



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 yönündeki 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 yönündeki 31016.Sokak cephesi ~32,7m, doğu yönündeki 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 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 Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

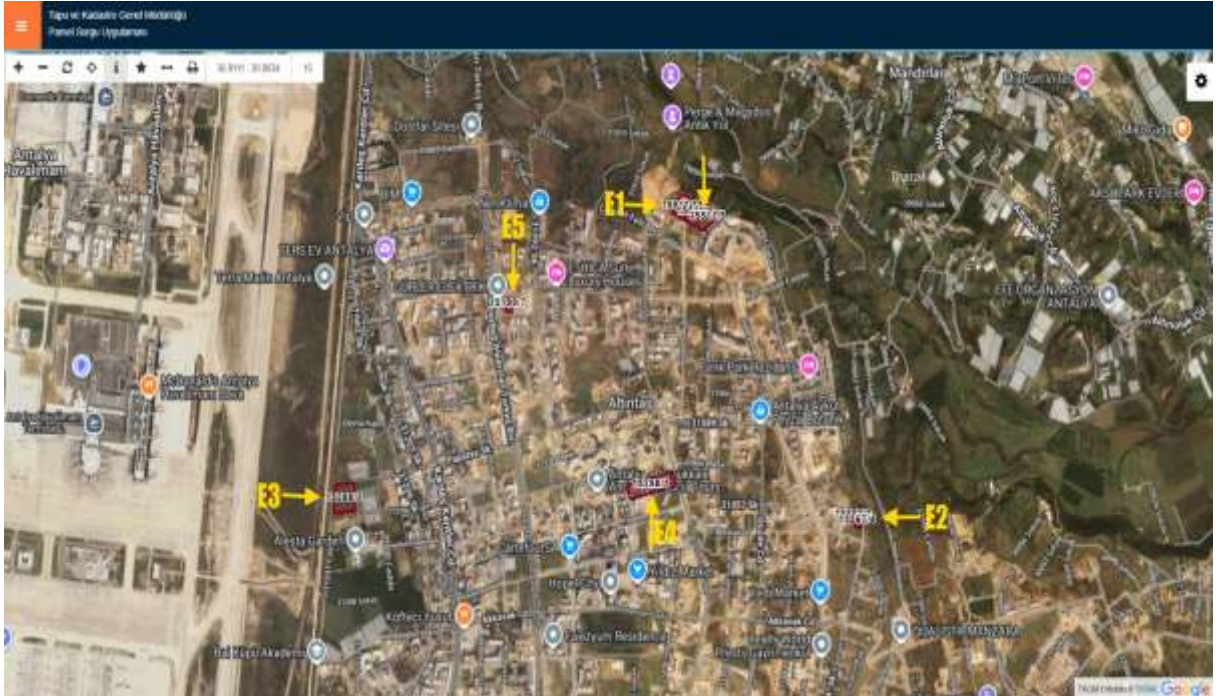
Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanım En Verimli ve En İyi Kullanım 'dır.

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-TL $\times$ 0,95 pazarlık / 2.591,60m² = 45.821-TL/m² $\times$ 1,30 şerfe = 59.567-TL/m²

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.

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

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.

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



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





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

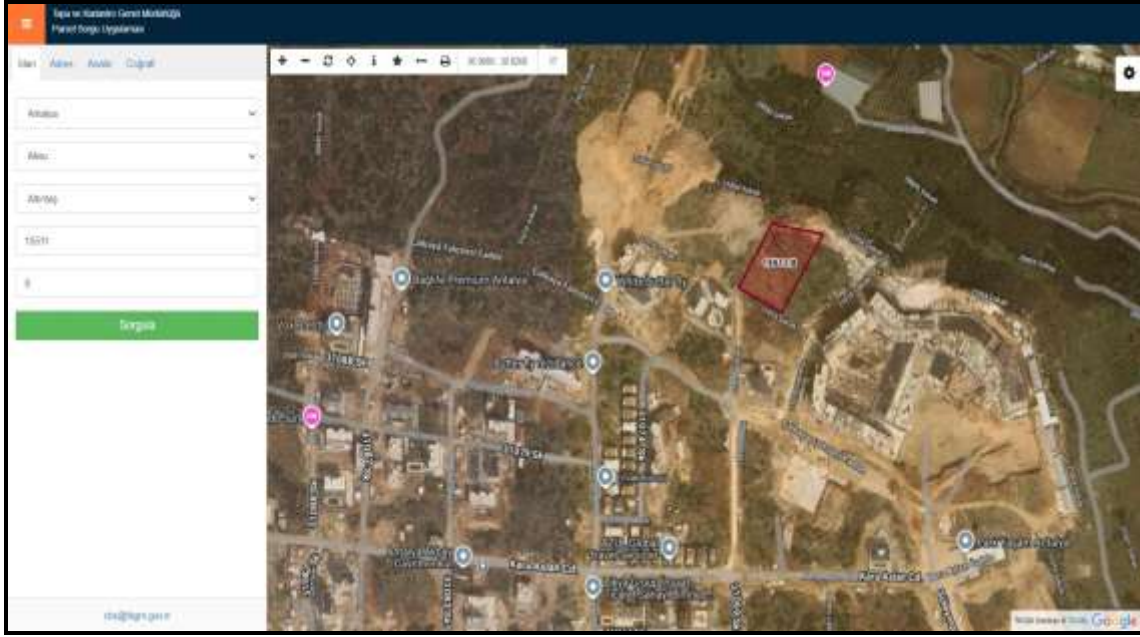
YALNIZCA BİLGİ AMAÇLI'DIR

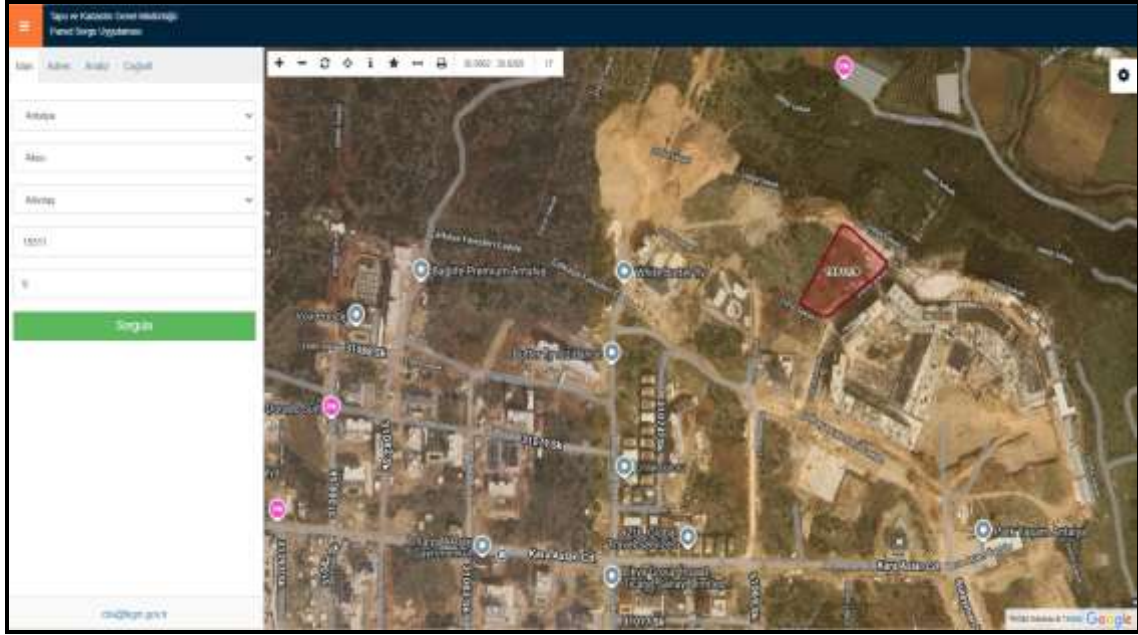
Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz. Ayrıntılı bilgi için plan notlarına bakınız.

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







Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi

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



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.

Ceyhan 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 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 değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer) mutlaka yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve 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 görtüşle 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)