Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

SINASI ONUR GÜNER

Bu belge ********** kimlik numarali SINASI ONUR GÜNER tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 21/01/2026 16:16

Emre Kafa

Bu belge ********** kimlik numarali Emre Kafa tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 21/01/2026 16:25

SERAP KAYA

Bu belge ********** kimlik numarali SERAP KAYA tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 21/01/2026 16:17

e-imza

Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme Danışmanlık Şirketi
Çağlayan Mahallesi Fener Cad. Irmak Apt. No:52 Daire No:7 Muratpaşa/Antalya

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme 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 tartışılsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme 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 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	:	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 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 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 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 değerleme 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 ilgilisi 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, ayrık 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.

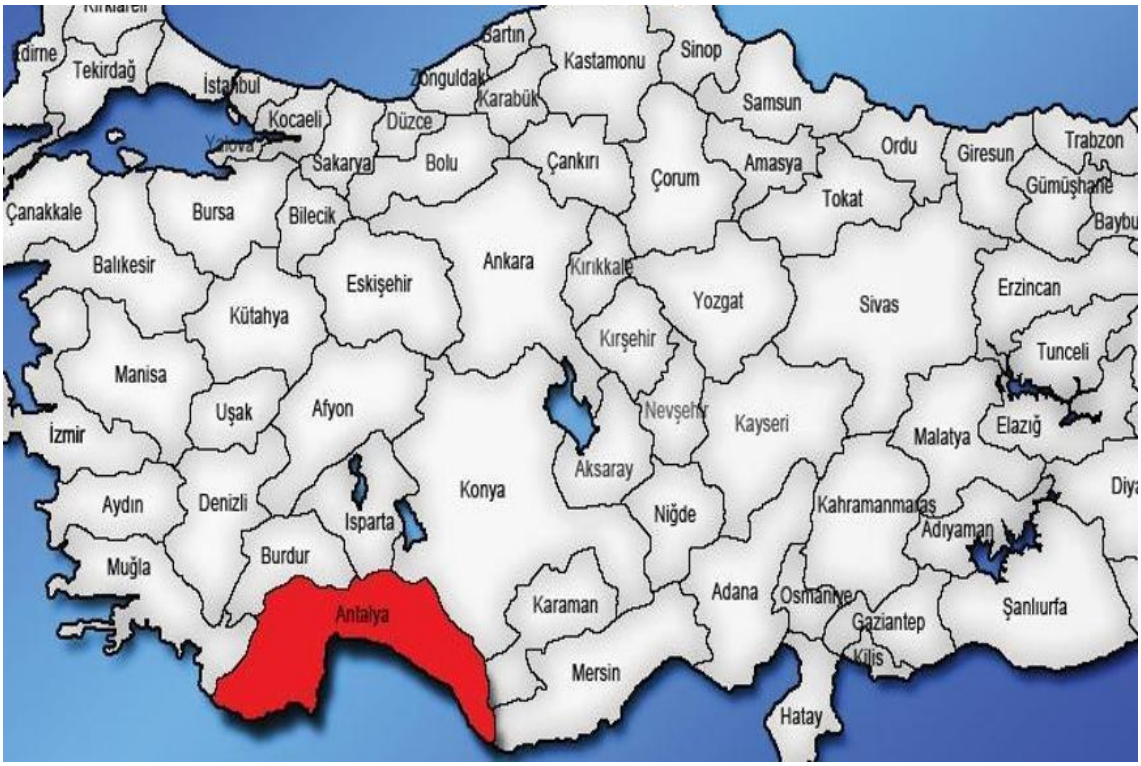
Kiracısı tarafından depo ve derslik olarak kullanılan, betonarme prefabrik yapı tarzı inşa edilmiş binada zemin katta zeminler seramik kaplama, duvarlar plastik boyalıdır. Ofis kısımlarında zeminler laminat parke kaplama, duvar ve tavanlar alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Islak hacimde zemin ve duvarlar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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 yılsonu tahmini verilerine göre nüfusu 2.759.532'dir.



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

5.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

2020 yılında COVİD 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 katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aylık enflasyonu %7,8 olurken yıllık enflasyon eylül ayındaki %151,5'ten %157,7'ye yükselmiştir. ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 68,0 yüzde puandan 72,2 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır. 2024 yılı verilerinde ise enflasyonun yıllık bazda yavaşladığı, TÜFE'nin %65 seviyelerine gerilediği gözlemlenmiştir. Eylül 2023 ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %9,2 artışla 22,6 milyar dolar olurken ithalat

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

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

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

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

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

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

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

Olumsuz Etkenler

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

5.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

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

5.5.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme 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.

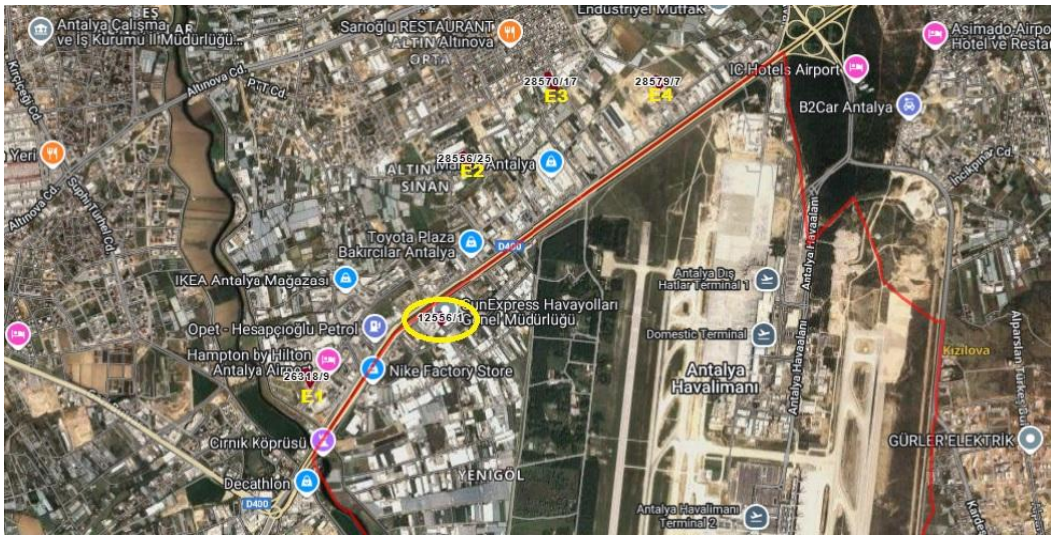
5.6. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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, WHİTE 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-TLx0,90pazarlık /3.391m2= 45.120-TL/m2x0,8şerefiye= ~36.095-TL/m2

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-TLx0,98pazarlık/2.613,14m2= 24.380-TL/m2x1,30şerefiye= ~31.700-TL/m2

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-TLx0,90pazarlık/3.531,78m2= 30.580-TL/m2x1,15şerefiye= ~35.170-TL/m2

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-TLx0,90pazarlık/4.101,02m2= 24.140-TL/m2x 1,40şerefiye= ~33.800-TL/m2

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, kullanış 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 itibariyle 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(m²)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER (TL)
12556 ADA 1 PARSEL	ARSA	3.196,00 m²	33.000 TL	105.468.000 TL
	DEPO-DERSLİK (3B)	1.540,00 m²	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 değerleme 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 değerleme 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

BİNA
GİRİŞİ
K

SunExpress
Airlines
Joint venture of
Lufthansa
TURKISH AIRLINES
K

NESCAFÉ

ÇIKIŞ
EXIT

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LİVA Mimarlık Mühendislik İnş. Taah. Maden. Jeoteknik Hiz. San. ve Tic. Ltd. Şti.

BELEDİYE KONTROLÜ ONAYI

BELEDİYE

5846 Sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Yasası, 3458 sayılı Mühendis ve Mimarlar hk. Kanun ve 6235 (7303) sayılı TMMOB Yasaları uyarınca ; PROJE MÜELLİFLERİNDEN İZİN ALMADAN PROJELERDE HİÇ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

ARSA		YAPI	
YERİ	: ANTALYA	CİNS KAT NO	:
TAPU KAY.	: KOYUNLAR	KUL.AMACI	: İŞYERİ
ADA / PAR.	: 12556/01	TAH.MALİYET	:
ALANI	: 3.196 m²	BİNA İNŞ. SAH.	: 1539,1 m²

	YAPI SAHİBİ	YÜKLENİCİ FİRMA
AD.SOYAD	Erikli Su ve Meşrubat San. ve Tic. A.Ş.	OYTAS YILDIZ
ADRES		
VERGİ NO		
İMZA	İK. M. Murathan	

	MİMARİ PROJE MÜELLİFİ	MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU
ADI SOYADI	Murathan DİLMAG	Murathan DİLMAG
ÜNVANI	Mimar	Mimar
MEZ.OL.OK.DİP.TAR.	Gukurova Üni. / 2005	Gukurova Üni. / 2005
ODA SİCİL NO	32568	32568
BEL.İL.İM.KAY.NO		
VERGİ DA. SİC.NO	Ant. Kurumlar V.D. / 6090350876	Ant. Kurumlar V.D. / 609 035 0876
ADRES VE TEL.	Güvenlik Mah. 284. Sok. Yapar Apt. 2/2 ANTALYA Tel: 0.242.3441399	Güvenlik Mah. 284. Sok. Yapar Apt. 2/2 ANTALYA Tel: 0.242.3441399
MÜHÜR İMZA	M. Murathan	M. Murathan

ONAYLAR: 2006/1283 — 13 NİSAN 2006

MİMARIN ODA YÜKTÜMLÜLÜKLERİ ... DENETLENMİŞTİR

DİĞ.PROJEMÜELLİFLERİ	B.A.P. :	SIH.TES.PR. :	ELK.TES.PR. :

YAPI DENETİM KURULUŞU

MÜHENDİSLER YAPI DENETİM A.Ş.
Balıkey Mah. Fahrettin Altay Cad. Hamdi Cesur İş Merkezi No:15-6 ANTALYA
Tel: 0242. 243 95 50 - 51 Fax: 0242. 243 95 52
Kurumlar Vergi Dairesi : 626 012 4794

AYSEL BÜYÜKYILDIRIM
V. MİMAR PROJE UYGULAMA DENETÇİSİ
DENETÇİ BELGE NO: 7214
ODA SİCİL NO: 7700

APLİKASYON VİZESİ

BELEDİYE ONAYLARI

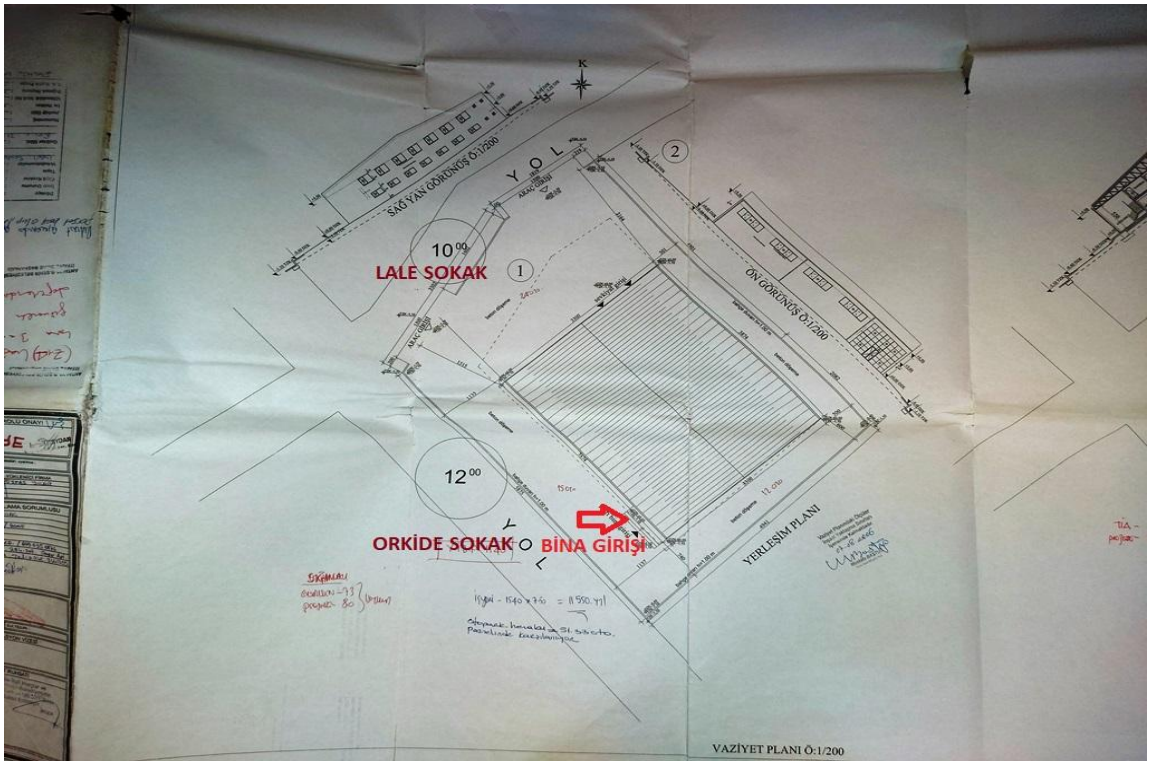
12556 Ada 01 Parsel için hazırlanan işbu proje imar planına ve Yönetmeliğine uygundur.
28/07/2006
Ruhsat Ser. Şefi
07 08 2006

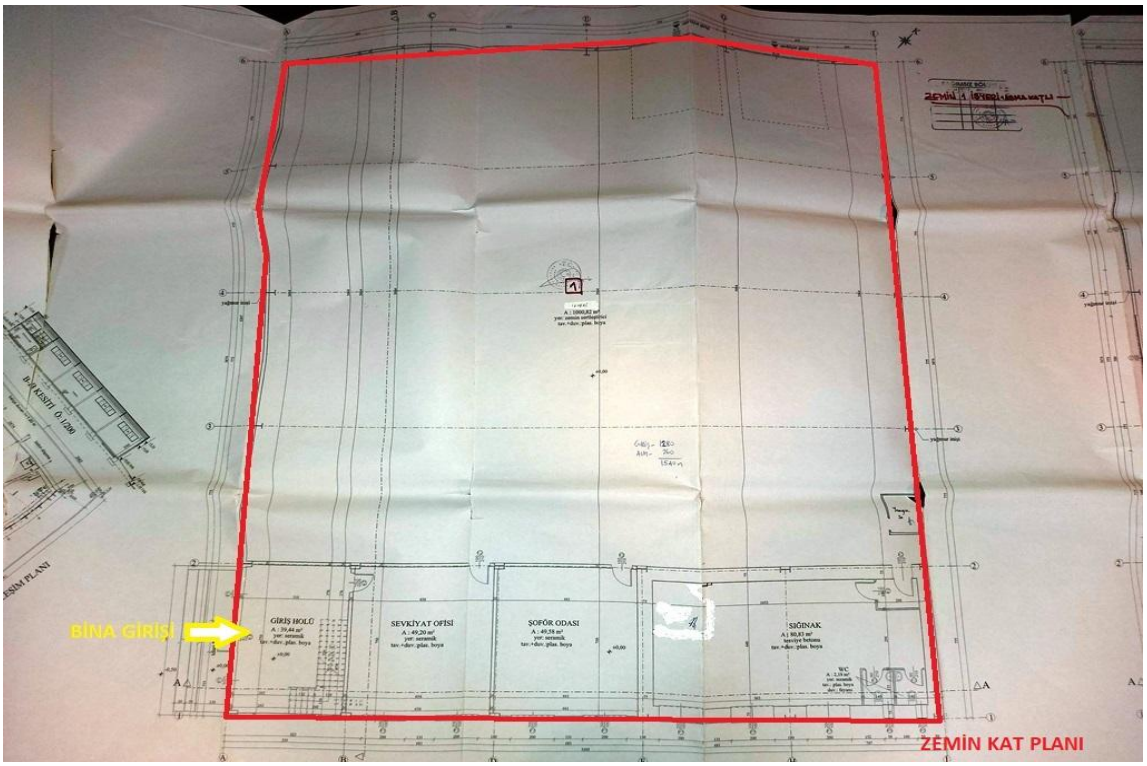
İNŞAAT RUHSATI

Yapı Ruhsatı İle İlgili Harçlar ve Ücretler Muratpaşa Belediyesinin 24/07/2006 Tarih ve 98.5773 Nolu Makbuz'u İle Tahsil Edilmiştir.
İmza

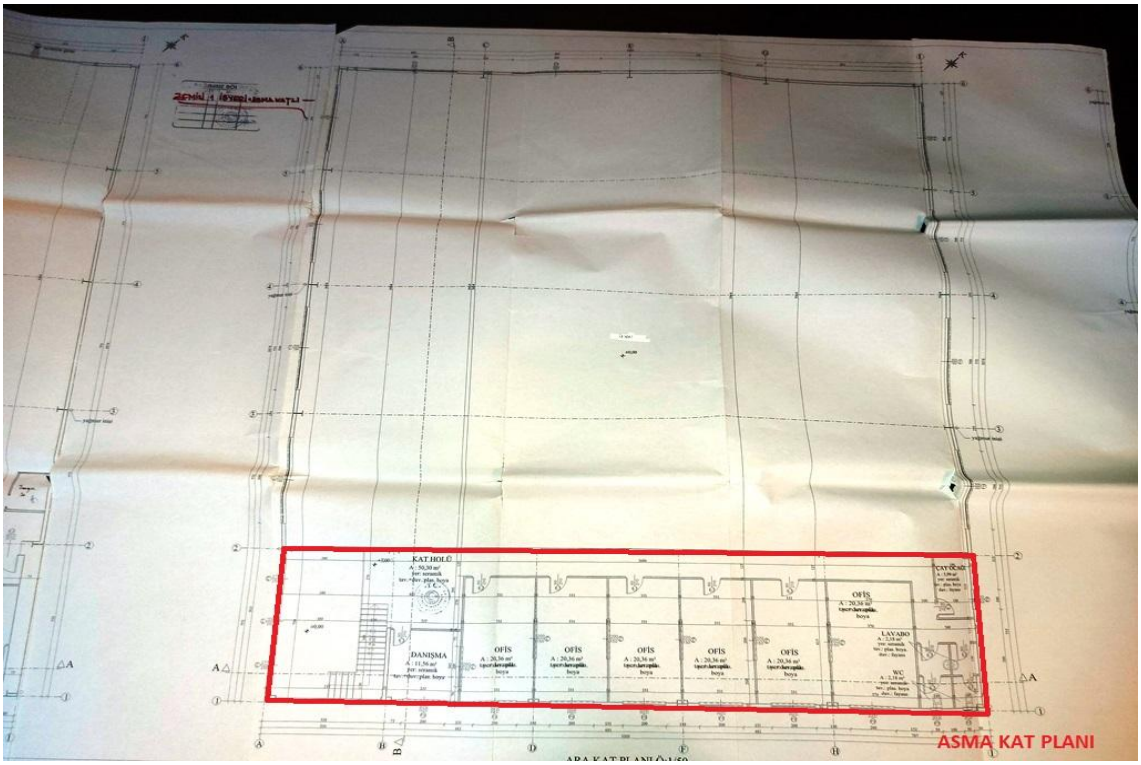
28/07/2006 Tarih ve 25/06 No'lu Ruhsat ile inşasına Müsaade edilmiştir.
Taşdik Olunur
İMAR MÜDÜRÜ

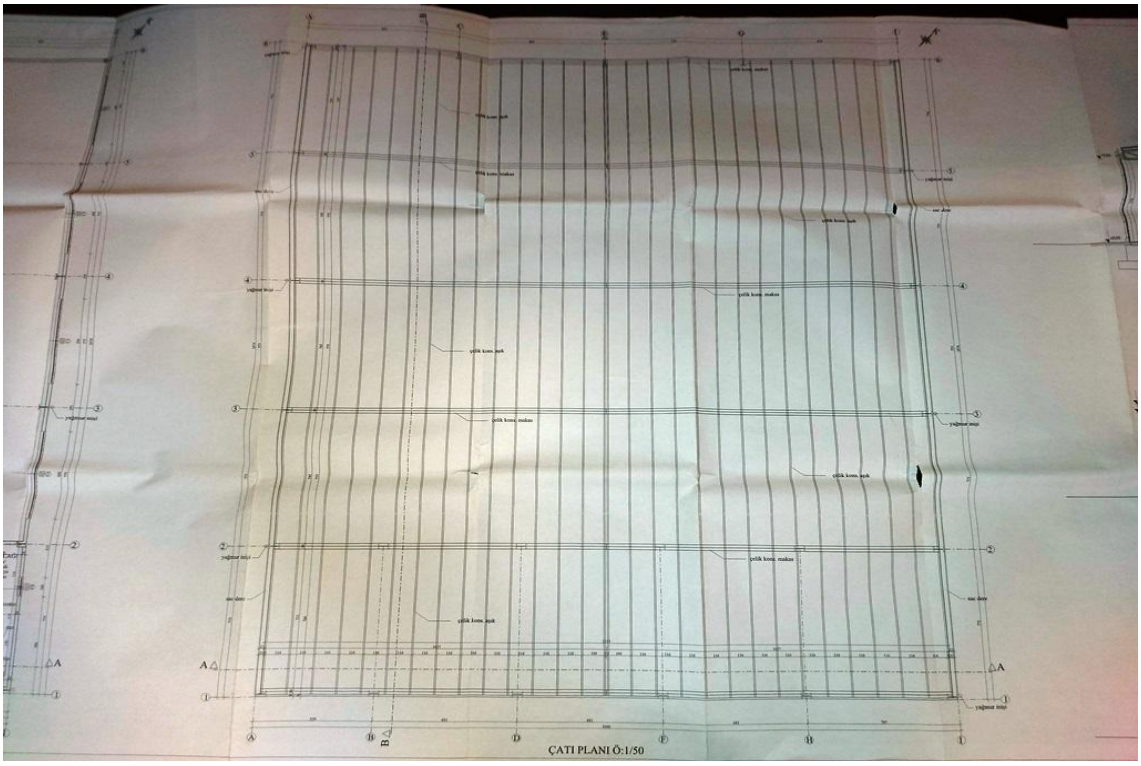
20BİR OZALİT
yimbirozalit@hotmail.com

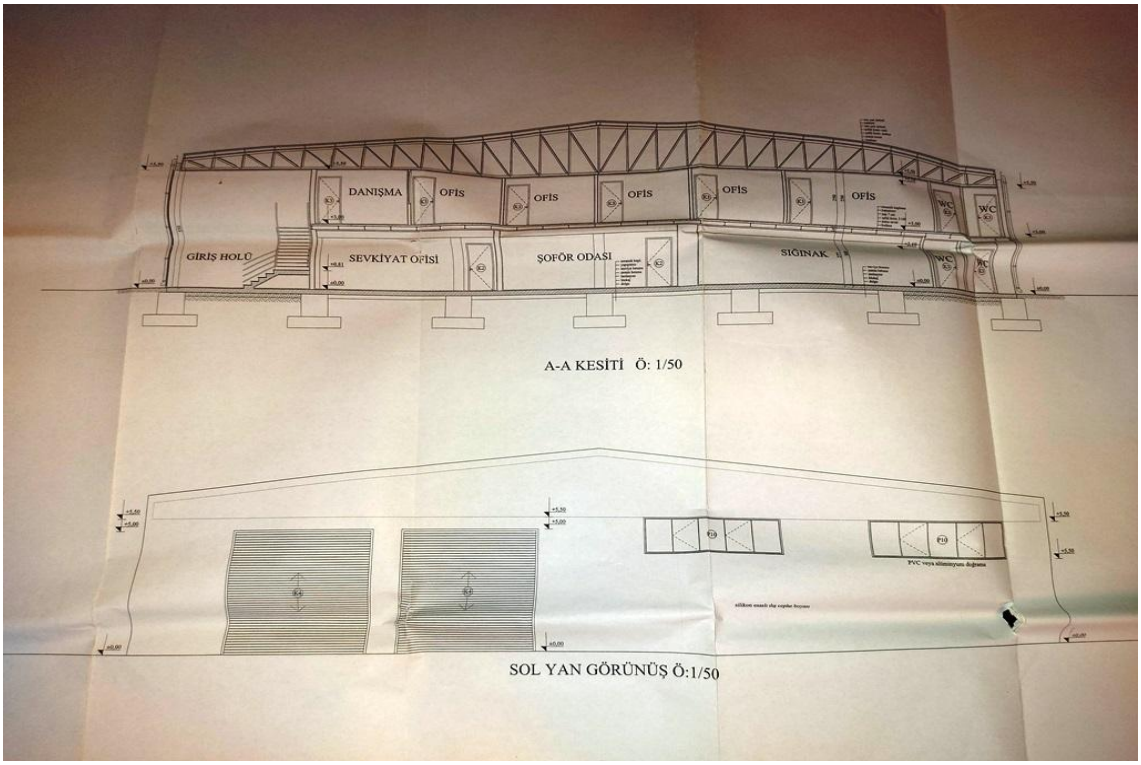

SAĞ YAN GÖRÜNÜŞ Ö:1/200
YOL
LALE SOKAK
ÖN GÖRÜNÜŞ Ö:1/200
ORKİDE SOKAK
BİNA GİRİŞİ
YERLEŞİM PLANI
VAZİYET PLANI Ö:1/200

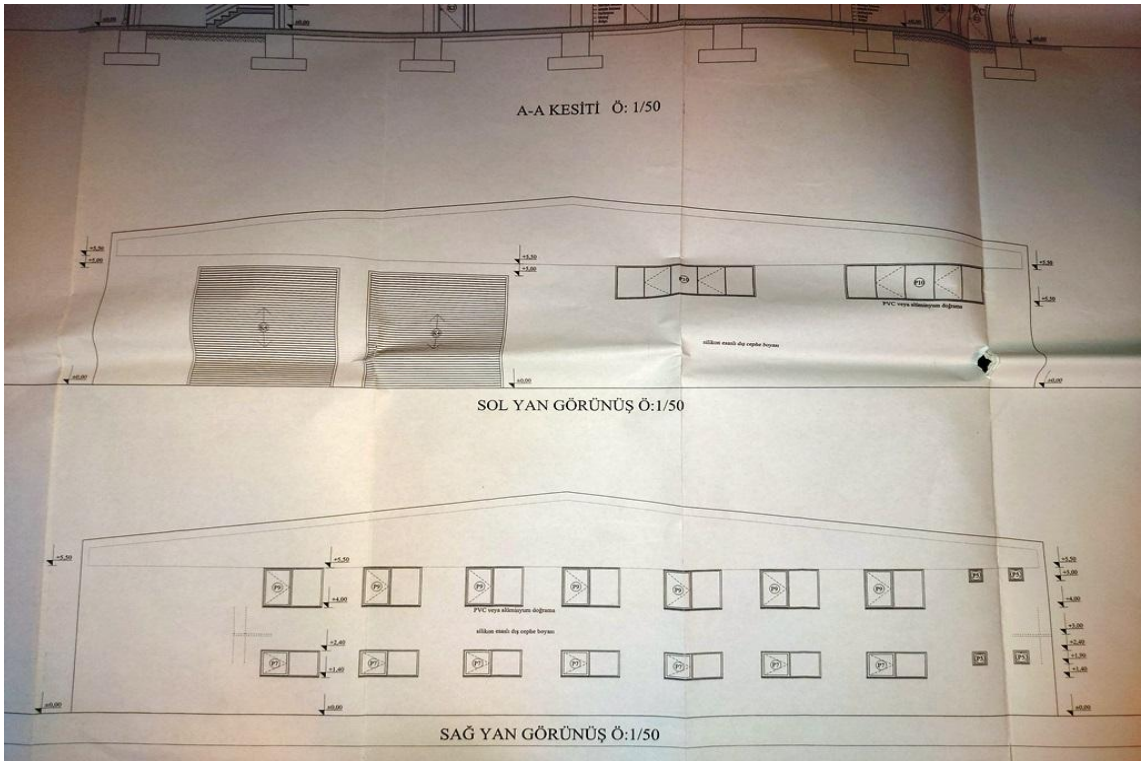

BİNA GİRİŞİ
GİRİŞ HOLÜ
SEVKİYAT OFİSİ
ŞOFÖR ODASI
SIĞINAK
ZEMİN KAT PLANI

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.






DANIŞMA
OFİS
OFİS
OFİS
OFİS
OFİS
WC
WC
GİRİŞ HOLÜ
SEVKİYAT OFİSİ
ŞOFÖR ODASI
SIĞINAK
WC
WC
A-A KESİTİ Ö: 1/50
SOL YAN GÖRÜNÜŞ Ö:1/50


A-A KESİTİ Ö: 1/50
SOL YAN GÖRÜNÜŞ Ö:1/50
SAĞ YAN GÖRÜNÜŞ Ö:1/50

RASYONEL değerleme a.ş.

YAPI RUHSATI

TSE

Ruhsat Takip No : 000606 06

1. Ruhsatı veren kurum: MURATPAŞA BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	2. Ruhsatın veriliş amacı: [X] Yeni yapı [ ] İlave [ ] Kat ilavesi [ ] Tadilat [ ] Kullanım değişikliği [ ] Fosseptik [ ] İstinat duvarı [ ] Bahçe duvarı [ ] Yenileme [ ] Yeniden [ ] Yeniden	3. Ruhsatın onay tarihi: 28.07.2006	4. Ruhsat no.: 25/06
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: - - -			
Köy: - - -	11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): İŞYERİ-3196 m²	12. Tapu tescil belgesi veren kurum: 3.BÖLGE TAPU	13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no.: 27.07.2006
Belediye: MURATPAŞA BELEDİYESİ			
Mahalle: KOYUNLAR	14. Zemin etüdü onay tarihi: ...../...../200.....	15. ÇED raporu onay tarihi: ...../...../200.....	16. Planlanan inşaata başlama tarihi: ...../...../200.....
Muhtarlık: ALTINOVA-YENİGÖL			17. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: ...../...../200..... / 18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: ...../...../200.....

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı, ünvanı: ERKLI SU MESELBAŞ SAN.VE TİC A.Ş. [ ] Kamu	24. Adı soyadı, ünvanı: OSMAN YILDIZ MÜH İNŞ SAN VE TİC LTD.ŞTİ	25. Hukuki durumu:	34. Adı soyadı, ünvanı	35. Oda sicil no.
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: —	26. Kurum sicil no.	27. Bağlı olduğu vergi dai.: KURUNLAR	28. Vergi dairesi sicil no.: 6480051113	36. Büro tescil no. / 37. Oda belge no.
21. Vergi dairesi sicil no.: —	29. Sigorta sicil no.	30. Sözleşme tarihi ve no.	31. Müteahhitlik karne no.	38. Sigorta sicil no. / 39. Sözleşme tarihi ve no.
22. Adres: Güvenlik mah. 284 sk. 2/2 ANT. / 23. İmza	32. Adres: DİKKALDIRIM MAH. KÜREY SOK. NO:2/A BURSA	33. İmza	40. Adres	41. İmza

42. Yapılan ünitelerin kullanma amacı	43. Unite sayısı	44. Yüzölçümü (m²)	45. Benzer yapı sayısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m²)	48. Toplam taban alanı (m²)
MESKEN / İŞYERİ	1	1540 m²	1	1	1278. m²	—
DÜKKAN		—	49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	51. Yapı inşaat alanı (m²): 1540 m²	52. Toplam yapı inşaat alanı (m²): —
BÜRO			53. Yapının yol kotu altı kat sayısı: —	54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1	55. Yapının toplam kat sayısı: 1	56. İlave kat sayısı: —
			57. Yapının yüksekliği (m): 5.50 mt.	58. İlave kat yüksekliği (m): —	59. Yapının sınıfı: 3.	60. Yapının grubu: B.
Toplam		1540 m²	61. 1m. Maliyeti: 381.00-TL	62. Yapının inşaatı maliyeti: 586.740.00 TL.	63. Yapının arsa değeri: —	64. Arsa dahil yapının maliyeti: —

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ	67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	70. YAPIM SİSTEMLERİ	71. KULLANILAN MALZEME
[ ] Uzaktan ısıtmalı kalorifer	[ ] Yangın tesisatı	[ ] Paratoner	[ ] Kömürlük	[ ] Yığma (Kagir)	[ ] Briket / [ ] Beton blok
[ ] Bina içi kalorifer	[X] Haberleşme tes.	[X] Elektrik	[X] Sığınak	[X] İskelet (Karkas)	[X] Tuğla / [ ] Hafif panel
[ ] Kat kaloriferi	[ ] Kanalizasyon	[ ] Jeneratör	[ ] Otopark	[X] Çelik	[ ] Taş
[ ] Doğal gaz sobası	[X] Fosseptik	[ ] Hidrofor	[ ] Yangın merdiveni	[ ] Ahşap	[ ] Ahşap
[ ] Soba	[ ] Antma		[ ] Asansör	[X] Betonarme	[ ] Kerpiç
[X] Klima	**68. SICAK SU**		[ ] Ortak depo	[ ] Tünel Kalıp	[ ] Gazbeton
[ ] Kombi	Temin Şekli	Yakıt Cinsi	[ ] Kapıcı dairesi	[X] Yerinde dökme	**72. DÖŞEME**
[ ]	[ ] Termosifon	[ ] Doğalgaz	[ ] Bekçi kulübesi	[ ]	[X] Plak Kiriş
66. YAKIT CİNSİ	[ ] Şofben	[ ] LPG	[ ] Su deposu	[X] Kompozit	[ ] Mantar döşeme
[ ] Katı yakıt / [ ] Güneş	[ ] Kombi	[ ] Fuel-oil	[ ] Kuyu suyu	[ ] Prefabrik	[ ] Asmolen
[ ] Fuel-oil / [ ] Termal	[ ] Güneş kolektörü	[ ] Elektrik	[X] Şehir suyu	[ ]	[ ] Ahşap
[ ] Doğalgaz / [ ] Rüzgar	[ ] Müşterek	[ ] Katı Yakıt	[ ]		[ ]
[ ] LPG	[ ]	[ ] Termal	[ ]		[ ]
[X] Elektrik		[ ]	[ ]		[ ]

YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi	PROJE MÜELLİFİNİN	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no.	76. Büro tescil no.	77. Oda belge no.	78. Adresi	79. İmza
Mimari: 12.05./2006		MURATHAN DİLMAÇ	32568			Güvenlik mah. 284 SK No:2/1	
Statik: 23.06./2006		OSMAN YILDIZ	32704			Dikkaldırım mah. Kürey sok. No:2/A	
Elektrik: 26.05./2006		MİTHAT BULUKDURAK	13447			Kızılsaray mah. 62 Sk. Kat:2 No:11	
Mekanik tesisat: 24.07./2006		UFUK OKTAY	25156			Pirİ Reis cad. Esen Apt. No:18/1	
ZEMİN ETÜT		Gemel YALÇINKAYA	6921				

RASYONEL değerleme a.ş.

YAPI RUHSATI

TSE

Ruhsat Takip No : 0 0 0 0 1 9 0 7

1. Ruhsatı veren kurum: MURATPAŞA BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	2. Ruhsatın veriliş amacı: ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐ Yeniden ☒ YAPI SAH. 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: - - -				
Köy: - - -	11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): İŞYERİ – 3196 m²	12. Tapu tescil belgesi veren kurum: 3 BÖLGE TAPU	13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no.	
Belediye: MURATPAŞA BELEDİYESİ				
Mahalle: KOYLINLAR	14. Zemin etüdü onay tarihi: ...../...../200....	15. ÇED raporu onay tarihi: ...../...../200....	16. Planlanan inşaata başlama tarihi: ...../...../200....	17. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: ...../...../200....
Muhtarlık: ALTINOVA-YENİGÖL				18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: ...../...../200....

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı, ünvanı: ASLANOBA TUR YATIRIM A.Ş. ☒ Özel ☐ Kamu	24. Adı soyadı, ünvanı: OSMAN YILDIZ MÜH. İNŞ. SAN VE TİC. LTD. ŞTİ	25. Hukuki durumu	34. Adı soyadı, ünvanı	35. Oda sicil no.
20. Bağlı olduğu vergi dairesi	26. Kurum sicil no.	27. Bağlı olduğu vergi dai.: KURUMLAR	28. Vergi dairesi sicil no: 648005113	36. Büro tescil no. / 37. Oda belge no.
21. Vergi dairesi sicil no.	29. Sigorta sicil no.	30. Sözleşme tarihi/veno.	31. Müteahhitlik karne no. VEK. DURSUN BİLİCİ	38. Sigorta sicil no. / 39. Sözleşme tarihi ve no.
22. Adres: YENİ MAH. ULUDAĞ CAD. № 216 BURSA / 23. İmza	32. Adres: DİKKALDIRIM MAH. KUZEY SOK. № 2/A BURSA	33. İmza	40. Adres	41. İmza

42. Yapılan ünitelerin kullanma amacı	43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m²)	45. Benzer yapı sayısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m²)	48. Toplam taban alanı (m²)
~~MESKEN~~ İŞYERİ	1	1540 m²	1	1	1278.00 m²	—
~~DÜKKAN~~			49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	51. Yapı inşaat alanı (m²): 1540.00 m²	52. Toplam yapı inşaat alanı (m²): —
~~BÜRO~~			53. Yapının yol kotu altı kat sayısı: —	54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1	55. Yapının toplam kat sayısı: 1	56. İlave kat sayısı: —
			57. Yapının yüksekliği (m): 5.50 mt.	58. İlave kat yüksekliği (m): —	59. Yapının sınıfı: 3.	60. Yapının grubu: B.
Toplam		1540 m²	61. 1m. Maliyet: 381.00 YTL	62. Yapının inşaat maliyeti: 586 740.00 YTL	63. Yapının arsa değeri: —	64. Arsa dahil yapının maliyeti: —

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ
- ☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer
- ☐ Bina içi kalorifer
- ☐ Kat kaloriferi
- ☐ Doğal gaz sobası
- ☐ Soba
- ☒ Klima
- ☐ Kombi
- ☐

66. YAKIT CİNSİ
- ☐ Katı yakıt
- ☐ Fuel-oil
- ☐ Doğalgaz
- ☐ LPG
- ☒ Elektrik
- ☐ Güneş
- ☐ Termal
- ☐ Rüzgar
- ☐

67. TESİSATLAR
- ☐ Yangın tesisatı
- ☒ Haberleşme tes.
- ☐ Kanalizasyon
- ☒ Fosseptik
- ☐ Antma
- ☐ Paratoner
- ☒ Elektrik
- ☐ Jeneratör
- ☐ Hidrofor
- ☐

68. SICAK SU

Temin Şekli	Yakıt Cinsi
☐ Termosifon	☐ Doğalgaz
☐ Şofben	☐ LPG
☐ Kombi	☐ Fuel-oil
☐ Güneş kolektörü	☐ Elektrik
☐ Müşterek	☐ Katı Yakıt
☐	☐ Termal
	☐

69. ORTAK KULLANIM ALANLARI
- ☐ Kömürlük
- ☒ Sığınak
- ☒ Otopark
- ☐ Yangın merdiveni
- ☐ Asansör
- ☐ Ortak depo
- ☐ Kapıcı dairesi
- ☐ Bekçi kulübesi
- ☐ Su deposu
- ☐ Kuyu suyu
- ☒ Şehir suyu
- ☐
- ☐
- ☐

70. YAPIM SİSTEMLERİ
- ☐ Yığma (Kagir)
- ☒ İskelet (Karkas)
  - ☒ Çelik
  - ☐ Ahşap
  - ☒ Betonarme
    - ☐ Tünel Kalıp
    - ☒ Yerinde dökme
  - ☐
- ☒ Kompozit
- ☐ Prefabrik
- ☐

71. KULLANILAN MALZEME
- ☐ Briket
- ☒ Tuğla
- ☐ Taş
- ☐ Ahşap
- ☐ Kerpiç
- ☐ Gazbeton
- ☐ Beton blok
- ☐ Hafif panel
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

72. DÖŞEME
- ☒ Plak Kiriş
- ☐ Mantar döşeme
- ☐ Asmolen
- ☐ Ahşap
- ☐
- ☐
- ☐

YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi	PROJE MÜELLİFİNİN	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no.	76. Büro tescil no.	77. Oda belge no.	78. Adresi	79. İmza
Mimari: ...../...../200....		MURATHAN SİLMAĞ	32568			Güventik Mah. 284. Sk. № 2/1 ANT	
Statik: ...../...../200....		OSMAN YILDIZ	32704			Dikkaldırım Mah. Kuzey Sk. № 2/A	
Elektrik: ...../...../200....		MİTHAT BİNİLKDURAK	13447			Kızılşeref Mah. 62. Sk. Emre İş Merk. K: 2/11	
Mekanik tesisat: ...../...../200....		UFUK OKTAY	25156			Pirİ Reis Cad. Esen Apt. № 18/1 ANT.	
ZEMİN ETÜT		EMEL YALÇINKAYA	6921				

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

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

CİLT : 06 (MAYIS)
SAYFA: 46

Mahallesi : Altınova - Yenigöl	Yapının Bağımsız B. İle İlgili Bilgiler
Ada : 12556 Parsel : 01	Kat : – 1 – 1 Yüksekliği : 5 50/7
İnşaat Ruhsat Tarihi : Tarih : 28.07.2006 Cilt : 25 Sayfa : 06	Toplam Bağımsız B. Sayısı : 1
Tadilat Varsa : 09.03.2007 1 - Tarih : Cilt : 01 Sayfa : 19 / Tadilat Varsa : 2 - Tarih : Cilt : Sayfa :	Mesken Sayısı : / İşyeri : 1 / Dükkan : / Büro :
Müracaat Eden Adı Soyadı : Aslanda Tur Yat A.Ş	3 – B
Müracaat Tarihi : 3.5.2007/8041	Toplam İnşaat M² : 1540
İnşaat Maliyeti : 586740 YTL	Bağımsız B. Nosu, Katı, Niteliği, M² ve İskan Tarihi

Heyet Raporları Sayı ve Tarihleri

Raporlar :	Sayı :	Tarih :
1- S.S.K Raporu	14.05.2007/074110	
2- T.E.K Raporu	19.04.2007/7373	
3- Fenni M. Raporu	03.05.2007/20429	
4- Gelir Md.Yazısı	03.05.2007/65659	
5- Sivil S.Yazısı	24.05.2007/1164	
6- Genel İskan Raporu	25.05.2007/2582	
7-Emlak Şefliği Raporu	04.05.2007/1296	
8- Müt. Derneği Raporu	03.05.2007/1503	
9- Yapı. Dent. İş Bitimi	24.04.2007/7296	
10- T. Telekom	03.05.2007/03937	

Makbuz No : 23.05.2007/63777

Not : Mm. Murathan Dilmaç

M. Murathan

Yukarıda ada parseli yazılı binanın GENEL İSKANA'a ait evrakları tamamlandığından, Ferdi İskan Ruhsatı verilmesi uygundur.

28/5/2007

Ruhsatı Dolduran — İskan Servis Şefi — İmar İşl. Müdürü

Ayşegül

B.B.	KATI	NİTELİĞİ	M²	İskan Tarihi
1.	Zemin	İşyeri	1540	48) 1
2.				49) 1
3.				50) 1278
4.				51) 1278
5.				52) 1
6.				53) 1
7.				54) 1540
8.				55) 1540
9.				62) 3
10.				63) B
11.				75) p.k.
12.				
13.				
14.				
15.				
16.				
17.				
18.				
19.				
20.				
21.				
22.				
23.				
24.				
25.				

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

RASYONEL
değerleme a.ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

7189

1. Belgeyi veren kurum	Belediye
2. Ruhsat verilen yapının adresi	
3. ANTALYA	İlçe: MERKEZ
Sokak: X	Köy: X
Belediye: MURATPAŞA Altkademe Belediyesi	
Mahalle: ALTINOVA-YENİGÖL	Mahalle tanzim kodu: 37
Mevkiin, kulüm, sokak, sokak kısmı adı: ORKİDE	
Cadde/Sokak tanzim kodu: 2	Dış kapı no: 42 /
Site adı:	Mevki adı:
3. Pafta no:	4. Ada no: 12556
5. Parsel no: 01	6. Blok no:
7. Kısmi kullanma izni bu belge verilen bağımsız bölüm no: 1	8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no: 0
9. Belgenin verilişi amacı	■ Kısmi kullanma izni ☐ Yapı kullanma izni ☐ Geçici
10. Belgenin onay tarihi	03.07.2007
11. Belge no	163
12. Belgeye esas ruhsat	☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Eki sıhıs ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Geçici ■ 8. Tadilat ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Revaksasyon ☐ 11. Düşüncelerine ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosseptik ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisat ☐ 16. İzin değişikliği ☐ 17. İzinsiz durum ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19...
13. İlk yapı ruhsatı tarihi	28.07.2006
14. İlk yapı ruhsatı no	25-06
15. Son yapı ruhsatı tarihi	09.03.2007
16. Son yapı ruhsatı no	01-19
17. Yenileme ruhsatı tarihi	
18. Yeniden ruhsatı tarihi	
19. Tadilat ruhsatı tarihi	
20. İmar planı onay tarihi	
21. İmar durumu tarihi	
22. İmar durumu no	
23. Zemin etüdü onay tarihi	
24. ÇED raporu onay tarihi	
25. Yapı ruhsat belgesi tarihi	30.10.2006
26. Yapı ruhsat belgesi no	
27. Yapı tekdil belgesi veren kurum	merkez/3
28. Parsellasyon planı onay tarihi	
29. Parselin kullanma amacı	İŞYERİ
30. Parselin alanı(m2)	3196.00

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	ASLANOBA TUR.YAT.A.Ş 15060015390 ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı	MURATPAŞA VERGİ DAİRESİ
33. Vergi kimlik no	900248001
34. Adres	Altınova mah.Orkide Sokak No:42
35. İmza	

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	
37. Oda sicil no	
38. Oda sicil durum belgesi no	
39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı	
40. Vergi kimlik no	
41. Sigorta sicil no	
42. Sözleşme tarihi	
43. Sözleşme no	
44. Yapı müteahhidi yetki belge no	
45. Sicile esas adres	
46. İmza	

Şantiye Şefinin

47. Adı soyadı, unvanı	
48. TC kimlik no	
49. Oda sicil durum belge no	
50. Sigorta sicil no	
51. Sözleşme tarihi	
52. Sözleşme no	
53. Adres	
54. İmza	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

55. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	56. Bağımsız bölüm sayısı	57. Yüzölçümü (m2)
12201 - Ofis (işyeri) binası	1	1540.00
Toplam 12201 - Ofis (işyeri) binası	1	1540.00

Yapı İle İlgili Özellikler

58. Benzer yapı sayısı	59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	60. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	61. Yapının taban alanı(m2)	62. Yapı inşaat alanı (m2)
1	1		1278.00	1540.00
63. Toplam yapı sayısı	64. Toplam bağımsız bölüm sayısı	65. Toplam konut birimi (daire) sayısı	66. Toplam taban alanı (m2)	67. Toplam yapı inşaat alanı (m2)
1	1		1278.00	1540.00

68. Yapının yol kotu altı kat sayısı	69. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	70. Yapının toplam kat sayısı	71. İlave kat sayısı
	1	1	
72. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)	73. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)	74. Yapının toplam yüksekliği (m)	75. İlave kat yüksekliği (m)
	5.50	5.50	

76. Yapının sınıfı	77. Yapının grubu	78. 1 m2 maliyeti (YTL)	79. Yapının maliyeti (YTL)	80. Yapının arsa değeri (YTL)	81. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)	82. Fiziki düzenlenen kısmın maliyeti (YTL)
III	B	381.00	586740.00			586740.00

Yapının Teknik Özellikleri

83. Isıtma Sistemi	☐ 1. Merkezi sermaii kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ■ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Baba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7...
84. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi	☐ 1. Kati yakıt ■ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9...
85. Sıcak Su Temin Şekli	☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Bilişlerek ■ 6...
86. Sıcak Su Yakıt Cinsi	☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Kati yakıt ☐ 6. Termal ■ 7...
87. İçme suyu	■ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşıma suyu
88. Atık su	☐ 1. Kanalizasyon ■ 2. Fosseptik
89. Tesisatlar	☐ 1. Antrea ☐ 2. Baz telesyonu ☐ 3. Doğalgaz ■ 4. Elektrik ■ 5. Haberleşme ■ 6. Pleku ■ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Posesiyon ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12...
90. Ortak Kullanım Alanları	☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ■ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ■ 9. Su depoları ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12...
91. Yapının Taşıyıcı Sistemi	■ 1. İskelet (Kerkes) → ☐ 1.1. Betonarme → ☐ 1.1.1. Çerçevesli sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.3. Çelik ☐ 1.1.3. Çerçevesli+Perdeli sistem ☐ 2. Yığma (Kaçlı) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6...
92. Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi	☐ 1. Birken ■ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Karpiç ☐ 6. Gözbetun ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9...
93. Düşeme	■ 1. Plak Kılıç ☐ 2. Mantar Düşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı malzemesi ☐ 6...

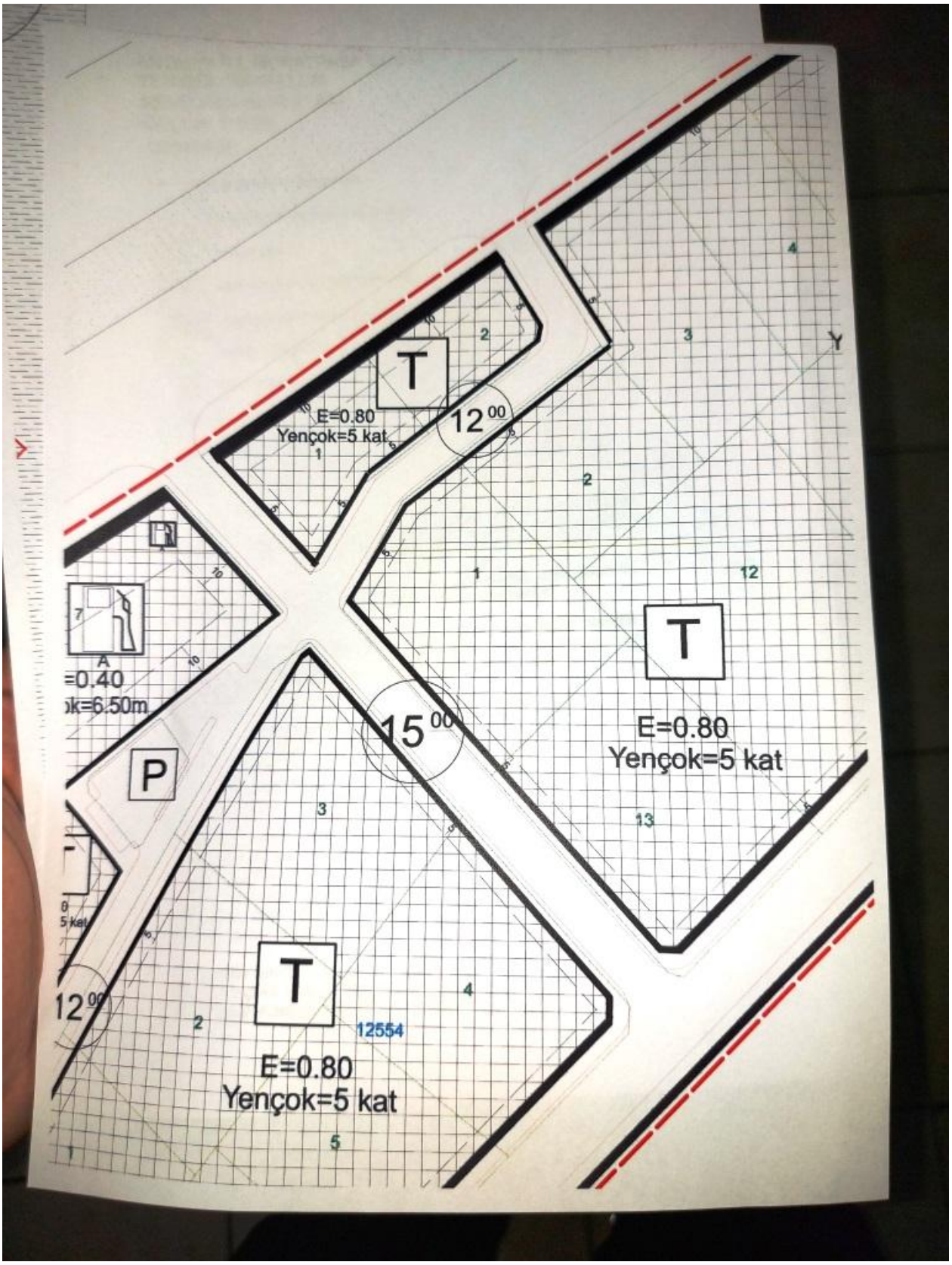
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı .... adet daire, ...1....adet dükkan veya ....adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

94. Belge tarihi	95. Belge no	96. Blok no	97. Bağımsız bölüm no
03.07.2007	163		1

Konut İle İlgili Özellikler

	98. Konutun katın dahil ocak sayısı 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
99. Daire sayısı								
100. Farklı olan daire sayısı								
101. Bu dairenin yüzölçümü								


T
E=0.80
Yençok=5 kat
12 00
T
E=0.80
Yençok=5 kat
15 00
P
T
E=0.80
Yençok=5 kat
12554
12 00

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

Pafta	21M3A
Ada	12556
Parsel	1

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	-

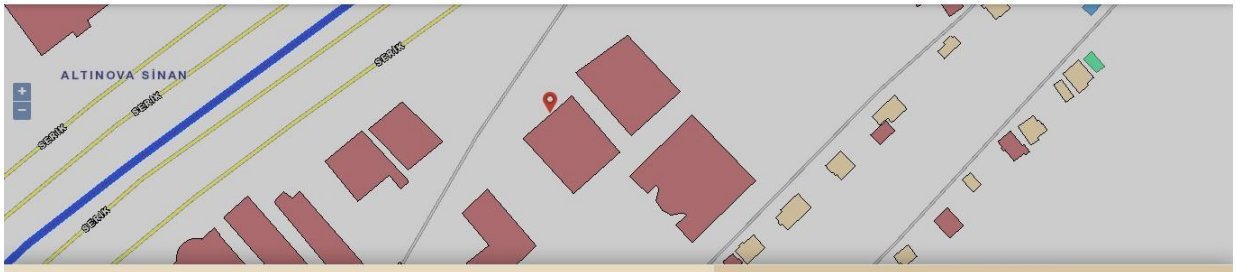
KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (^{3})	
Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=36° Harita
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 569187.43m - YUKARI (X) = 4087062.31m
Coğrafi Koordinat	36°54'44.360" N 30°46'34.996" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM|Parsel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

netcad

NÜFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	16592067
İl/İlçe:	ANTALYA/MURATPAŞA
Kurum Adı:	Muratpaşa
Mahalle/Köy Adı:	YENİGÖL Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	14/1366
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	12556/1
AT Yüzölçüm(m2):	3196.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TEK KATLI KARGİR BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
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(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	Terkin 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

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin 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

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin 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.

BİLGİ AMAÇLIDIR

SPK LİSANS BELGELERİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu

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 Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şinasi Onur GÜNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

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

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 03.03.2015 No : 404036

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Emre KAFA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019 **Belge No: 2019-01.2545**

Sayın Emre KAFA

(T.C. Kimlik No: 10036111700 - Lisans No: 404036)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu

Tarih : 23.11.2017 No : 407424

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Serap KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019 **Belge No: 2019-01.2559**

Sayın Serap KAYA

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ŞİRKET SPK BELGESİ

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-4 102 03/01/2012
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Ceyhun Atıf Kansu Caddesi 1387 Sokak No: 2-1/B
Balgat Çankaya / ANKARA

İlgi: 03.11.2011 tarih ve 2011-01 sayılı yazınız.

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

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad S. BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ŞİRKET BDDK BELGESİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : 43890421.140-120 – 15609 .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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme 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 değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümante 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 değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne *(Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlenmiş 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 m^2 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 değerleme 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 değerleme 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)