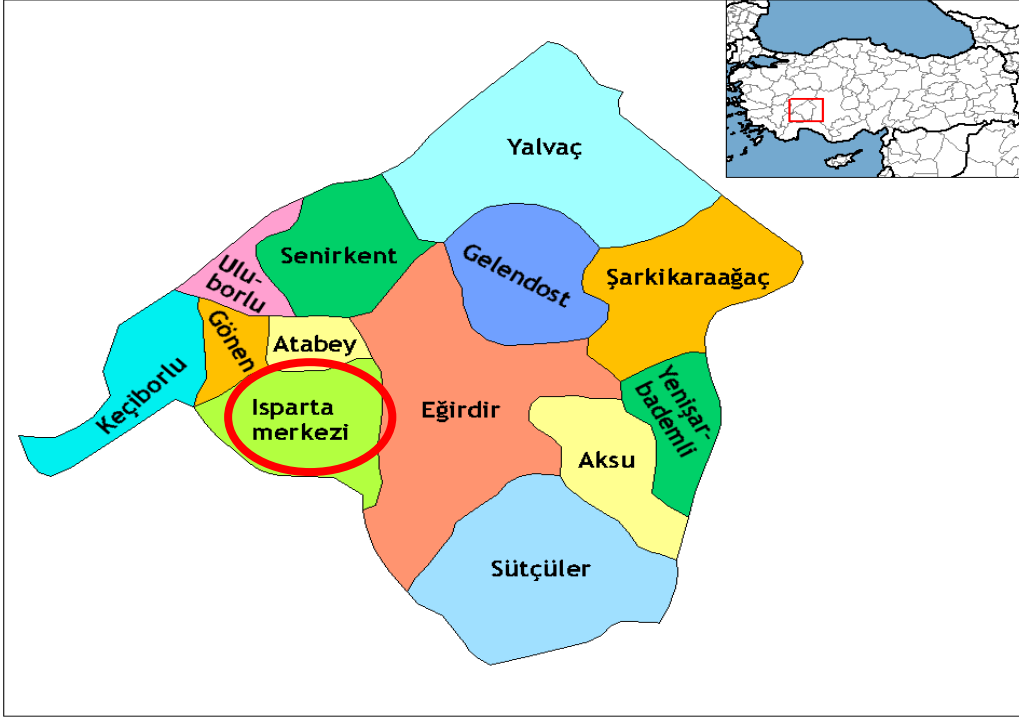
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Isparta; 8.946 km² lik bir alana sahip olan Isparta, 30°20' ve 31°33' doğu boylamları ile, 37°18' ve 38°30' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 1.049 metredir. Doğusunda Konya, kuzeyinde Afyon, batısında Burdur, güneyinde Antalya illeri bulunmaktadır. Ispartada merkez ilçe ile birlikte, Aksu, Atabey, Eğirdir, Gelendost, Gönen, Keçiborlu, Senirkent, Sütçüler, Şarkikaraağaç, Uluborlu, Yalvaç ve Yenişarbademli olmak üzere 13 ilçe vardır. 2025 yılsonu tahmini verilerine göre nüfusu 448.083'dür.



Merkez İlçesi; Isparta'nın 13 merkez ilçesinden biri olup, konum olarak, Isparta İl Merkezi'nin batısında yer almaktadır. Kuzeyde Yalvaç, Senirkent ve Gelendost, doğuda Şarkikaraağaç ve Yenişarbademli, güneyde Eğirdir, Aksu ve Sütçüler, batıda Atabey, Gönen, Senirkent, Uluborlu ve Keçiborlu İlçeleri ile çevrilidir. Merkez İlçe'nin yüzölçümü 773 kilometrekaredir. İlçe, ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlenme yerlerini barındırmaktadır. Isparta ilinin en yüksek nüfusa sahip ilçesi olan Merkez İlçesi'nin nüfusu 2024 yılına göre 272.797 kişidir.



5.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

2020 yılında COVID sebebiyle etkilenen tüm dünya ekonomisinin dalgaları Türkiye özelinde gayrimenkul sektörünü, bölgesel veriler farklılık göstermekle birlikte maliyetler, lojistik ve tedarik sorunları, enflasyon, ekonomik veriler ışığında olumsuz etkilerken, bu veriler dışında 2021 ve 2022 yılları içerisinde dünya genelinde meydana gelen ekonomik, siyasi ve toplumsal olaylar, çatışmalar ve Türkiye jeopolitik konumunda gerçekleşen Suriye’de yaşanan iç savaş, Rusya-Ukrayna savaşı ile oluşan yoğun göç dalgaları, sektörü göreceli yabancı alıcılar etkisi ile pozitif olarak etkilemiştir.

Ekonomik verilere bakıldığında, 2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir. 2023 yılında ise ekonomik büyüme 3,8% olarak kaydedilmiştir. 2024 yılında büyüme %4,1 oranında gerçekleşmiştir. Ekim 2023 ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,5 artarken yıllık enflasyon eylül ayındaki %83,5’ten %85,5’e yükselmiştir. Ekim ayında gıda enflasyonu öncü verilerle uyumlu ve hızlı artarak genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aylık enflasyonu %7,8 olurken yıllık enflasyon eylül ayındaki %151,5’ten %157,7’ye yükselmiştir. ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 68,0 yüzde puandan 72,2 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır. 2024 yılı verilerinde ise enflasyonun yıllık bazda yavaşladığı, TÜFE’nin %65 seviyelerine gerilediği gözlemlenmiştir. Eylül 2023 ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %9,2 artışla 22,6 milyar dolar olurken ithalat



%38,1 artarak 32,2 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %0,8 oranında artışla kısmen toparlanmaya devam ettiğini göstermiştir. İthalatta ise mart ayından beri ilk kez düşüş kaydedilmiş olup aylık %1,3 oranında gerileme gözlenmiştir. 2024 yılı dış ticaret verilerinde ise ihracat %15 artış gösterirken ithalat %10 artışla dengelenmiştir. Eylül 2023 ayı itibarıyla dış ticaret dengesi -9,6 milyar dolar olarak gerçekleşirken 12 ay birikimli dış ticaret açığı -96,9 milyar dolara yükselmiştir. 2024 yılında ise dış ticaret açığında göreceli bir iyileşme sağlanmış, 12 aylık birikimli açık 85 milyar dolar seviyesine inmiştir. 2025 yılı ilk çeyrek ekonomik verilerine göre Türkiye ekonomisi %3,2 büyüme göstermiştir. Bu büyüme, 2024 yılındaki %4,1 büyüme oranının ardından yumuşak bir ivme kaybına işaret etmektedir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketimi büyümeye en yüksek katkıyı vermeye devam etmektedir. 2025'in ilk çeyreğinde enflasyon oranları yıllık bazda %45 civarında seyretmekte olup, önceki yıllara göre önemli bir düşüş gözlemlenmektedir. Özellikle gıda enflasyonunda 2024 sonundan itibaren başlayan düşüş trendi devam etmektedir. İhracat 2025 ilk çeyreğinde %12 artış gösterirken, ithalat ise %7 oranında artış kaydetmiştir. Bu da dış ticaret açığında 2024'e kıyasla iyileşmeye işaret etmektedir. 12 aylık birikimli dış ticaret açığı 2025'in ilk çeyreğinde 80 milyar dolar seviyelerine gerilemiştir.

TÜİK tarafından 2022 için yıllık olarak açıklanan GSYH verilerine göre Türkiye ekonomisi 2018-2022 yılları arasında ortalama %4,5 oranında büyüdü. 2019 ve 2020'yi düşük büyüme oranlarıyla geçiren Türkiye 2021'de %11,6 büyüme kaydetmişti. Küresel ölçekte etkili olan COVID-19 salgının ekonomileri etkilediği 2018-2022 döneminde dünyada ülkeler bazında genel büyüme ortalaması %2 seviyelerinde gerçekleşti. 2022 büyüme verisi açıklanmayan ülkeler için mevcut IMF tahminleri dikkate alındığında Türkiye 2022'de kaydettiği %5,5 oranında büyümeyle 196 ülke arasından 54. sırada yer aldı. 2023 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi %3,8 oranında büyüdü. 2024 yılında ise Türkiye ekonomisi %4,1 oranında büyüme göstermiştir. 2025 yılı için açıklanan ilk verilere göre büyüme oranı %3,5 seviyelerinde gerçekleşmiştir.

TÜİK yıl sonu verilerine göre işsizlik oranı 2019'dan bu yana düşüş eğiliminde. 2019 Aralık'ta %13,6 olan işsizlik oranı 2022 Aralık'ta %10,4'e kadar inmiş durumda. 2023 Temmuz dönemi için geçerli işsizlik oranı ise %9,4 olarak açıklandı. 2024 Temmuz dönemi işsizlik oranı %8,9'a kadar düşmüştür. 2025 Ekim dönemi için geçerli işsizlik oranı ise %8,5 olarak açıklanmıştır. İşsizlik oranı hesaplanırken işsiz son 4 haftada aktif iş arayıp bulamayanlar olarak tanımlanıyor. İstihdam ve işgücüne dahil olmayanlar kategorisinde yer alan bazı grupların da işsizlik tanımlamasına katıldığı atıl işgücü oranının son 5 yıldaki seyri ise biraz daha farklı. 2020 Aralık döneminde işsizlik oranı %13 seviyelerindeyken atıl işgücü oranı %29'lara tırmanmıştı. O seviyeden bir nebze düşüş olsa da Temmuz 2023 verileri atıl işgücü oranının %23,6 olduğunu gösteriyor. 2018-2025 grafiğine kabaca bakıldığında son dört haftada aktif olarak iş arayanların oranı azalmış olsa da aktif olarak iş aramayan ama işe de ihtiyacı olan grupların arttığı sonucuna varılabilir.

Türkiye'de son yılların en önemli gündem maddesi artan fiyatlar. Fiyatların ortalama yıllık artış oranları 2018'in sonuyla beraber %20'lere ulaştı. 2019 ve 2020 yıllarında enflasyon oranları göreceli olarak istikrarlı seyretse de, 2020'nin son aylarıyla beraber yıllık enflasyon



oranı 2021’de %36, 2022’de %64,3’e ulaştı. TÜİK 2023 Ağustos dönemi yıllık enflasyonu ise %58,9 olarak açıklamıştı. 2024 yılında ise enflasyon oranı yıl boyunca dalgalı bir seyir izleyerek Aralık 2024 itibarıyla %64,8 seviyesine yükseldi. 2025 yılı itibarıyla ise enflasyonda düşüş eğilimi görülmekte olup, Kasım 2025 itibarıyla yıllık TÜFE oranı %31,07 olarak açıklanmıştır. TÜİK dışında enflasyon hesaplaması yapan bir diğer kurum olan ENAG’ın 2020’den bu yana açıkladığı veriler ise TÜİK’ten farklılık göstermektedir. ENAG, 2020’nin yıllık enflasyonunu %36,7 olarak hesaplarken 2022’de yıllık enflasyonu %137,5 olarak açıklamıştı. 2023 yılı Ağustos verilerine göre yıllık enflasyonu %128 olarak belirlemişti. 2024 yılı sonunda ENAG verilerine göre yıllık enflasyon %127,2 olarak kaydedilmiş, 2025 yılı Kasım itibarıyla ise bu oran %92,5 seviyelerine gerilemiştir.

Sanayi Üretim Endeksi, ekonominin sanayi sektöründeki değişimleri ve uygulanan ekonomik politikaların kısa dönemdeki etkilerini ölçmek amacıyla hesaplanan bir gösterge. 2018-2024 arasında Türkiye’nin sanayi üretimi aylık ortalama %0,5 oranında büyüdü. 2018’de %9,8 oranında daralan sanayi üretimi sonraki üç yılda sırasıyla %9, %8,9 ve %14,4 oranında büyüdü. 2022’de ise üretim %0,4 oranında küçüldü. En güncel Ağustos 2025 verisine göre Türkiye sanayisi geçen yılın ağustos ayına göre %7,1 büyüme kaydetti.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Para Politikası Kurulu 24 Ağustos 2023’te politika faizini %17,5’ten %25 düzeyine yükseltti. Böylece eski TCMB başkanı Hafize Gaye Erkan’ın göreve gelmesinden bu yana politika faizinde 1650 baz puanlık artış olmuş oldu. Politika faizi 2018 yıl sonunda yüzde 24, 2020’de yüzde 17, 2022’de ise yüzde 9 olarak kaydedilmişti. 2024 ve 2025 yıllarında ise TCMB politika faizi dalgalanmakla birlikte 2025 Kasım itibarıyla %35 seviyelerinde seyretmektedir.

5.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

5.4. Değeri Etkileyen Faktörler

Olumlu Etkenler

- Bölgenin teknik alt yapısının tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesinin tam olması
- Ulaşım sorununun olmaması
- Ana arterlere ve birçok Kamu alanı ile Sosyal donatı alanlarına yakın olması
- Dükkan amaçlı tercih görmesi

Olumsuz Etkenler

- Bölgede topoğrafik eğimin fazla ve yaya sirkülasyonu bakımından olumsuz etkilenmesi
- Taşınmazın konumu itibari ile otopark probleminin bulunduğu bölgede yer alması

5.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.



- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Gayrimenkul üzerinde sınırlayıcı herhangi hukuki bir sorunun olmadığı varsayılmaktadır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

5.5.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5.5.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü



değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

5.6. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün rayiç değerinin tespitinde; Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal yöntemi) Bu yöntemde mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, mevkiinde yakın dönemde pazara çıkmış canlı satış emsalleri, kira bedelleri ve piyasa satış değerleri dikkate alınarak, bulunan emsaller konum, büyüklük, inşaat özelliklerine göre karşılaştırma yapılarak taşınmaz için kıymet takdirinde bulunulmuştur.

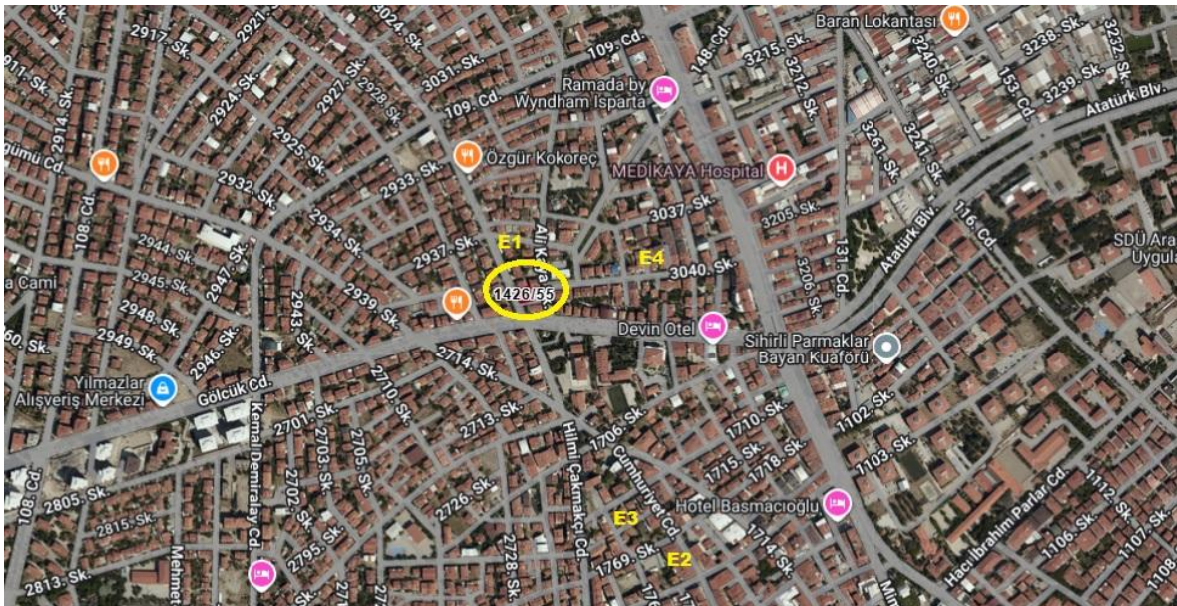
5.7 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değer Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanım En Verimli ve En İyi Kullanım 'dır. Bu tanım doğrultusunda, söz konusu taşınmazın, mevcut kullanımında olduğu gibi, dükkan amaçlı olarak en verimli şekilde kullanılabileceği kanaatine varılmıştır.

5.8. Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler

Satılık durumdaki dükkan emsalleri değerlendirilirken, pazarlık payları düşüldükten sonra, cephesi, bulunduğu yapı, bina yaşı, kat konumu ve kullanılan malzeme-işçilik göz önünde bulundurularak şerefiyelendirme yapılmıştır.

Kroki ve Emsaller





Emsal 1, Satılık Dükkan, DR EMLAK GAYRİMENKUL: 0 (532) 627 77 91

Konu taşınmaz ile aynı bölgede, 110 Nolu Cadde üzerinde, 4 yıllık binada, 105m² alanlı dükkan için 8.750.000-TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır. Konu taşınmaz küçük alanlıdır ancak emsal taşınmaz daha yeni binada yer aldığı için yüksek şerefeliyedir.

$$8.750.000\text{-TL} \times 0,90 \text{ pazarlık} / 105\text{m}^2 = 75.000\text{-TL} / \text{m}^2 \times 0,8 \text{ şerfe} = 60.000\text{-TL} / \text{m}^2$$

Emsal 2, Satılık Dükkan, ERGÜL EMLAK İNŞAAT: 0 (533) 231 84 32

Konu taşınmaza yakın konumlu, Pirimehmet Mahallesi'nde, 20-25 yıllık binada, Cumhuriyet Caddesi'ne cepheli, BK:150m², ZK: 200m² olmak üzere toplam 350m² alanlı depolu dükkan için 12.750.000-TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır. Değerlemeye konu taşınmaz küçük alanlı olduğu için yüksek şerefeliyedir. (Zemin kat birim değeri için bodrum kat '1/4 oranında indirgenmiştir.) (Zemin İndirgeme:150/4+200= 237,5m²)

$$12.750.000\text{-TL} \times 0,90 \text{ pazarlık} / 237,5\text{m}^2 = 48.315\text{-TL} / \text{m}^2 \times 1,20 \text{ şerfe} = \sim 58.000\text{-TL} / \text{m}^2$$

Emsal 3, Satılık Dükkan, ERSİN EMLAK: 0 (533) 231 84 32

Konu taşınmaza yakın konumlu, Pirimehmet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş binada, ara sokak konumlu, ZK: 170m², AK:130m² olmak üzere toplam 300m² alanlı asma katlı dükkan için 18.000.000-TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır. Konu taşınmaz küçük alanlıdır ancak emsal taşınmaz daha yeni binada yer aldığı için yüksek şerefeliyedir. (Zemin kat birim değeri için asma kat '1/2 oranında indirgenmiştir.) (Zemin İndirgeme:130/2+170=235m²)

$$18.000.000\text{-TL} \times 0,90 \text{ pazarlık} / 235\text{m}^2 = 68.936\text{-TL} / \text{m}^2 \times 0,90 \text{ şerfe} = 62.042\text{-TL} / \text{m}^2$$

Emsal 4, Kiralık Dükkan, DELTA PARK İNŞAAT EMLAK: 0 (554) 110 83 96

Konu taşınmaz ile aynı bölgede, 10-15 yıllık binada, ara sokak cepheli, 100m² alanlı dükkan için, aylık 25.000-TL kira istenmektedir. Konu taşınmaz küçük alanlı olup konum bakımından yüksek şerefeliyedir. **(25.000-TL (aylık kira) x 12 Ay x 15 (kira çarpanı) = 4.500.000-TL)**

$$4.500.000\text{-TL} / 100\text{m}^2 = 45.000\text{-TL} / \text{m}^2 \times 1,2 \text{ şerfe} = 54.000\text{-TL} / \text{m}^2$$

BÖLÜM 6

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemede 'Emsal Karşılaştırma Yöntemi' kullanılmıştır. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın, yerinde yapılan incelemesi sonucu, konumu, alanı, yakın çevresinde emsal teşkil edebilecek niteliklere sahip taşınmazlar için istenen satış bedelleri araştırılmış ve bölgeye hakim emlak danışmanlarının görüşleri de alınmıştır. Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda, yakın çevresindeki dükkanların m² birim satış değerlerinin ~54.000-TL/m² ile 60.000-TL/m² arasında olduğu gözlemlenmiştir. Kira değerlerinin de ~300-TL/m²/ay ile 350-TL/m²/ay arasında, konum, yapı kalitesi ve kullanım şekline göre değiştiği görülmüştür.

6.2.Gayrimenkule Bağlı Yasal İzin ve Belgelerin Uygunluğu Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yasal gereklerinin yerine getirilmiş olduğu, mevzuat uyarınca gerekli izin ve belgelerinin mevcut olduğu görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı kanaatine varılmıştır.



BÖLÜM 7

SONUÇ

Rapora konu taşınmazın, mahallinde ve resmi dairelerden yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevkii, kullanım amacı, yapısal durumu ve analiz sonuçları göz önüne alınarak rapor tarihindeki Pazar Değer Tespiti yapılmıştır.

Taşınmazın 31.12.2025 Tarihli Pazar Değeri

Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değerinin; **2.500.000-TL (İkiMilyonBeşYüzBinTürkLirası)** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Belirtilen değerde KDV hariçtir.

Tespit edilen bu değerler peşin satışa yönelik adil pazar değerleridir.

Pazar Değeri: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	2.500.000-TL
TAŞINMAZIN USD BAZLI YASAL DEĞERİ (1USD= 43,1284-TL)	57.966-USD
TAŞINMAZIN EURO BAZLI YASAL DEĞERİ (1EURO= 50,2331-TL)	49.768-EURO

1 Nolu Taşınmazın 31.12.2025 Tarihli Bilgi Amaçlı ~Kira Değeri: 15.000-TL (OnBeşBin TürkLirası)

1 Nolu Taşınmazın Sigorta Değeri: 43m2x18.200-TL/m2= 782.600-TL (3B Yapı Grubu) şeklinde tahmin ve takdir edilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,



RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Şinasi Onur GÜNER / Jeofizik Mühendisi
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406848

Emre KAFA / Peyzaj Mimari
Denetmen
SPK Lisans No: 404036

Serap KAYA / Mimar
Sorumlu Değerleme Uzmanı, Denetmen,
SPK Lisans No: 407424

İş bu rapor, herhangi bir taahhüdü tazammum etmemek kaydıyla, 1 nüsha olarak 06.01.2026 tarihinde tarafımızdan tanzim edilmiştir. Değerleme, taşınmaz mal ile ilgili hukuksal bir sorun bulunmadığı kabulüne dayalı olarak yapılmıştır. İş bu rapor, taşınmazın piyasa değerinin tespiti ve kişisel bilgilendirme amaçlı olarak düzenlenmiştir. SPK Lisanslı değerlendirme kuruluşunca hazırlanmıştır. SPK Tebliğine uygun ve resmi niteliktedir.

EKLER

1. Tapu kaydı
2. Değerlemeye Konu Taşınmazların Fotoğrafları
3. Onaylı Mimari Projesi
4. Ruhsat Belgesi
5. Çap Belgesi
6. UAVT kodları



FOTOĞRAFLAR

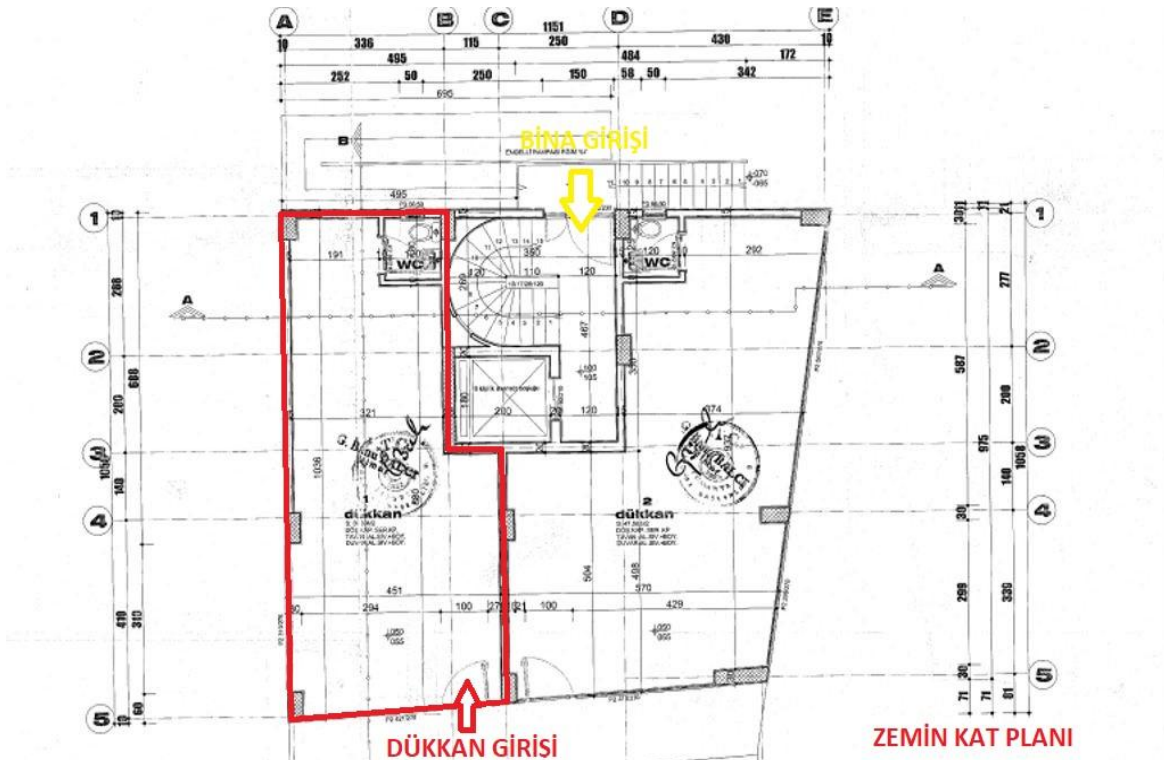
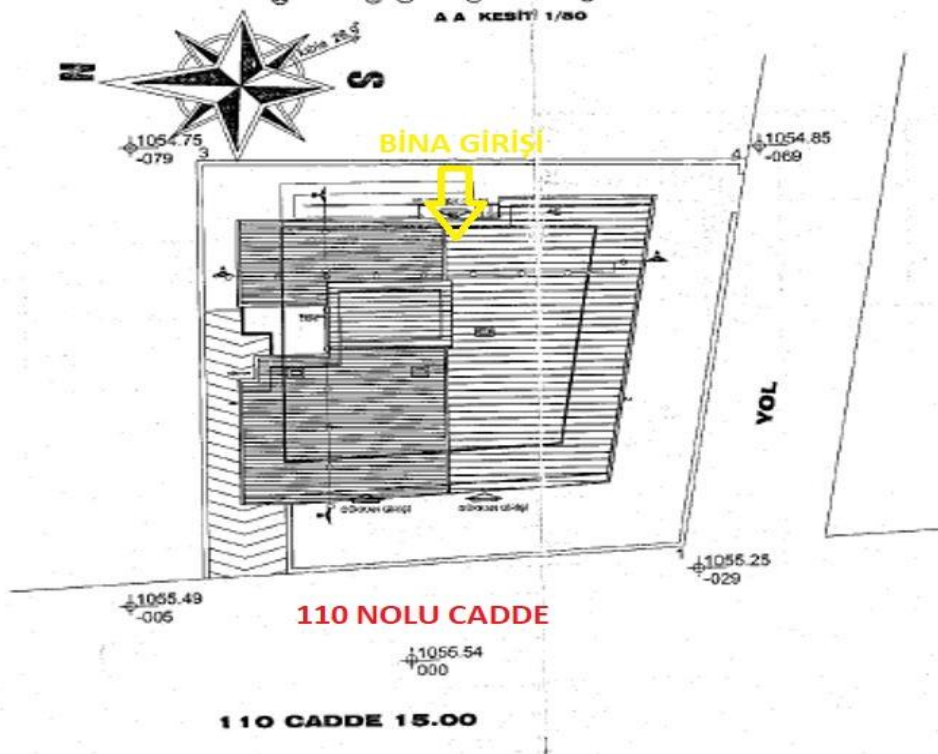








				KAT MÜLKİYETİ İÇİN	
ARSA		YAPI		YAPI SAHİBİ	YÜKLENİCİ FIRMA
YERİ	ISPARTA-MERKEZ	YAPI SİSTEMİ	B.A.KARGAS	AD.SOYAD	MASFEN İNŞ. ENERJİ SAN.VE TİC. ANONİM. ŞTİ.
PAFTA NO	28	KULANIM / SINIF	KONUT+İŞYERİ	ADRES	
ADA / PARSEL	1426/55	BLOK ADEDİ	1	VERGİ NO / T.C.	
PARSEL ALANI	339 00M2	TOPL. İNŞ. ALANI	608 29M2	İMZA	
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU (MUS)		
ADI SOYADI	MUSTAFA ÜNEN		MUSTAFA ÜNEN		
ÜNVANI	MİMAR		MİMAR		
MEZ. OL. OK. DİP. TAR.	SELÇUK ÜNİ. MİMARLIK 1997		SELÇUK ÜNİ. MİMARLIK 1997		
ODA SİCİL NO	27684		27684		
BEL.İL.İM.KAY.NO					
VERGİ DA. SIC.NO	TC 334 846 563 02		TC 334 846 563 02		
ADRES VE TEL.	CUMHURİYET CAD. TEVFIK YAŞAR İŞHANI KAT2 NO 26. ISPARTA		CUMHURİYET CAD. TEVFIK YAŞAR İŞHANI KAT2 NO 26. ISPARTA		
MÜHÜR İMZA	Mustafa ÜNEN MİMAR T.C. Sicil No: 27684 T.C. Mes. No: 07372				
MİMARLAR ODASI					
STATİK.PR. :		SİH.TES.PR. :		ELK.TES.PR. :	
YAPI DENETİM KURULUŞU					
BELEDİYE ONAYLARI			İNŞAAT RUHSATI		
KAT MÜLKİYETİ İÇİN ONAYLANMIŞTIR. 21.10.2016 21.10.2016 tarih ve 23075 meclis Numarası ile tehsil edilmiştir 1950/1					



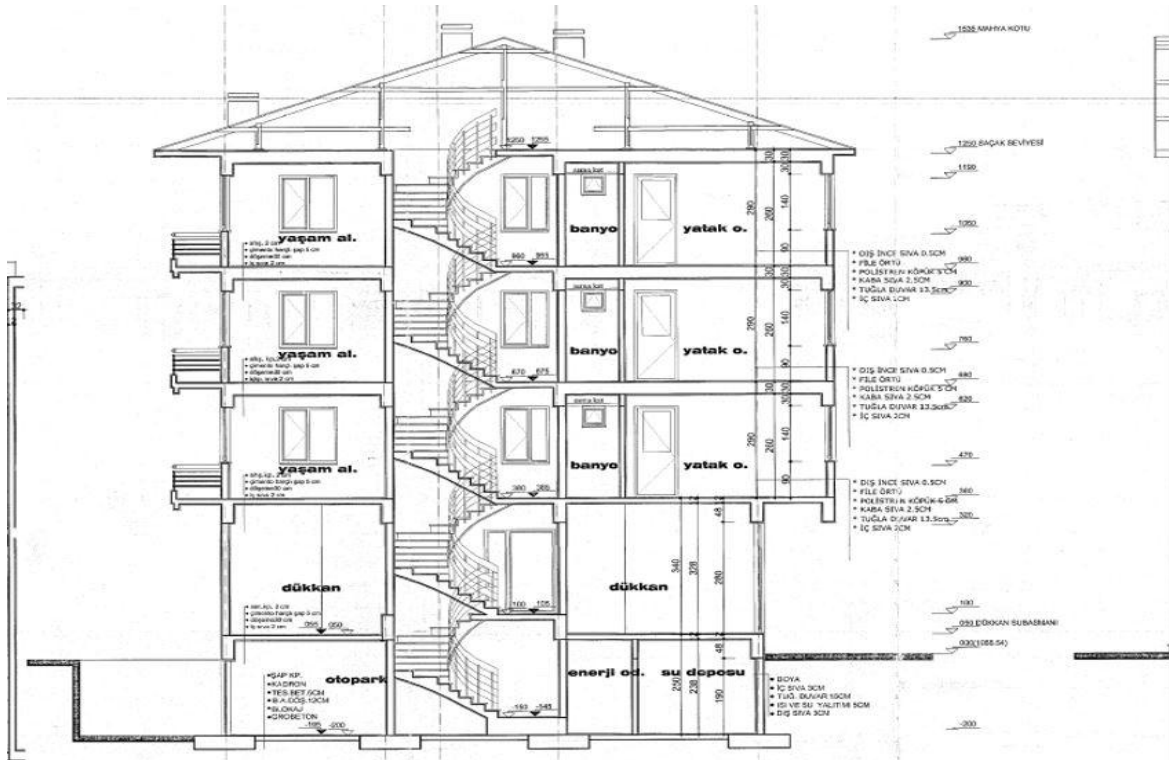


KAT MÜLKİYETİ DAĞILIMI TABLOSU

BULUNDUĞU KATI	BAG.BL. NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	DEĞERİ	EKLENTİSİ	BAG.BL. BÜRÜT A.	BAG.BL. NET ALN	EKLENTİ BÜRÜT A.	EKLENTİ NET ALN	BAG.BL. TOPLAM BÜRÜT A.	BAG.BL. GENEL BÜRÜT A.	MALİKİ	HİSSE MİKTARI
ZEMİN. kat	1	DÜKKAN	150/765	15.000		46.38M2	42.73M2			40.28M2	40.28M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
ZEMİN. kat	2	DÜKKAN	168/765	16.800		56.26M2	50.11M2			49.28M2	40.20M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
1. kat	3	MESKEN	44/765	4.400		44.51M2	34.78M2			43.68M2	43.68M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
1. kat	4	MESKEN	42/765	4.200		42.24M2	33.62 M2			38.70M2	38.70M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
1. kat	5	MESKEN	63/765	6.300		63.59M2	49.31M2			42.92M2	42.92M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
2. kat	6	MESKEN	44/765	4.400		44.51M2	34.78M2			44.56M2	44.56M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
2. kat	7	MESKEN	42/765	4.200		42.24M2	33.62 M2			44.56M2	44.56M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
2. kat	8	MESKEN	63/765	6.300		63.59M2	49.31M2			49.27M2	49.27M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
3. kat	9	MESKEN	44/765	4.400		44.51M2	34.78M2			39.20M2	39.20M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
3. kat	10	MESKEN	42/765	4.200		42.24M2	33.62 M2			50.34M2	50.34M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
3. kat	11	MESKEN	63/765	6.300		63.59M2	49.31M2			50.34M2	50.34M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
TOPLAM	11		765/765	76.500									

G. Bando BALCI

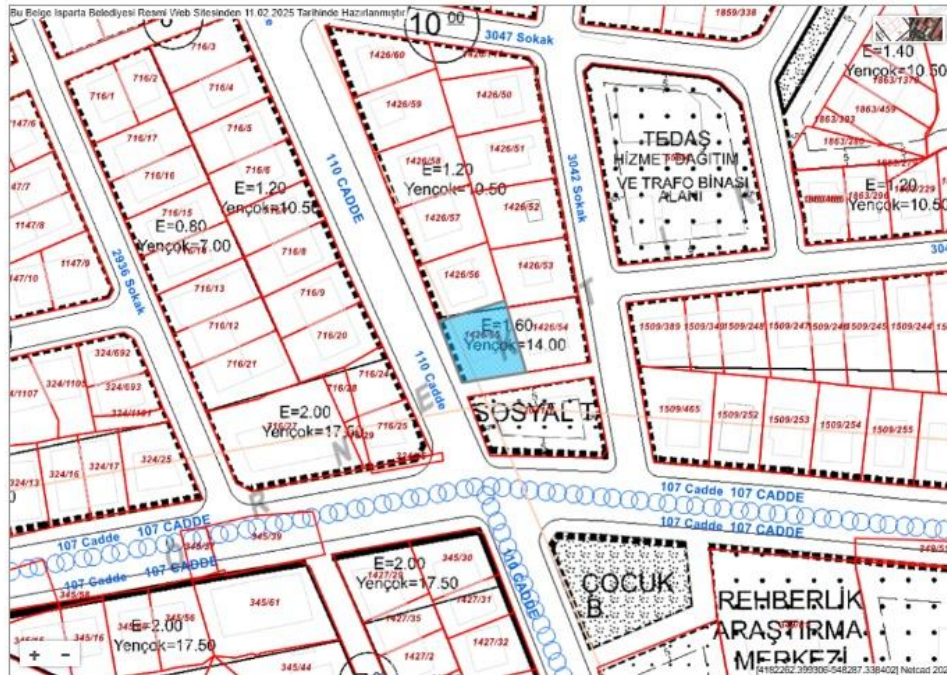
İLİMİZ PİRİMEHMET MAHALLESİ 28 PAFTA 1428 ADA.55 PARSEL DE KAYITLI 539.00M2 ARSA ÜZERİNDE İNŞA EDİLECEK OLAN BODRUM ZEMİN VE 3 NÖRMAUKATLI BİNA ÜZERİNDE İLADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN İBARET OLAN KARGIR BİNANIN BAĞIMSIZ BÖLÜM NOŞU ARSA PAYI NİTELİĞİ DEĞERİ HİSSE MİKTARINI GÖSTERİR İŞ BU LİSTE TARAFINDAN DÜZENLENMİŞ OLUŞ 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN İL GİLİ MADDELERİ GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİ KURULMASI İÇİN TARAFINDAN İMZA ALTINA ALINMIŞTIR.



Sayfa 27 / 38

Sayfa 28 / 38

Çağlayan Mahallesi Fener Cad. Irmak Apt. No:52 Daire No:7 Muratpaşa/Antalya



 KML İndir (*)		KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR	
 YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI			
Ölçeği	1/1000		
Plan Onay Tarihi ve Karar No	00		
Mer'î İmar Planı	1. ETAP REVİZYON PLANI		
Plan Fonksiyon Uyarı (*)	-		
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planına ait genel plan notları ve lejantı ektedir. - Parantez içinde belirtilen alan, parselin fonksiyonda kalan miktarını gösterir. Konut Alanı (338.528 m²)		
Plan Fonksiyon Açıklama	-		
Kırsal Yerleşme Alanı			
Kısıtlılık Açıklaması	-		
Yükseklik	14	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S.	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	1.8

KADAŞTRO PARSELİ			
İl	ISPARTA	Pafta	M25A21C2B
İlçe	MERKEZ	Ada/Parsel	1426 / 55 
Tapu Kütüğü	PİRİMEHMET	Parsel Alanı (*)	338,53 m² (Tapu alanı değildir) 

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (4)	
Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30°
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 548178.33m - YUKARI (X) = 4182278.90m
Coğrafi Koordinat	37°46'17.475" N 30°32'48.502" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM/Parsel Sorgu

(¹)UYARI: Tapu alanı değildir!
(²)UYARI: Yönlendirme mesajı dikkate alınmalıdır.
(³)UYARI: Parselin orta noktasına ait koordinat değeridir.
(⁴)UYARI: Koordinatlar bilgi amaçlıdır. Netcad'de kullanabilirsiniz.

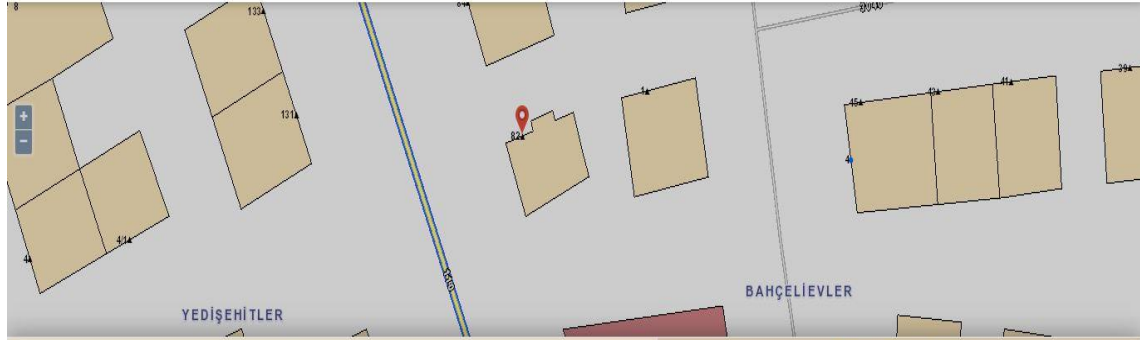
Şükrü BAŞDEĞİRMEN
Isparta Belediye Başkanı

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR
Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.





İSPARTA / MERKEZ / BAĞÇELİEVLER MAHALLESİ / 110 (Cadde) / 82 - Mesken - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 1 - Kullanım Amacı : Ofis ve İş



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
134848050	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	82	2206911030	1	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2206911030



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-1-2026-16:28



Kaydı Oluşturan: MEHMET SONGUR (MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1426/55
Taşınmaz Kimlik No:	94656731	AT Yüzölçümü(m2):	339.00
İl/İlçe:	ISPARTA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Isparta	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PIRİMEHMET	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	74/7254	Arsa Pay/Payda:	150/765
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME APART KONUT VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 20/09/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Isparta - 15-11-2016 14:45 - 16893	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
795549140	(SN:8498737) MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 15-01-2024 1638	-

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

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





SPK LİSANS BELGELERİ



Düzenlenme Tarihi: 20.02.2023Belge No: 909731

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

GÖZDE AKBIYIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 18.07.2024Belge No: 2024-02.13436

Sayın Gözde AKBIYIK
(T.C. Kimlik No: 38878268482- Lisans No: 909731)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde
“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan





Sermaye Piyasası
Lisanslama Sici ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 12.07.2017No : 406848

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

Şinasi Onur GÜNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 11.08.2022Belge No: 2022-01.2501

Sayın Şinasi Onur GÜNER
(T.C. Kimlik No: 37657200606 - Lisans No: 406848)

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



İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili



Yaşar BAHÇECİ
Başkan





Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 23.11.2017 No : 407424

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

Serap KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

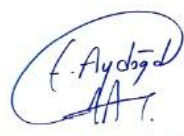
Belge Tarihi: 06.12.2019 Belge No: 2019-01.2559

Sayın Serap KAYA
(T.C. Kimlik No: 51301636320 - Lisans No: 407424)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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



ŞİRKET SPK BELGESİ



T.C. BAŞBAKANLIK Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-4

102

03/01/2012

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Ceyhun Atıf Kansu Caddesi 1387 Sokak No: 2-1/B

Balgat Çankaya / ANKARA

İlgi: 03.11.2011 tarih ve 2011-01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulumuzca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurulumuzun 29.12.2011 tarih ve 44/1176 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

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

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formunun güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad S. BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı



ŞİRKET BDDK BELGESİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : 43890421.140-120 - 15 609

.19 Haziran 2013

Konu: Değerleme Yetkisi

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi 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 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile “Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına” karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi

Çağlayan Mahallesi Fener Cad. Irmak Apt. No:52 Daire No:7 Muratpaşa/Antalya



Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne *(Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer)* mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

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

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

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

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

gerekmektedir.

Ayrıca, hazırlanan değerlendirme raporlarının arşivlenmesi hususuna Şirketinizce daha fazla özen gösterilmesi önem arz etmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Hasan GENÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Çağlayan Mahallesi Fener Caddesi No: 52/7 Muratpaşa / Antalya

Tel: (549) 783 06 62 / 242 503 34 06

E-posta: bilgi@rasyoneldegerleme.com.tr / rasyoneldegerleme@gmail.com

Tarih: 02.06.2026

İş bu İzahnamenin bir parçası olan 31.12.2025 değer tarihli, 05.01.2026 rapor tarihli 2025-DİĞER-127, 2025-DİĞER-128, 2025-DİĞER-129 ve 2025-DİĞER-130 sayılı gayrimenkul değerleme raporlarında yer alan bilgilerin sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm yönleriyle gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla.

Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi adına

Serap Kaya

SPK Lisans No: 407424

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Yönetim Kurulu Başkanı

**RASYONEL GRUP
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**
Çağlayan Mah. Fener Caddesi Irmak Apt.
No:52 Daire No:7 Muratpaşa - ANTALYA
Tel: 0 549 783 06 62 / 242 503 34 06
Ant. Kurumlar Y. 734 065 8023
Mersis No: 0734 0650 0236 9018

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

Çağlayan Mahallesi Fener Caddesi Irmak Apartmanı No:52/7 Muratpaşa/ANTALYA
Tel: +90 (242) 503 34 06 Gsm: +90 (549) 783 06 62 Web: www.rasyoneldegerleme.com.tr