



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



Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme A.Ş.

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

E-posta: www.rasyoneldegerleme.com.tr

Rapor Tarihi: 05.01.2026

Bu belge *****

kimlik numaralı

**SINASI
ONUR
GÜNER**

SINASI ONUR
GÜNER tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 21/01/2026
16:04

**Emre
Kafa**

Bu belge *****

kimlik numaralı

Emre Kafa

tarafından

elektronik olarak

imzalanmıştır.

Tarih: 21/01/2026
16:25

**SERAP
KAYA**

Bu belge *****

kimlik numaralı

SERAP KAYA

tarafından

elektronik olarak

imzalanmıştır.

Tarih: 21/01/2026
16:02

2025-DİĞER-128

Sayfa 1 / 4



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : UYGUNLUK BEYANI

BÖLÜM 2 : RAPOR BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 3 : ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

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



BÖLÜM 5 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

BÖLÜM 6 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

BÖLÜM 7 : SONUÇ

EKLER



BÖLÜM 1

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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



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

- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



BÖLÜM 2

RAPOR BİLGİLERİ

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



BÖLÜM 3

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 3.1. Değerleme Şirketi Bilgileri : **Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme A.Ş.**, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII No: 35 sayılı " Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde 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, Aksu İlçesi, Kemerağzı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ana gayrimenkul niteliği "A1 İla A20, B1 İla B31, C1 İla C22 Bloklardan Oluşan Betonarme Dupleks Konutlar ile D Bloktan Oluşan Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası" vasıflı olan 2484 ada 1 parselde yer alan, C Blok 39 bağımsız bölüm numaralı "Dupleks Mesken" vasıflı taşınmaz için 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 : Aksu
Mahallesi : Kemerağzı
Ada No : 2484
Parsel No : 1
Yüzölçümü : 139.107,00m²
Ana Taşınmaz Vasfı : A1 İla A20, B1 İla B31, C1 İla C22 Bloklardan Oluşan
Betonarme Dupleks Konutlar İle D Bloktan Oluşan
Betonarme Alışveriş Merkezi Ve Arsası
Maliki : Masfen Enerji Anonim Şirketi (1/1)
Arsa Payı : 343/43936
Blok No : C
Kat No : Zemin+1
Bağ. Böl. No : 39
Niteliği : Dupleks Mesken
Cilt No : 42
Sahife No : 4112
Tapu Tarihi-Yevmiye : 17.05.2024 - 17306
UAVT (Adres) No : 2817431055

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



4.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı

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

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

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

- **Yapı Ruhsatı**

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

- **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

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

- **Mimari Proje**

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

- **İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

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

4.4. Yapı Denetimi ile İlgili Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkulün inşaat aşaması tamamlanmış olup iskanı bulunmaktadır.



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

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

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

4.5.1. Harita / Kroki





4.6. Gayrimenkul'e Ait Genel Bilgiler

Ana Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

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



Fiziki Duruma İlişkin Bilgiler

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

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

Bağımsız Bölüm Bilgileri

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

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

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

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

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

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

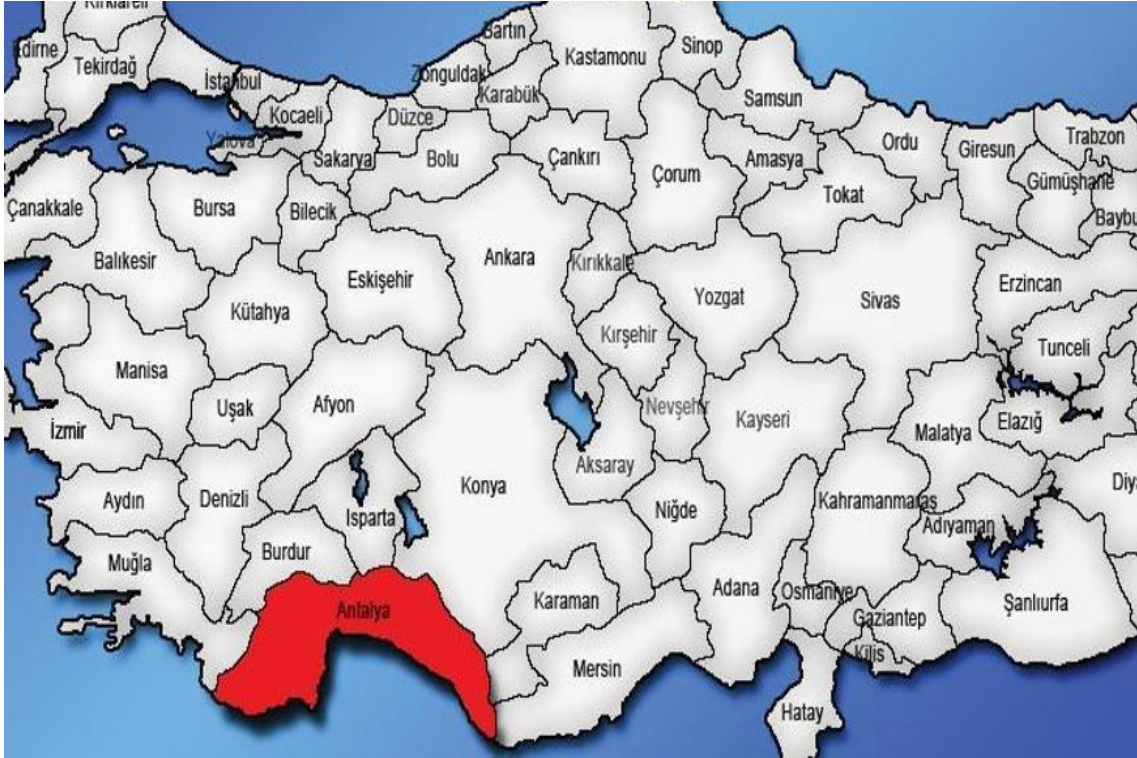


BÖLÜM 5

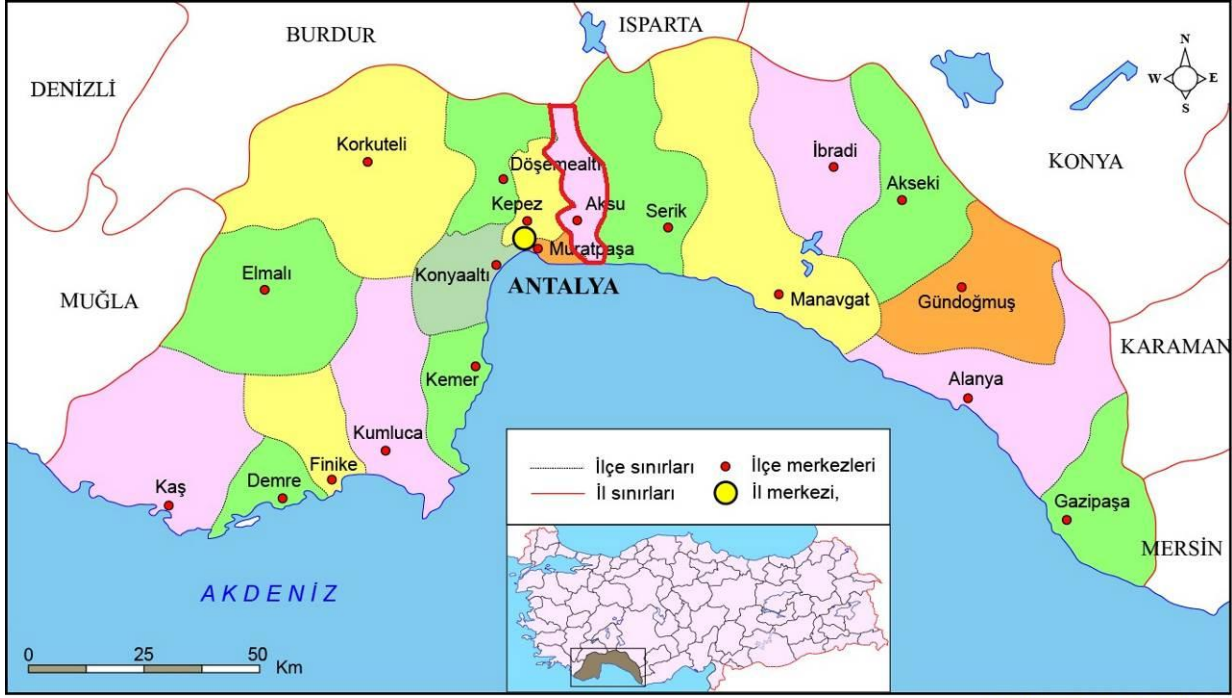
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

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



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



5.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

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



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

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

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



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

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

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

5.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

5.4. Değeri Etkileyen Faktörler

Olumlu Etkenler

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

Olumsuz Etkenler

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



5.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

5.5.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

5.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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



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

5.5.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

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

5.6. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesi

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

5.7 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değer Analizi

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

5.8. Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler

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



Kroki ve Emsaller



Emsal 1, Satılık Mesken, ANTALYA DEVELOPMENT: 0 (555) 018 53 17

Konu taşınmaz ile aynı site içerisinde, C tipi ikiz villa bloğunda, müstakil havuzlu, 5+1 tertipli, 330m2 alanlı (750-350m2 beyan edilen) dubleks mesken için 83.000.000-TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır. İstenilen fiyatın bölgeye göre yüksek olduğu düşünülmekte olup, son dönemde gayrimenkul alım satımlarında yaşanan durgunluk da dikkate alınarak pazarlık payı yüksek tutulmuştur.

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

Emsal 2, Satılık Mesken, ÇAĞRI EMLAK LTD. ŞTİ.: 0 (532) 261 24 27

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

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

Emsal 3, Satılık Mesken, GRAND EMLAK-REAL ESTATE: 0 (532) 792 33 14

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

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



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

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

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

BÖLÜM 6

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.Verilerin Değerlendirilmesi

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

6.2.Gayrimenkule Bağlı Yasal İzin ve Belgelerin Uygunluğu Hakkında Görüş

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

BÖLÜM 7

SONUÇ

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

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

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



Taşınmazın 31.12.2025 Tarihli Pazar Değeri

C Blok 39 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için Yasal Durum Değeri

66.750.000-TL (AltmışAltıMilyonYediYüzElliBinTürkLirası)

C Blok 39 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için Mevcut Durum Değeri

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

(AltmışYediMilyonYüzElliBinTürkLirası)

olabileceği kanaatine varılmıştır. Belirtilen değerde KDV hariçtir.

Tespit edilen bu değerler peşin satışa yönelik adil pazar değerleridir.

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

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

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

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

200.000-TL (İkiYüzBinTürkLirası)

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

şeklinde tahmin ve takdir edilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.



RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

Emre KAFA / Peyzaj Mimari
Denetmen
SPK Lisans No: 404036

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

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

EKLER:

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



FOTOĞRAFLAR

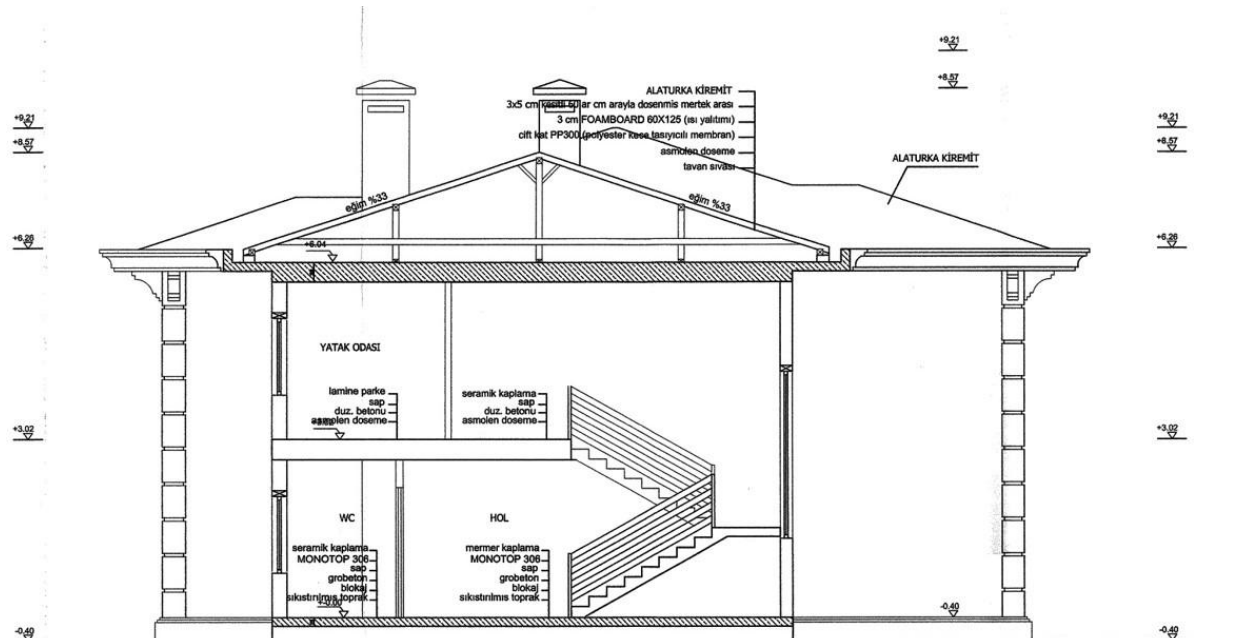


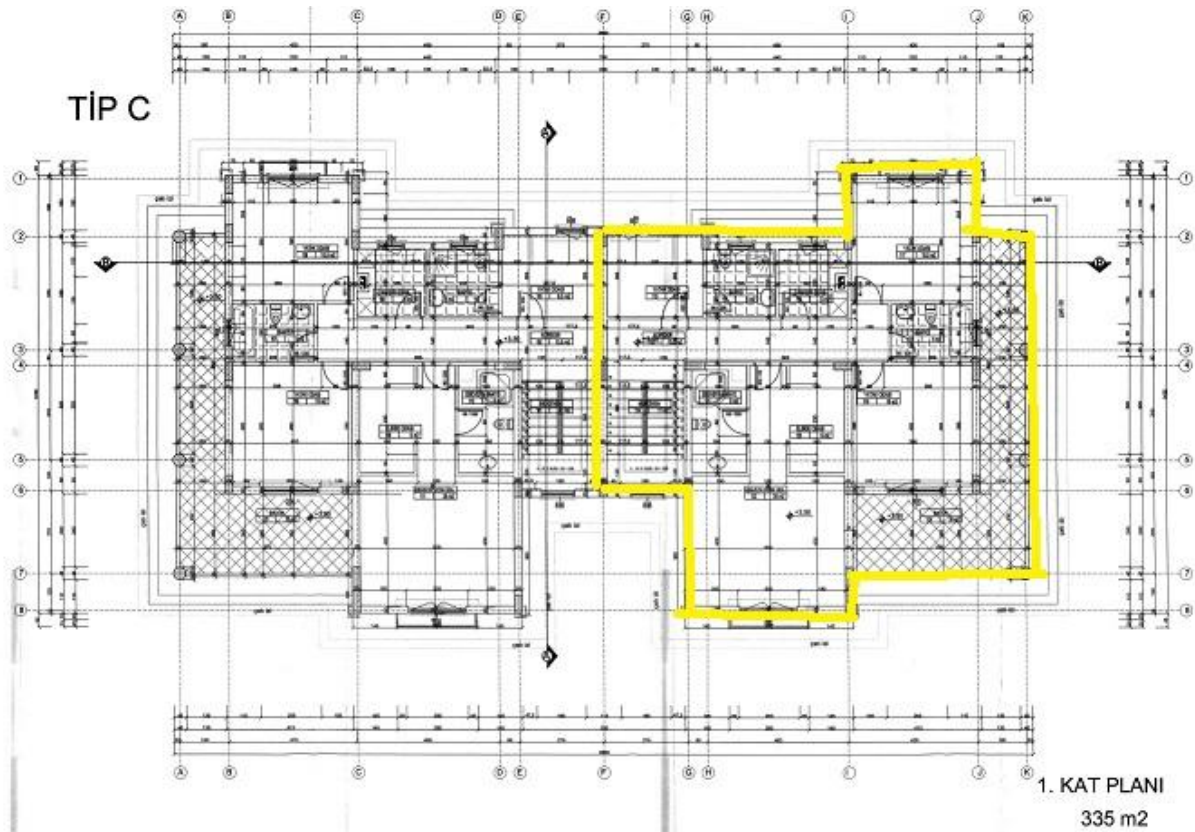
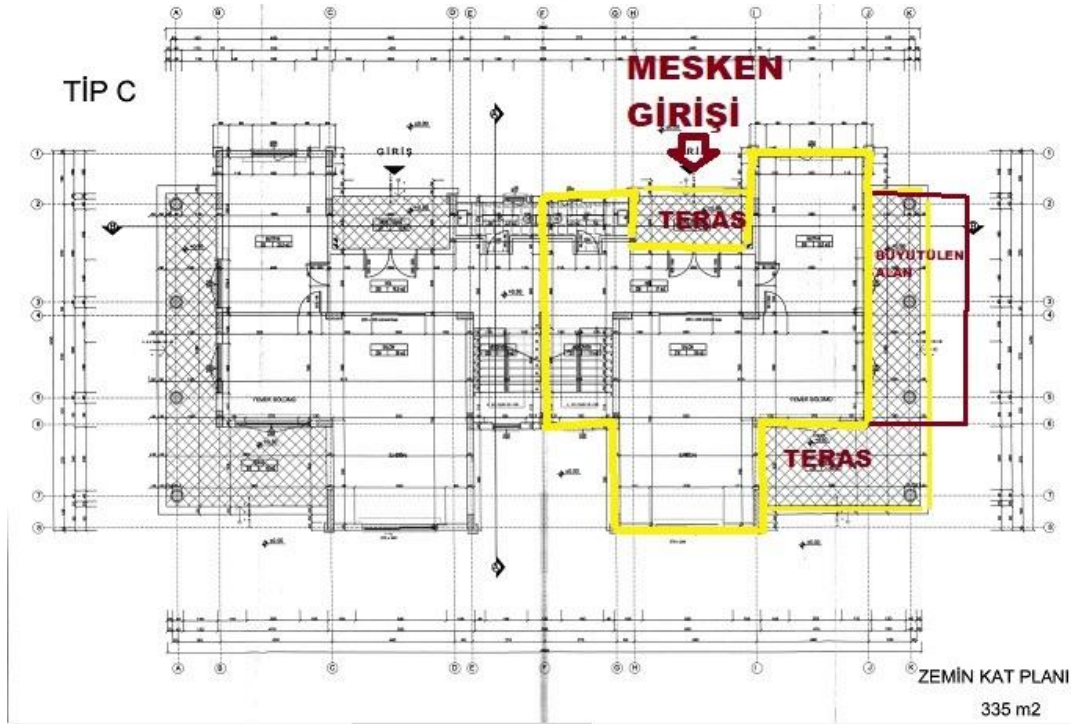






BLOK NO (DİŞ KAPİ NO): C20 BAĞIMSIZ BULUNAN NO: 39		TİP C C39		3046 Sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Hk. Kanunun 3438 Sayılı Mühendis ve Mimarlık hâlindeki 7303 Sayılı TMMOB Yasası uyarınca: •Mühendislerden istisnâ projede ve uygulamada hiçbir değişiklik yapılmaz. •Fennî mesul sadece 3094 Sayılı İmar Kanununun 28 ve 38 maddelerindeki görevleri yerine getirmekten sorumludur.	
ARSA		YAPI		ARSA SAHİBİ	
YERİ	YAMANKAŞ	CİNSİYET AD.	BA / 2	ADI SOYADI	
BELEDİYE	ANT. BÜY. BEL.	KUL. AMACI	MEKKE	VER. DİHES. NO	
ADA/PARSEL	2184 / 01	BİNA İNS. SAH.	686 m ²	ADRES / TEL.	
TAPU/ALAN	139107 m ²	TAM. MALİYET		İMZA	
PROJE MÜELLİFİ					
ADI SOYADI	İLKAY KAR	MİMAR FENNİ MESUL			
UNVANI	MİMAR	FERYA TAĞ TİREL			
MEZ. OL. OK. YIL/DİP. NO	T.Ü. / 1993	NİMAR			
ODA SİCİL NO	17658	EĞİLİ / 2006			
BÜRO TESCİL BELGE NO	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BEL.	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BEL.			
VER. DAİRESİ/HESAP NO	İNAR VE ŞEHİRCİLİK DAI BSY	İNAR VE ŞEH. DAI BSY			
ADRES	İNAR VE ŞEH. ŞB. MÜD.	İNAR VE ŞEH. ŞB. MÜD.			
TELEFON / FAX					
MÜHÜR / İMZA					
ONAYLAR					
DİĞER PROJE MÜELLİFLERİ					
STATİK PROJE (İNSAAT MÜHENDİSİ)					
SİHHİ TESİSAT PROJESİ (MAKİNA MÜHENDİSİ)					
ELK. TESİSAT PROJESİ (ELEKTRİK MÜHENDİSİ)					
ZEMİN ETÜDÜ (JEOLOJİ MÜHENDİSİ)					
YAPI DENETİM KURULUSU			SANTİYE SEFİ		
BELEDİYE ONAYLARI (İNSAAT RUHSATI)					
[İBÜ TADİLAT YENİ YAPİ RUHSATI FENNİ MESULİYETİ BELEDİYE MÜHÜRÜ (EĞİLİMLERİNİ YÜRÜTÜLECEK OLAN PROJESİ 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 28. MADDESİNE GÖRE) ...]					
29.12.2019 Tarih ve 07/11/2019 Fikrî ve İnceleme İnceleme ...					
TASDİK OLUNDU					
M. AYHAN ÖZTÜRK İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı					
ONAY KODU: FF-868					
TEMEL VİZESİ			SUBAŞMAN VİZESİ		





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

Sayfa 30 / 41



T.C. AKSU BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



Ana Sayfa Plan Notları Yazdır



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

PLAN ONAY TARİHİ		Pafta	-
Ölçeği	1/1000	Ada	2484
İlçe	AKSU	Parsel	1
Mahalle	KEMERAGZI	Hesap Alanı	139.122,51 m ²
Bina Yüksekliği	6.50	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	Aplikasyonda Tespit Edilecek

Açıklama	
Plan Açıklama	-
Kısıtlama	
Parselasyon Açıklama	
Fonksiyon Açıklama	

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

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR

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

İsa YILDIRIM
Aksu Belediye Başkanı



Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi

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





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



Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
449925296	2484	1	-	-	Bina Ana Giriş	LARA HİLL	C39	2BE	2817431055	-	Mesken	Özel	İskan	C39

✈ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2817431055

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Parsel Sorgu Uygulaması

İdari

Adres

Analiz

Coğrafi

Antalya

Aksu

Kemerağzi Köyü

2484

1

Sorgula

Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Antalya
İlçe	Aksu
Mahalle/Köy	Kemerağzi
Mahalle No	137035
Ada	2484
Parsel	1
Tapu Alanı	139.107,00
Nitelik	A1 İla A20, B1 İla B31, C1 İla C22 Bloklardan Oluşan Betonarme Dubleks Konutlar İle D Bloktan Oluşan Betonarme Alışveriş Merkezi Ve Arsası
Mevkii	-
Zemin Tipi	Kat Mülkiyet
Pafta	-
Favorilere ekle	



İÇİ KABA TESLİM PROJELER İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

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

Müşteri Adı:	MASFEN ENERJİ A.Ş.		
Tarih:	5.01.2026	ANTALYA-AKSU-KEMERAĞZI-2484/1 PARSEL- 39 NOLU BB	
Kalorifer	Hayır		
Asansör	Hayır		
Bitmişlik Oranı (%)	97,90		
Projede/Binada Alıcı tarafından yapılacak imalatları kısaca açıklayınız :			
İNŞAAT KALEMLERİ	İmalatlar	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama **
KABA İNŞAAT İŞLERİ	Kalıp işleri	100	
	Demir işleri	100	
	Beton işleri	100	
	Duvar imalatları	100	
	Elektrik boru ferşi (Betonarme içi)	100	
ÇATI	Çatı Konstrüksiyonu	100	
	Çatı Kaplaması	100	
SIVA İŞLERİ	İç kaba sıva	100	
	İç ince sıva	100	
	Dış kaba sıva	100	
	Dış ince sıva	100	
DOĞRAMALAR + CAM	Dış Kapı (Kasa+kanat+boya)	0	
	Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil)	100	
	Cam işleri	100	
TESİSAT İŞLERİ	Temiz su boruları	100	
	Pis su boruları	100	
ELEKTRİK İŞLERİ	Boru ferşi (duvar)	100	
	Kablo işleri	100	
	Pano-sayaç-sigorta	100	
KAPLAMA İŞLERİ	Şap işleri	100	
	Denizlik-harpuşta	100	
BOYA-BADANA	Dış cephe kaplama/boya	100	
PARAPET-KORKULUK	Balkon ve çatı parapeti	100	
KALORİFER TESİSATI	Boru ve tecrit işleri	0	
	Ray montajı	0	
	Kat kapıları montajı	0	
	Makina dairesi montajı	0	
	Kabin montajı	0	



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-1-2026-16:22



Kayıd Oluşturan: MEHMET SONGUR (MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

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





SPK LİSANS BELGELERİ


Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Kurululu

Tarih : 12.07.2017

No : 406848

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şinasi Onur GÜNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




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

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 11.08.2022

Belge No: 2022-01.2501

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

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


İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili


Yaşar BAHÇECİ
Başkan







ŞİRKET SPK BELGESİ



T.C. BAŞBAKANLIK Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-4

102

03/01/2012

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

Balgat Çankaya / ANKARA

İlgi: 03.11.2011 tarih ve 2011-01 sayılı yazınız.

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

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad S. BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı



ŞİRKET BDDK BELGESİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : 43890421.140-120 - 15 609

.19 Haziran 2013

Konu: Değerleme Yetkisi

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

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

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

Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi

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



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

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

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

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

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

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

gerekmektedir.

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Hasan GENÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)