



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

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-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.

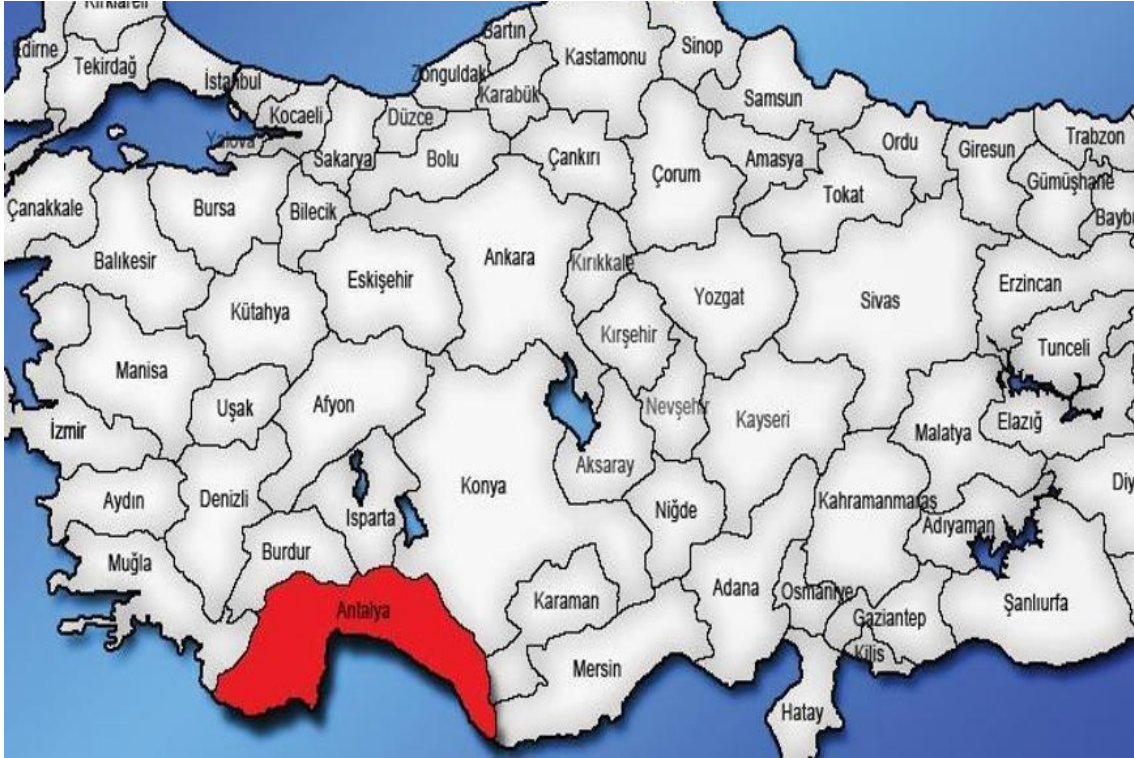


BÖLÜM 5

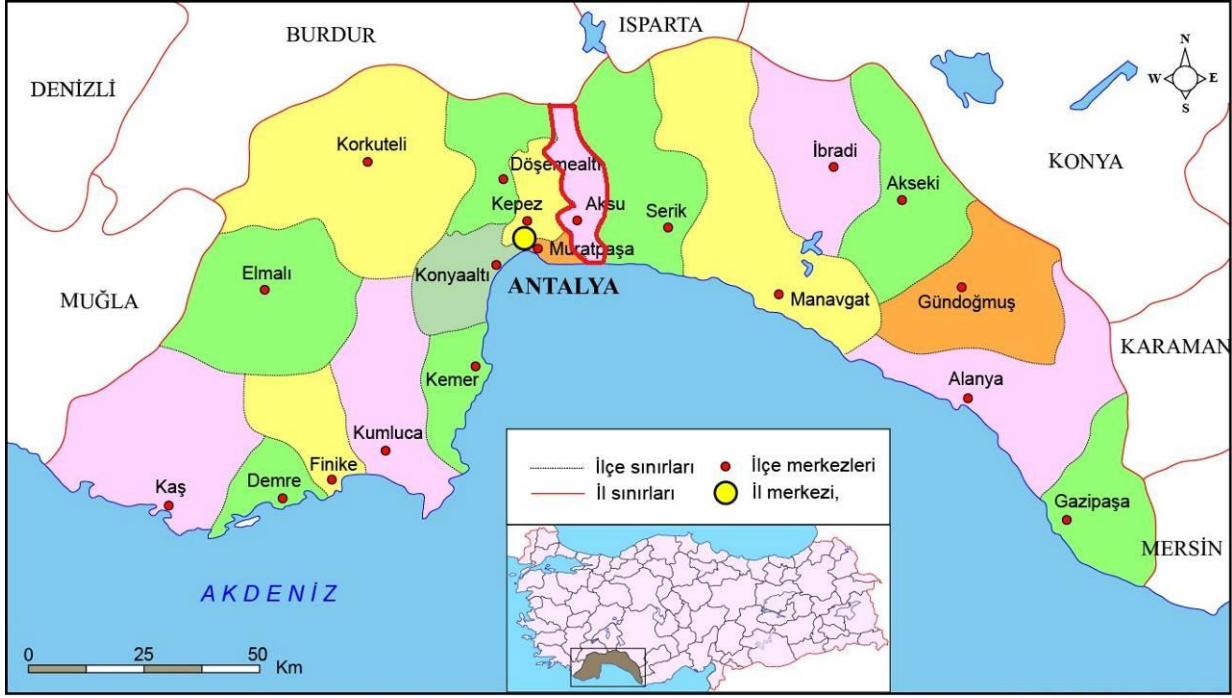
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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 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 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 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 Etkiler

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

Olumsuz Etkiler

- 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 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 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.

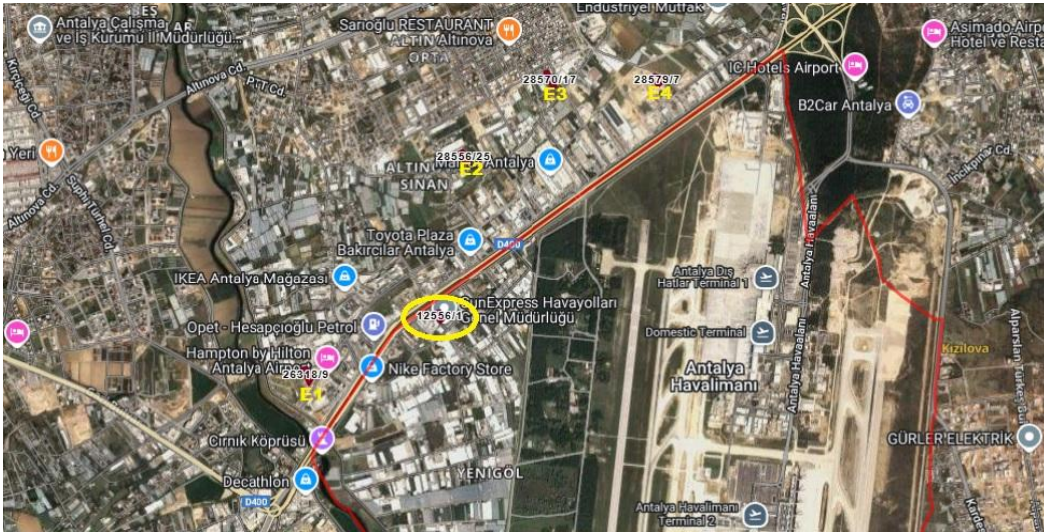
5.6. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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.

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

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.

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

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.

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

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.

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

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



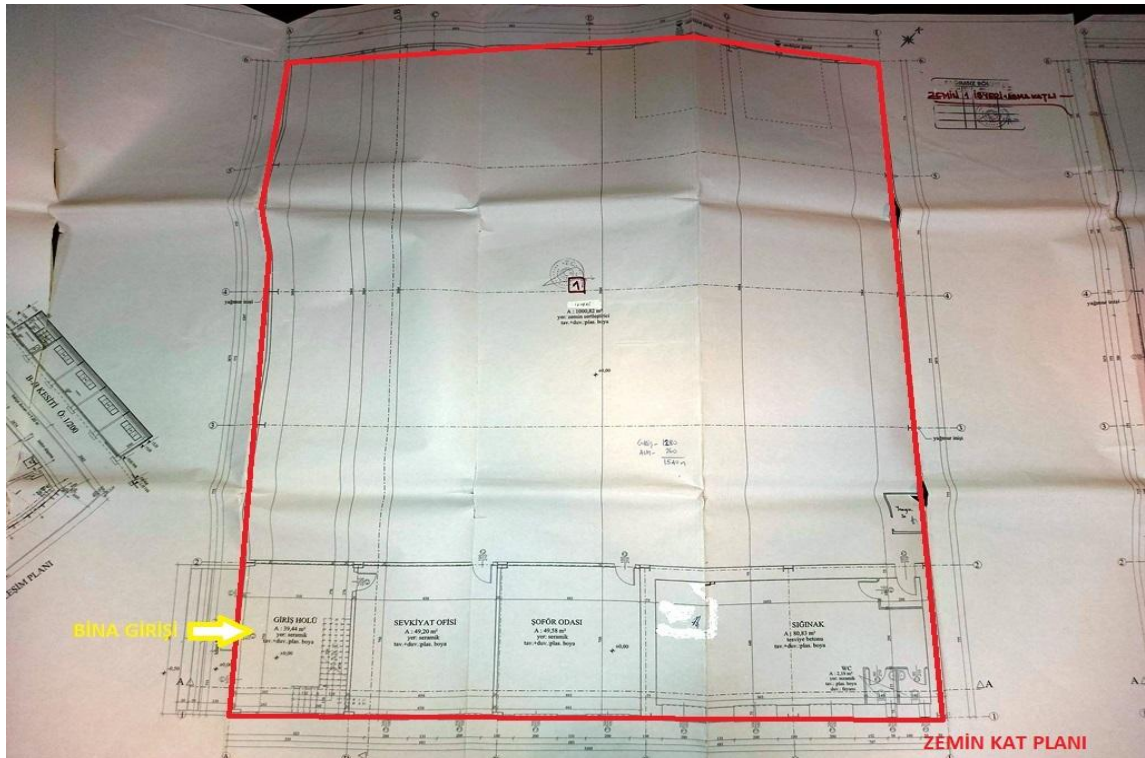
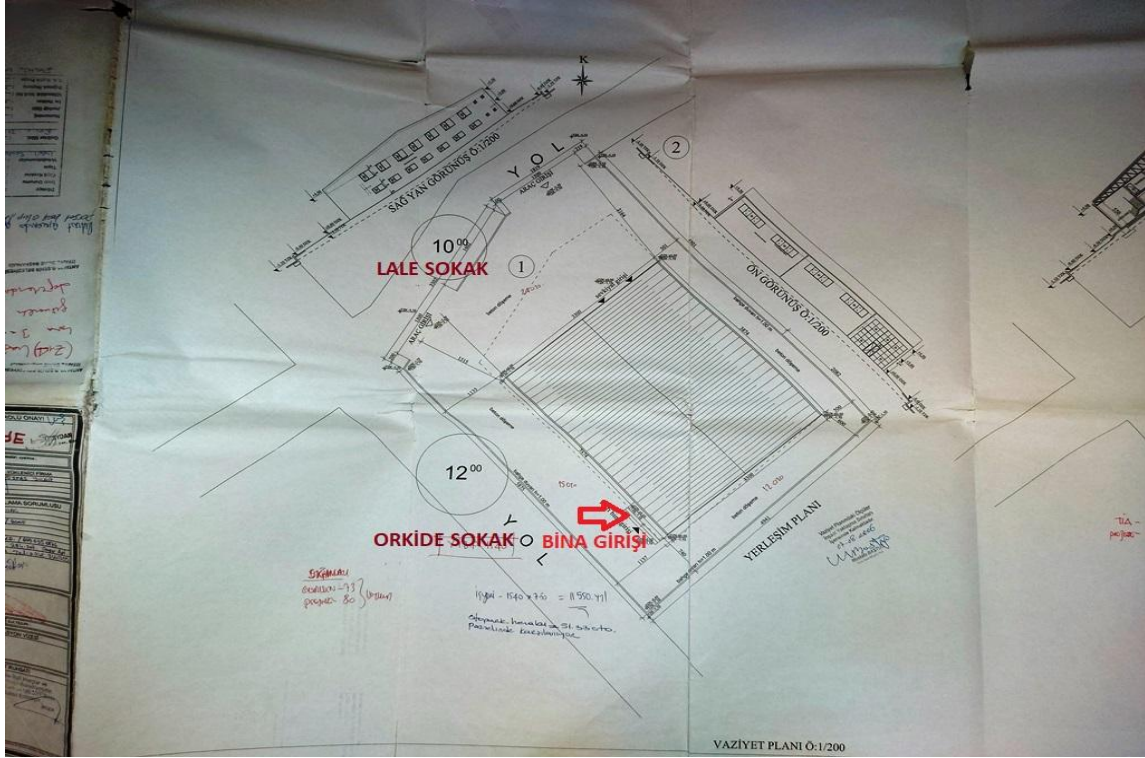
FOTOĞRAFLAR

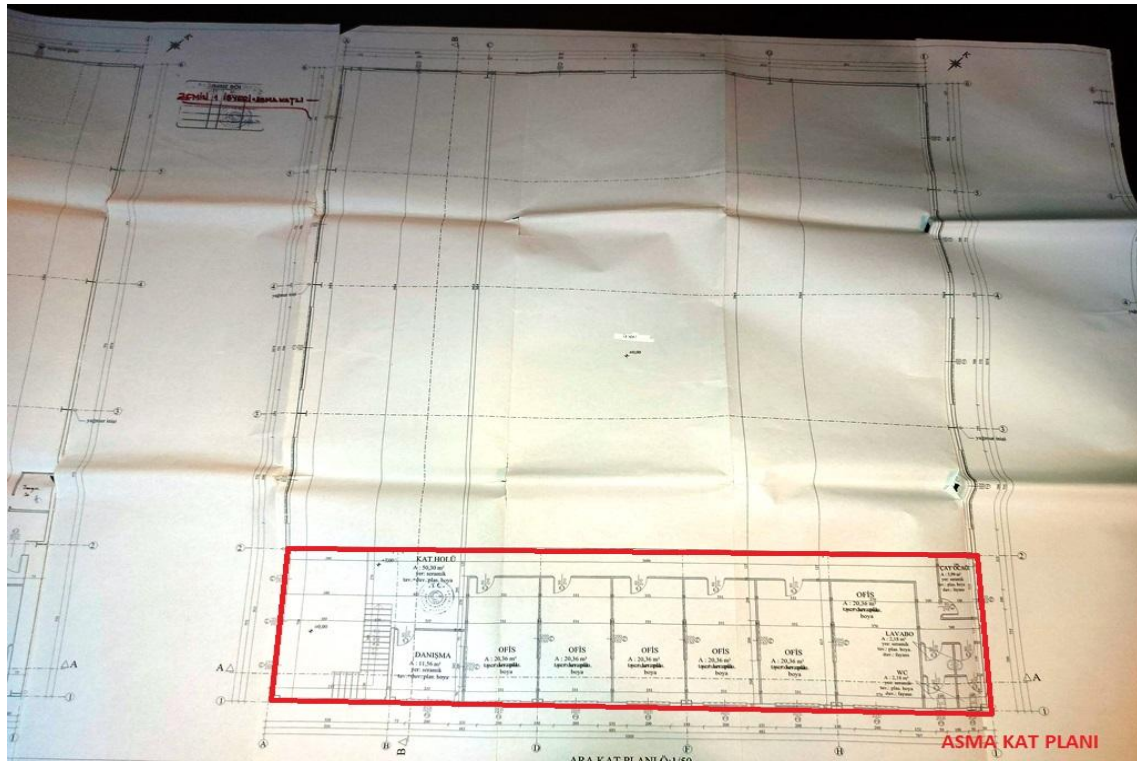


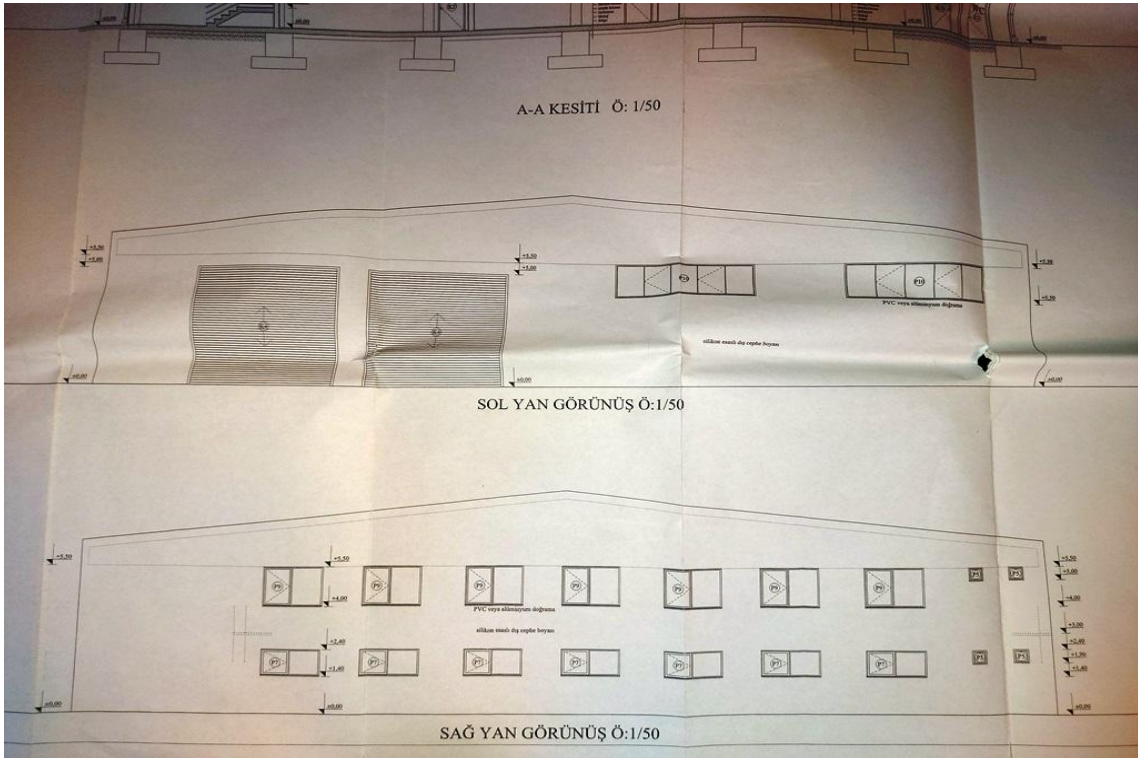
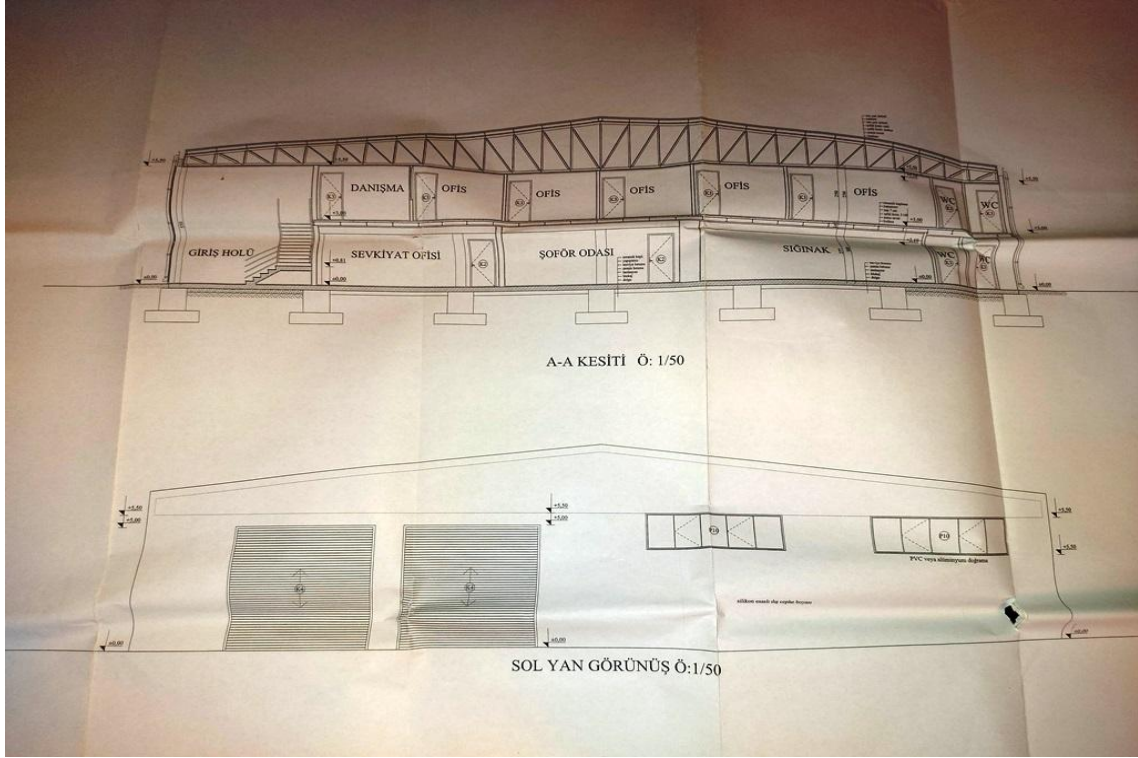




Sayfa 25 / 42







**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		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 KURUNCAR 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		32. Adres DİKKALDIRIM MAH. KURUNCAR SOK. 112/2/A BURSA		33. İmza ---		40. Adres ---			
42. Yapılan ünitelerin kullanma amacı MESKEN İŞYERİ		43. Ünite sayısı 1		44. Yüzölçümü (m ²) 1540 m²		45. Benzer yapı sayısı 1			
46. Toplam yapı sayısı 1		47. Toplam yapı alanı (m ²) 1278 m²		48. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 1540 m²		49. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) ---			
50. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) ---		51. Yapı inşaat alanı (m ²) ---		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) ---		53. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) ---			
54. Yapının toplam kat sayısı 1		55. İlave kat yüksekliği (m) ---		56. Yapının sınıfı 3		57. Yapının grubu B			
58. İlave kat sayısı ---		59. Yapının inşaat maliyeti ---		60. Yapının arsa değeri ---		61. Arsa dahil yapının maliyeti ---			
62. Yapının inşaat maliyeti ---		63. Yapının arsa değeri ---		64. Arsa dahil yapının maliyeti ---		65. Arsa dahil yapının maliyeti ---			
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 ☒ Sığınak ☐ 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		☐ Briket ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Karpış ☐ Gazbeton ☒ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmalı ☐ Ahşap	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		70. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME			
☐ Kat yakıtı ☐ Fuar-ol ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☒ Elektrik		☐ Temin şekli ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Fuar-ol ☐ Elektrik ☐ Mülterek ☐ Kat Yakıtı ☐ Termal		☐ Yığma (Kagir) ☒ İskelet (Karkas) ☒ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel Kalıp ☐ Yarımda dökme ☒ Kompozit ☐ Prefabrik		☐ Briket ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Karpış ☐ Gazbeton ☒ 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		32704		---			
Şirket 23.06.2006		OSMAN YILDIZ 32704		---		---			
Elektik 06.05.2006		MİTHAT BİLİKLİDİR 3447		---		---			
Makam 24.09.2006		UFUK OKTAY 25156		---		---			
ZEMİN ETÜT		EMEL YALÇINKAYA 6921		---		---			
PROJE MÜELLİFİNİN		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza			
---		---		Güvenlik mah. 284 sk. 2/2 AKT		---			
---		---		DİKKALDIRIM MAH. KURUNCAR SOK. 112/2/A BURSA		---			
---		---		KURUNCAR SOK. 112/2/A BURSA		---			
---		---		---		---			

**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. Muhtarlık ALTINOVA-YENİGÖL					
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı, ünvanı ASLANOĞLU TURAN ☒ Özel ☐ Kamu		24. Adı soyadı, ünvanı OSMAN YILDIZ MÜH.		25. Hukuki durumu İNS. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.		34. Adı soyadı, ünvanı	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi		26. Kurum sicil no.		27. Bağlı olduğu vergi dairesi KURUMLAR 6480051113		36. Büro tescil no.	
21. Vergi dairesi sicil no.		29. Sigorta sicil no.		30. Sözleşme tarihivencisi VEL OĞRUSUN BİLİCİ		38. Sigorta sicil no.	
22. Adres YENİ MAH. ULUDAG CAD. NO 216 BURSA		23. İmza		32. Adres DİKKALDIRIM MAH. KUZAY SOK. NO 2/A BURSA		33. İmza	
32. Adres		33. İmza		40. Adres		41. İmza	
42. Yapılan ünitelerin kullanma amacı		43. Ünite sayısı		44. Yüzölçümü (m ²)		45. Benzer yapı sayısı	
MESKEN İŞYERİ		1		1540 m²		1	
46. Yapıda bağimsız bölüm sayısı		47. Yapıda bağimsız bölüm sayısı		48. Toplam yapı sayısı		49. Yapının taban alanı (m ²)	
1		1		1		1278 m²	
50. Toplam bağimsız bölüm sayısı		51. Yapı inşaat alanı (m ²)		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)		53. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	
1		1540 m²		1540 m²		1540 m²	
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		55. Yapının toplam kat sayısı		56. İlave kat sayısı		57. Yapının yüksekliği (m)	
1		1		1		5 m⁵⁰ mt.	
58. İlave kat yüksekliği (m)		59. Yapının sınıfı		60. Yapının grubu		61. Yapının en yüksek kat sayısı	
1		3		B		1	
62. 1m Maliyet		63. Yapının inşaat maliyeti		64. Yapının arsa değeri		65. Arsa dahil yapının maliyeti	
1540 m²		381.00 TL		566.740.00 TL		—	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
66. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		68. ORTAK KULLANIM ALANLARI		69. YAPIM SİSTEMLERİ	
☐ Utaklan ısıtmak kalorifer ☐ Sıra içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☒ Klima ☐ Kombi		☐ Yangın tesisi ☒ Haberleşme tes. ☐ Kanalizasyon ☒ Fosseptik ☐ Arıtma		☐ Paratoner ☒ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor		☐ Yığma (Kagir) ☒ İskelet (Karkas) ☒ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel Kalp ☒ Yerinde dökme ☒ Kompozit ☐ Prefabrik	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		70. KULLANILAN MALZEME		71. DÖŞEME	
☐ Kati yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik		Termin Şekli Yakıt Cinsi ☐ Termosifon ☐ Doğalgaz ☐ Sıfben ☐ LPG ☐ Kombi ☐ Fuel-oil ☐ Güneş kolektörü ☐ Elektrik ☐ Müşlerlek ☐ Kati Yakıt ☐ Termal		☐ Braket ☐ Beton blok ☒ Tuğla ☐ Haffit paneli ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton		☒ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap	
YAPI PROJELERİ							
72. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Büro tescil no.		76. Büro tescil no.	
Mimar		MURATHAN DILMAK 32568		32568		32568	
Statik		OSMAN YILDIZ 32568		32568		32568	
Elektrik		MİTHAT BİNÜKSÖR 13447		13447		13447	
Mekanik tesisat		ULUK OKTAY 25156		25156		25156	
ZEMİN ETÜT		EMEL YALÇINKAYA 6901		6901		6901	
79. İmza		74. Adı soyadı		75. Büro tescil no.		76. Büro tescil no.	
M. A. YILDIZ		MURATHAN DILMAK 32568		32568		32568	
OSMAN YILDIZ 32568		OSMAN YILDIZ 32568		32568		32568	
MİTHAT BİNÜKSÖR 13447		MİTHAT BİNÜKSÖR 13447		13447		13447	
ULUK OKTAY 25156		ULUK OKTAY 25156		25156		25156	
EMEL YALÇINKAYA 6901		EMEL YALÇINKAYA 6901		6901		6901	



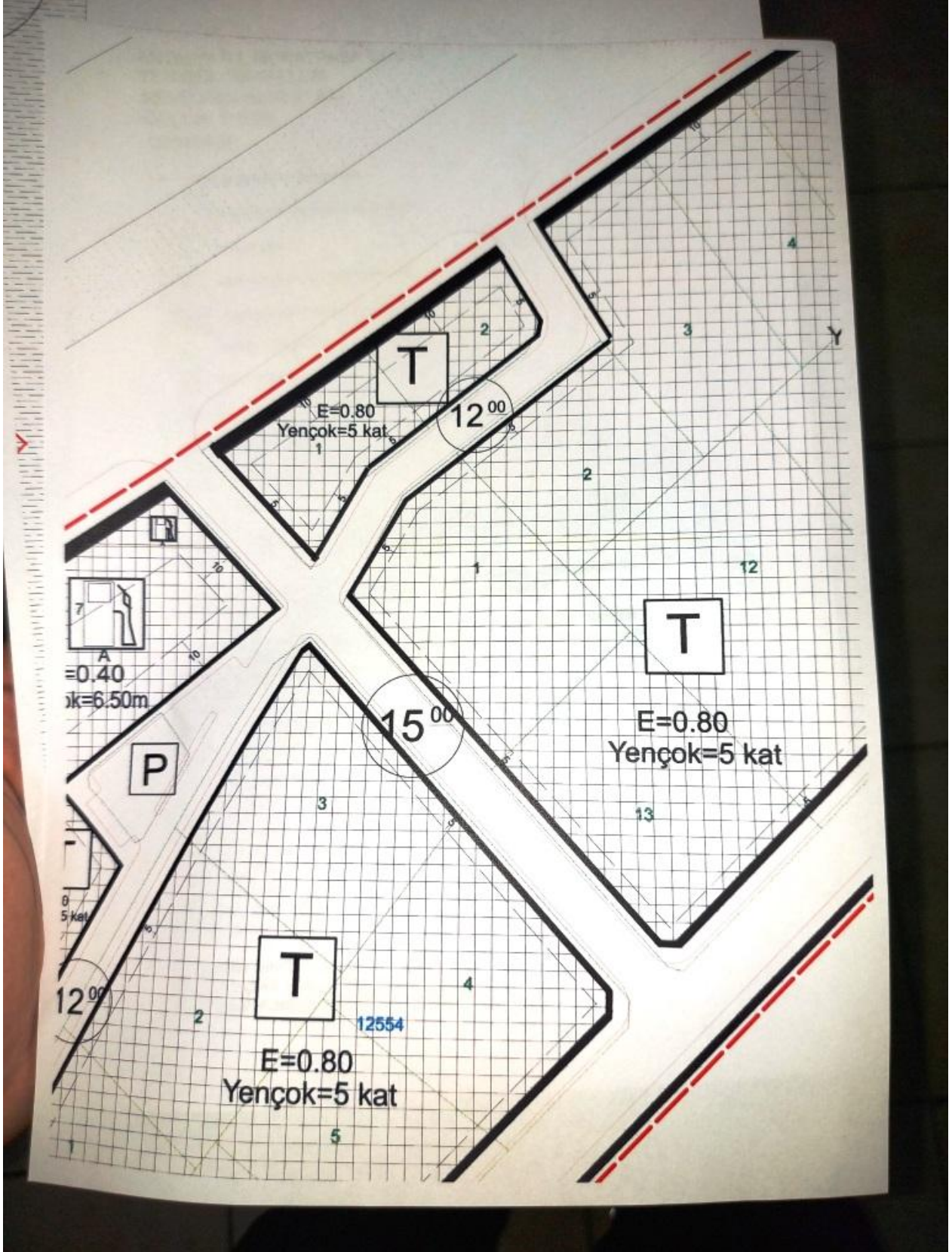
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

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>		
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> 1 - Tarih : Cilt : <u>01</u> Sayfa : <u>19</u>	Tadilat Varsa : 2 - Tarih : Cilt : Sayfa :	Mesken Sayısı :	İşyeri : <u>1</u>		
Müracaat Eden Adı Soyadı : <u>Abdullah Tur Yed A.Ş</u>		<u>3-B</u>	Dükkan : Büro :		
Müracaat Tarihi : <u>3.5.2007/8041</u>	Toplam İnşaat M ²		<u>1540</u>		
İnşaat Maliyeti : <u>5867407 TL</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>İnşaat</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.				

Sayfa 32 / 42





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
Tasdik Tarihi	-
Ölçeği	1/1000
İlçe	MURATPAŞA
Saçak Seviyesi	-
Yol Mesafesi	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
İnşaat Derinliği	-
Toplam İnşaat Alanı	-
Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S	-
Subasman Kotu	-
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





TÜRKİYE 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 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 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)