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

MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ISPARTA / MERKEZ / PİRİMEHMET MAHALLESİ

1426 ADA 55 PARSEL / 1 ADET DÜKKAN

Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme A.Ş.

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

E-posta: www.rasyoneldegerleme.com.tr

Rapor Tarihi:05.01.2026

Rapor No: 2025-DİĞER-128

SINASI ONUR GÜNER
Bu belge ********** kimlik numaralı SINASI ONUR GÜNER tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
Tarih: 21/01/2026 16:16

Emre Kafa
Bu belge ********** kimlik numaralı Emre Kafa tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
Tarih: 21/01/2026 16:26

SERAP KAYA
Bu belge ********** kimlik numaralı SERAP KAYA tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
Tarih: 21/01/2026 16:17

e-imza

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

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

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-130
2.5.	Rapor Türü	:	Isparta İli, Merkez İlçesi, Pirimehmet Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1426 ada 55 parsel nolu "5 Katlı Betonarme Apart Konut ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan, 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli taşınmaz için pazar değer tespiti
2.6.	Raporu Hazırlayanlar	:	Gözde AKBIYIK Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 909731 Şinasi Onur GÜNER Sorumlu Değerleme Uzmanı, Denetmen SPK Lisans No: 406848 Serap KAYA Sorumlu Değerleme Uzmanı, Denetmen SPK Lisans No: 407424
2.7.	Sözleşme Tarihi	:	31.12.2025
2.8.	Raporu Talep Eden	:	MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
2.9.	Gayrimenkullerin Posta Adresi	:	Bahçelievler Mahallesi, 110 Nolu Cadde, No:82/1 Merkez / ISPARTA

BÖLÜM 3
ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

3.1.	Değerleme Şirketi Bilgileri	:	**Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme A.Ş.**, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII No: 35 sayılı " Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde 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, Isparta İli, Merkez İlçesi, Pirimehmet Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, ana gayrimenkul niteliği “5 Katlı Betonarme Apart Konut ve Arsası” vasıflı olan 1426 ada 55 parselde yer alan, 1 bağımsız bölüm numaralı “dükkan” vasıflı taşınmaz için 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	:	Isparta
İlçesi	:	Merkez
Mahallesi	:	Pirimehmet
Ada No	:	1426
Parsel No	:	55
Yüzölçümü	:	339m2
Ana Taşınmaz Vasfı	:	5 KATLI BETONARME APART KONUT VE ARSASI
Maliki	:	MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Arsa Payı	:	150/765
Blok No	:	-
Kat No	:	Zemin
Bağ. Böl. No	:	1
Niteliği	:	Dükkan
Cilt No	:	74
Sahife No	:	7254
Tapu Tarihi-Yevmiye	:	15.01.2024 - 1638
UAVT (Adres) No	:	2206911030

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

4.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı

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

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

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

- **Yapı Ruhsatı**

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

- **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

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

- **Mimari Proje**

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

- **İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

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

4.4. Yapı Denetimi İle İlgili Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkulün inşaat aşaması tamamlanmış olup iskanı bulunmaktadır.

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

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

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

4.5.1. Harita / Kroki

4.6. Gayrimenkul'e Ait Genel Bilgiler

Ana Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

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

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

Fiziki Duruma İlişkin Bilgiler

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

Bina Bilgileri

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

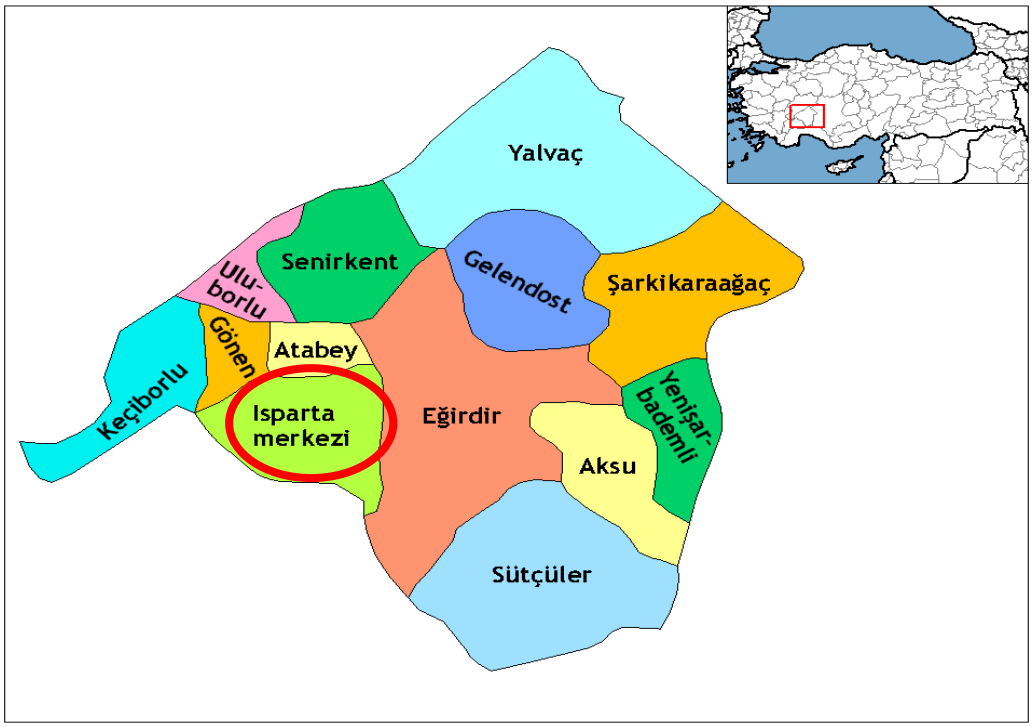
Bağımsız Bölüm Bilgileri

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

BÖLÜM 5
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER
5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

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

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



5.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

2020 yılında 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

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

Olumsuz Etkenler

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

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.

5.7 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değer Analizi

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

5.8. Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler

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

Kroki ve Emsaller

Emsal 1, Satılık Dükkan, DR EMLAK GAYRİMENKUL: 0 (532) 627 77 91
Konu taşınmaz ile aynı bölgede, 110 Nolu Cadde üzerinde, 4 yıllık binada, 105m2 alanlı dükkan için 8.750.000-TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır. Konu taşınmaz küçük alanlıdır ancak emsal taşınmaz daha yeni binada yer aldığı için yüksek şerefiyelidir.
8.750.000-TLx0,90pazarlık/105m2= 75.000-TL/m2x0,8şerefiye= 60.000-TL/m2

Emsal 2, Satılık Dükkan, ERGÜL EMLAK İNŞAAT: 0 (533) 231 84 32
Konu taşınmaza yakın konumlu, Pirimehmet Mahallesi'nde, 20-25 yıllık binada, Cumhuriyet Caddesi'ne cepheli, BK:150m2, ZK: 200m2 olmak üzere toplam 350m2 alanlı depolu dükkan için 12.750.000-TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır. Değerlemeye konu taşınmaz küçük alanlı olduğu için yüksek şerefiyelidir. (Zemin kat birim değeri için bodrum kat '1/4 oranında indirgenmiştir.) (Zemin İndirgeme:150/4+200= 237,5m2)
12.750.000-TLx0,90pazarlık/237,5m2= 48.315-TL/m2 x 1,20şerefiye= ~58.000-TL/m2

Emsal 3, Satılık Dükkan, ERSİN EMLAK: 0 (533) 231 84 32
Konu taşınmaza yakın konumlu, Pirimehmet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş binada, ara sokak konumlu, ZK: 170m2, AK:130m2 olmak üzere toplam 300m2 alanlı asma katlı dükkan için 18.000.000-TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır. Konu taşınmaz küçük alanlıdır ancak emsal taşınmaz daha yeni binada yer aldığı için yüksek şerefiyelidir. (Zemin kat birim değeri için asma kat '1/2 oranında indirgenmiştir.) (Zemin İndirgeme:130/2+170=235m2)
18.000.000-TLx0,90pazarlık/235m2= 68.936-TL/m2x0,90şerefiye= 62.042-TL/m2

Emsal 4, Kiralık Dükkân, DELTA PARK İNŞAAT EMLAK: 0 (554) 110 83 96
Konu taşınmaz ile aynı bölgede, 10-15 yıllık binada, ara sokak cepheli, 100m2 alanlı dükkan için, aylık 25.000-TL kira istenmektedir. Konu taşınmaz küçük alanlı olup konum bakımından yüksek şerefiyelidir. **(25.000-TL (aylık kira)x12Ayx15(kira çarpanı)= 4.500.000-TL)**
4.500.000-TL/100m2= 45.000-TL/m2x1,2şerefiye= 54.000-TL/m2

BÖLÜM 6
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.Verilerin Değerlendirilmesi

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

6.2.Gayrimenkule Bağlı Yasal İzin ve Belgelerin Uygunluğu Hakkında Görüş

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

BÖLÜM 7
SONUÇ

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

Taşınmazın 31.12.2025 Tarihli Pazar Değeri

Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değerinin; **2.500.000-TL (İkiMilyonBeşYüzBinTürkLirası)** olabileceği kanaatine varılmıştır.
Belirtilen değerde KDV hariçtir.
Tespit edilen bu değerler peşin satışa yönelik adil pazar değerleridir.

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

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

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

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

Bilgilerinize sunulur.
Saygılarımızla,

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

Emre KAFA / Peyzaj Mimari
Denetmen
SPK Lisans No: 404036

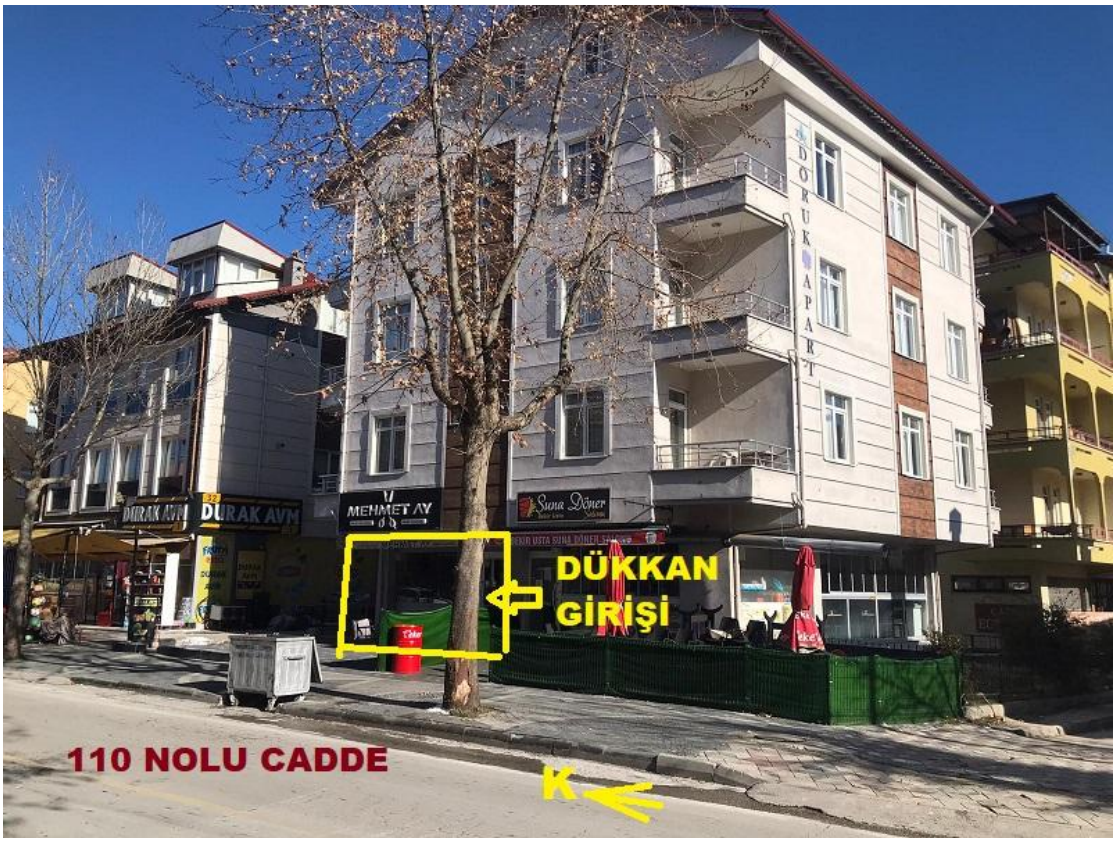
Serap KAYA / Mimar
Sorumlu Değerleme Uzmanı, Denetmen,
SPK Lisans No: 407424

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


DÜKKAN
GİRİŞİ
110 NOLU CADDE
K

BİNA
GİRİŞİ
K

BÜYÜK TUVALET
YAPMAK
YASAKTIR

KAT MÜLKİYETİ İÇİN

ARSA		YAPI	
YERİ	ISPARTA-MERKEZ	YAPI SİSTEMİ	B.A.KARGAS
PAFTA NO	28	KULANIM / SINIF	KONUT+İŞYERİ
ADA / PARSEL	1426/55	BLOK ADEDİ	1
PARSEL ALANI	339 00M2	TOPL. İNŞ. ALANI	608.29M2

	YAPI SAHİBİ	YÜKLENİCİ FİRMA
AD.SOYAD	MASFEN İNŞ. ENERJİ	SAN.VE TİC. ANONİM. ŞTİ.
ADRES		
VERGİ NO / T.C.		
İMZA		

	MİMARİ PROJE MÜELLİFİ	MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU (MUS)
ADI SOYADI	MUSTAFA ÜNEN	MUSTAFA ÜNEN
ÜNVANI	MİMAR	MİMAR
MEZ.OL.OK.DİP.TAR.	SELÇUK ÜNİ.MİMARLIK 1997	SELÇUK ÜNİ.MİMARLIK 1997
ODA SİCİL NO	27684	27684
BEL.İL İM.KAY.NO		
VERGİ DA. SİC.NO	TC 334 846 563 02	TC 334 846 563 02
ADRES VE TEL.	CUMHURİYET CAD. TEVFİK YAŞAR İŞHANI KAT2 NO 26. ISPARTA	CUMHURİYET CAD. TEVFİK YAŞAR İŞHANI KAT2 NO 26. ISPARTA
MÜHÜR İMZA	Mustafa ÜNEN MİMAR Oda Sic. No: 27684 Büro Tes. No: 0246372	

MİMARLAR ODASI

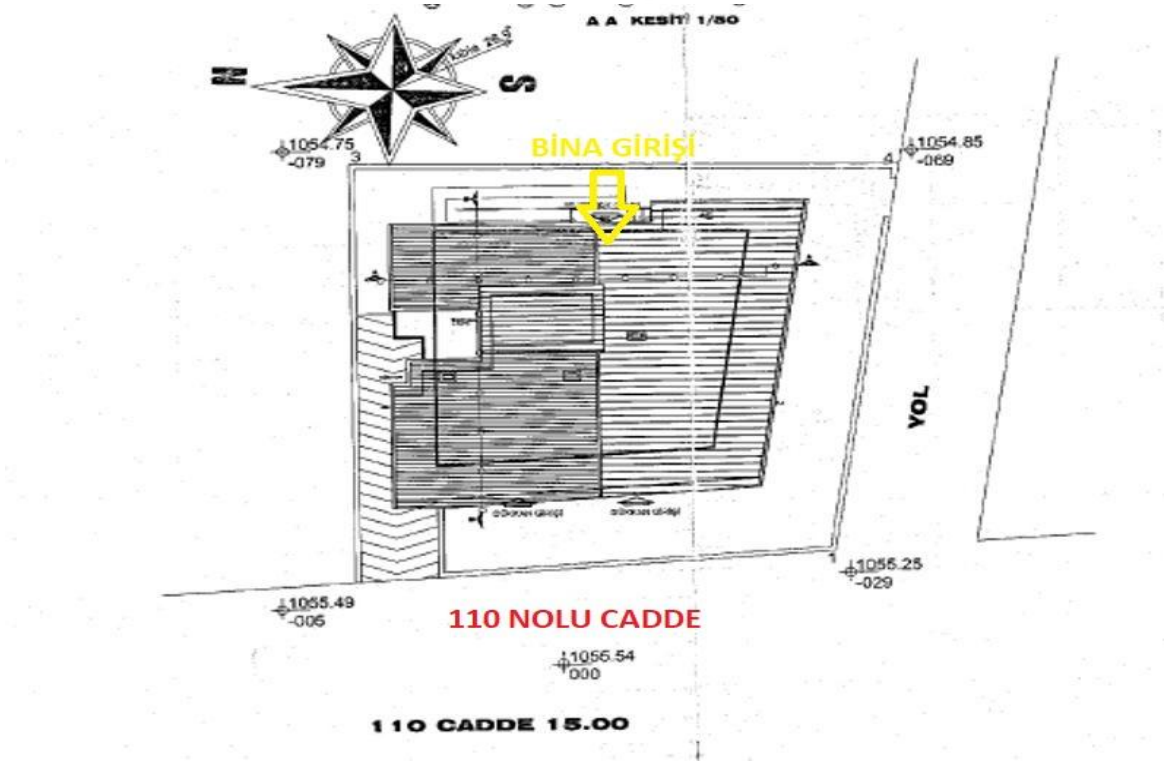
STATİK.PR. :	SIH.TES.PR. :	ELK.TES.PR. :

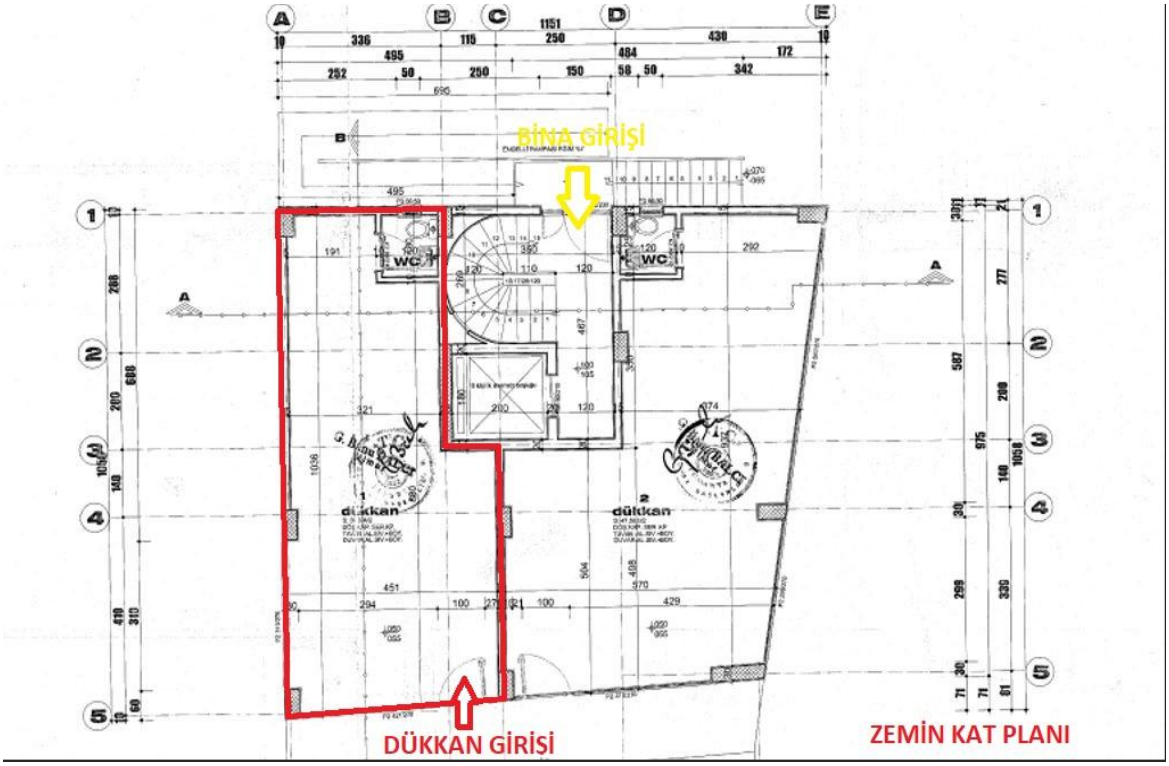
YAPI DENETİM KURULUŞU

BELEDİYE ONAYLARI — İNŞAAT RUHSATI

G.Bahri BALCI Mimar

KAT MÜLKİYETİ İÇİN ONAYLANMIŞTIR.
21.10.2016
21.10.2016 tarih ve 23075 mektup Numarası ile tahsil edilmiştir
1950/1


A A KESİTİ 1/50
BİNA GİRİŞİ
1054.75
-079
1054.85
-069
VOL
1055.25
-029
1055.49
-005
110 NOLU CADDE
1056.54
000
110 CADDE 15.00

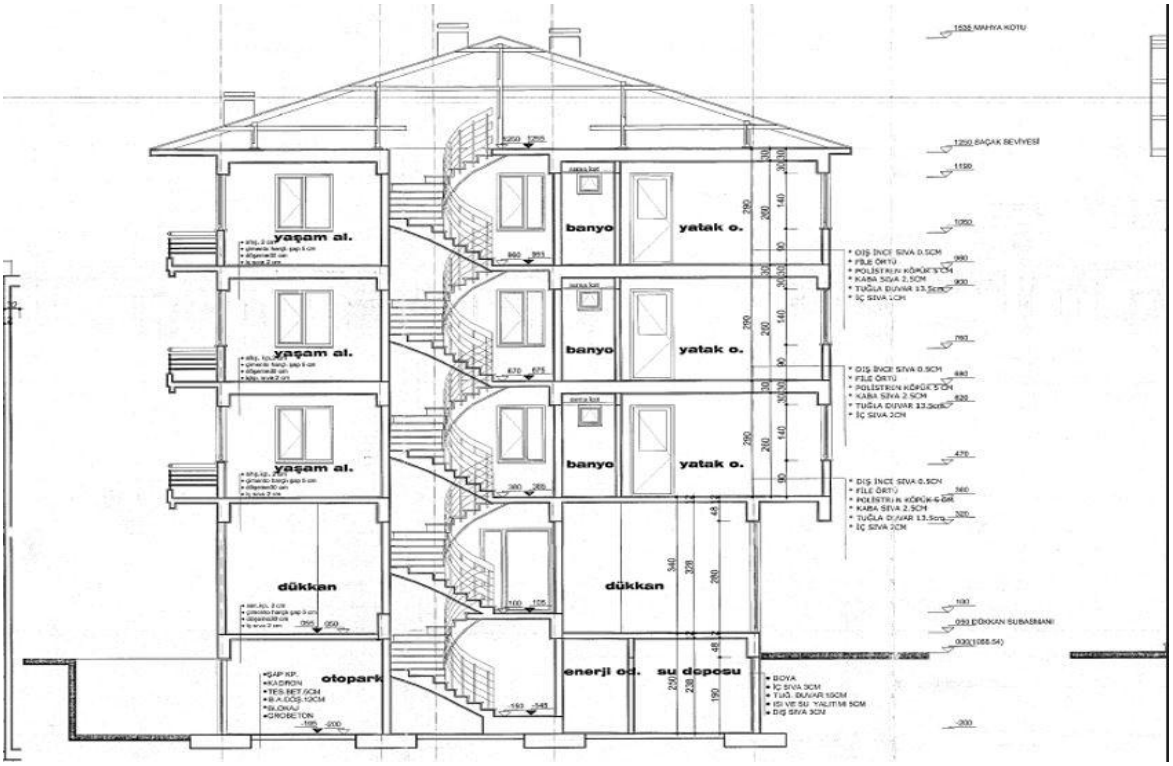

BİNA GİRİŞİ
WC
WC
dükkan
dükkan
DÜKKAN GİRİŞİ
ZEMİN KAT PLANI

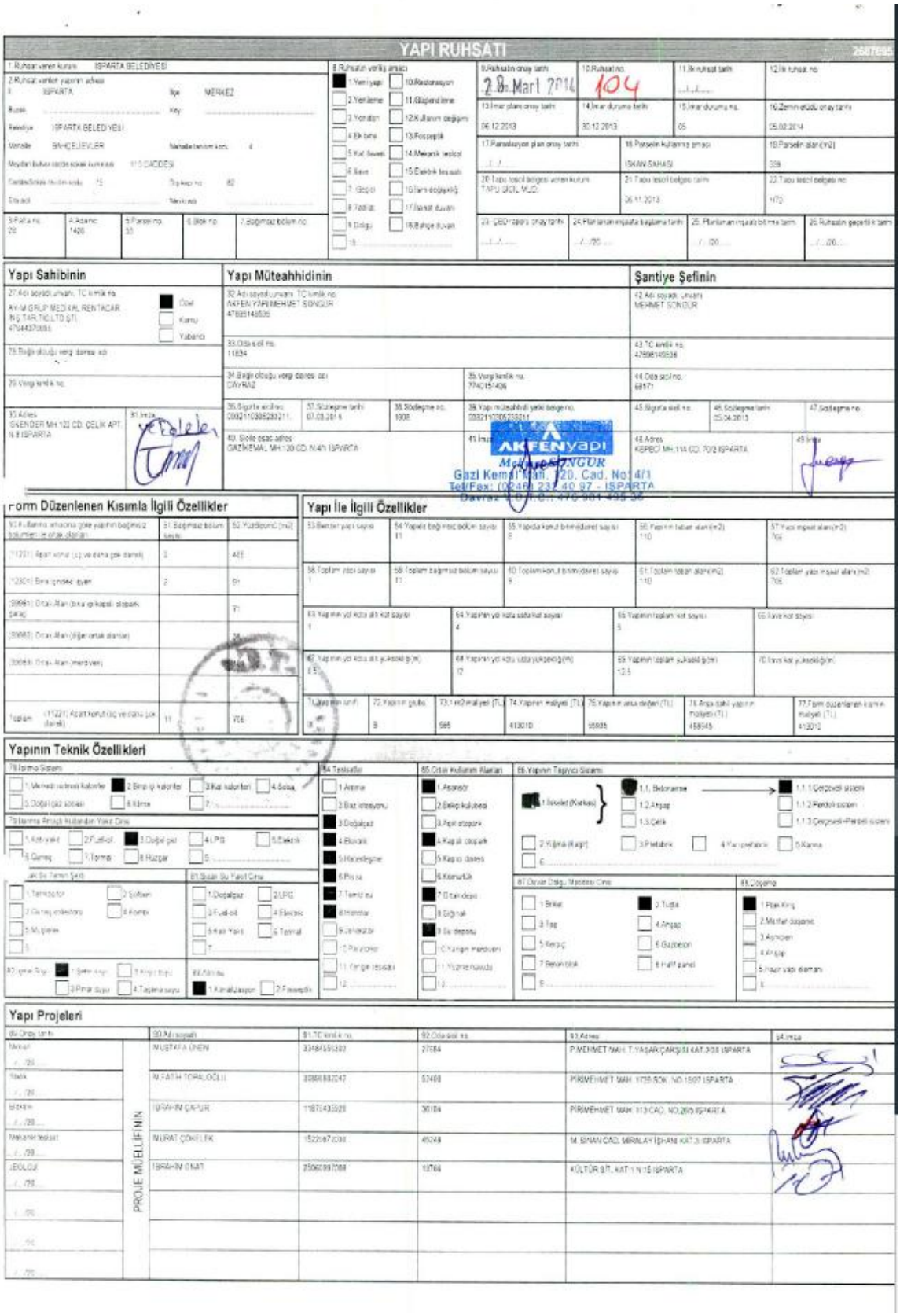
KAT MULKIYETI DAGILIMI TABLOSU

BULUNDUĞU KATI	BAĞ.BL. NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	DEĞERİ	EKLENTİSİ	BAĞ.BL. BÜRÜT A.	BAĞ.BL. NET ALN	EKLENTİ BÜRÜT A.	EKLENTİ NET ALN	BAĞ.BL. TOPLAM BÜRÜT A.	BAĞ.BL. GENEL BÜRÜT A.	MALİKİ	HİSSE MİKTARI
ZEMİN. kat	1	DÜKKAN	150/765	15.000		46.86M2	42.73M2			46.26M2	46.26M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
ZEMİN. kat	2	DÜKKAN	168/765	16.800		56.26M2	50.11M2			49.26M2	49.26M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
1 kat	3	MESKEN	44/765	4.400		44.51M2	34.76M2			43.66M2	43.66M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
1. kat	4	MESKEN	42/765	4.200		42.24M2	33.62 M2			38.70M2	38.70M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
1. kat	5	MESKEN	63/765	6.300		63.59M2	49.31M2			42.52M2	42.52M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
2. kat	6	MESKEN	44/765	4.400		44.51M2	34.76M2			44.56M2	44.56M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
2. kat	7	MESKEN	42/765	4.200		42.24M2	33.62 M2			44.56M2	44.56M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
2. kat	8	MESKEN	63/765	6.300		63.59M2	49.31M2			49.27M2	49.27M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
3. kat	9	MESKEN	44/765	4.400		44.51M2	34.76M2			39.26M2	39.26M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
3. kat	10	MESKEN	42/765	4.200		42.24M2	33.62 M2			50.34M2	50.34M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
3. kat	11	MESKEN	63/765	6.300		63.59M2	49.31M2			50.34M2	50.34M2	MASFEN İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
TOPLAM	11		765/765	76.500									

G. Banu BALCI

İLMİZ PİRİMEHMET MAHALLESİ 28 PAFTA 1426 ADA.55 PARSEL DE KAYITLI 339.00M2 ARSA ÜZERİNDE İNŞA EDİLECEK OLAN BODRUM ZEMİN VE3 NORMALKATLI BİNA ÜZERİNDE 11ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN İBARET OLAN KARGİR BİNANIN BAĞIMSIZ BÖLÜM NOSU ARSA PAYI NİTELİĞİ DEĞERİ HİSSE MİKTARINI GÖSTERİR İŞ BU LİSTE TARAFIMDAN DÜZENLENMİŞ OLUP 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN İLGİLİ MADDELERİ GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİ KURULMASI İÇİN TARAFIMDAN İMZA ALTINA ALINMIŞTIR.





YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

1694/0

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

126298547

1. Belgeyi veren kurum: ISPARTA BELEDİYESİ	10. Belgenin onay tarihi: 16 Ekim 2014
2. Belge verilen yapının adresi: İl: ISPARTA, İlçe: MERKEZ, Semt, Köy, Belediye: ISPARTA BELEDİYESİ, Mahalle: BAHÇELİEVLER, Mahalle tanıtım kodu: 4, Meydan/Sokak/Cadde adı ve no: 110, Cadde/Sokak tanıtım kodu: 19, Dış kapı no: 82, Site adı, Mevki adı	11. Belge no: 619
3. Parsel No: 55	4. Ada No: 1428
5. Pafta No: 39	6. Blok No:
7. Kısmi kullanma için ön belge verilen bağımsız bölüm no	8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no
9. Belgenin verildiği amaç: Kısmi Kullanma İzni / Yapı Kullanma İzni / Geçici	
12. Belgeye esas ruhsat: 1 Yeni yapı / 2 Yenileme / 3 Parselden / 4 Ek bina / 5 Ilave / 6 Tamir / 7 Değişiklik / 8 Kat ilavesi / 9 Değiş / 10 Restorasyon / 11 Güçlendirme / 12 Kullanım değişikliği / 13 Yıkım / 14 Mekanik tesisat / 15 Elektrik tesisatı / 16 İlave değişiklik / 17 İstinat duvarı / 18 Bahçe duvarı / 19	
13. İlk yapı ruhsat tarihi: 28.02.2014	14. İlk yapı ruhsat no: 154
15. Son yapı ruhsat tarihi	16. Son yapı ruhsat no
17. Yenileme ruhsat tarihi	18. Yenileme ruhsat tarihi
19. Tadilat ruhsat tarihi	20. İmar planı onay tarihi: 26.12.2013
21. İmar durumu tarihi: 30.12.2013	22. İmar durumu no: 85
23. Zemin etüdü onay tarihi: 05.02.2014	24. ÇED raporu onay tarihi
25. Tescil belgesi tarihi: 06.01.2013	26. Tapu tescil belgesi no: 170
27. Tapu tescil belgesini veren kurum: YAPI İŞİL MÜD.	28. Parselasyon planı onay tarihi
29. Parselin kullanma amacı: İŞKAN	30. Parselin alanı(m2): 339

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: TAHSİN ÖZDEMİR AY-M GRUP MED RENT A CAR İNŞ.RES.TAR.SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ., 1540851718/A — Özel / Kamu / Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

33. Vergi kimlik no:

34. Adresi: DAVRAZ MAH. 143 CAD. SEDEF SİTESİ E BLOK E BLOK NO: 107 İÇ KAPI NO: 7 MERKEZ / ISPARTA

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı unvanı, T.C.kimlik no: MEHMET SONGUR, MEHMET SONGUR, 47895148556

37. Oda sicil no: 19604

38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: DAVRAZ

39. Vergi kimlik no: 2748151436

40. Sigorta sicil no

41. Sözleşme tarihi: 01.03.2014

42. Sözleşme no: 1905

43. Yap. müteahhidi yetki belge no: 30001120033211

44. Sicile esas adres: TURAN MAH. 2213 SK. HALICI SİTESİ NO: 6E İÇ KAPI NO: 4 MERKEZ / ISPARTA

45. İmza

Şantiye Şefinin

46. Adı soyadı, unvanı: MEHMET SONGUR

47. T.C. kimlik no: 47895148556

48. Oda sicil no: 68131

49. Sigorta sicil no

50. Sözleşme tarihi: 03.04.2013

51. Sözleşme no

52. Adres: TURAN MAH. 2213 SK. HALICI SİTESİ NO: 6E İÇ KAPI NO: 4 MERKEZ / ISPARTA

53. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ve ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)
1001 - (1110) Meskenler	9	493
1003 - (1220) Ofis ve işyeri	2	91
3200 - (3) Ortak Alan		218
Toplam: 1001 - (1110) Meskenler	11	709

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Mevcut yapı sayısı: 1	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 11	59. Yapıda konut (konut dışı) sayısı: 9	60. Yapının toplam alanı(m2): 110	61. Yapı inşaat alanı(m2): 709
62. Toplam yapı sayısı: 1	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 11	64. Toplam konut ile meskenler sayısı: 9	65. Toplam kapalı alan(m2): 110	66. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 709
67. Yapının yıl içinde alt kat sayısı: 1	68. Yapının yıl içinde üst kat sayısı: 4	69. Yapının toplam kat sayısı: 5	70. Bahçe kat sayısı:	
71. Yapının yıl içinde alt yüksekliğinin: 0.5	72. Yapının yıl içinde asma yüksekliğinin: 12	73. Yapının toplam yüksekliğinin: 12.5	74. Bahçe kat yüksekliği(m):	
75. Yapının sınıfı: 91	76. Yapının grubu: B	77. 1 m2 maliyeti (TL): 690	78. Yapının maliyeti (TL): 489900	79. Yapının arsa değeri (TL): 39635
80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 548735	81. Fenni düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 489900			

Yapının Teknik Özellikleri

82. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi - Kömür Kazanlı / 2. Beş. ş. Kalorifer / 3. Kat kaloriferi / 4. Soba / 5. Doğalgaz sobası / 6. Klima / 7.

83. Mevcut Arızalı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Katı yakıt / 2. Fuel-oil / 3. Doğalgaz / 4. LPG / 5. Elektrik / 6. Güneş / 7. Termal / 8. Rüzgar / 9.

84. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Termosifon / 2. Şofben / 3. Güneş kolektörü / 4. Kömür / 5. Mazot / 6.

85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz / 2. LPG / 3. Fuel-oil / 4. Elektrik / 5. Katı Yakıt / 6. Termal / 7.

86. Isıtma Sayısı: 1. Sıfır sayılı / 2. Kayıt kaçağı / 3. Poliçe sahibi / 4. Taşınır sayılı

87. Atık su: 1. Kanalizasyon / 2. Foseptik

88. Tesisatlar: 1. Asansör / 2. Beş. hesabına / 3. Doğalgaz / 4. Elektrik / 5. Haberleşme / 6. Piyano / 7. Temiz su / 8. Hidrofor / 9. Jeneratör / 10. Paratoner / 11. Yangın tesisatı / 12.

89. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör / 2. Beş. hesabına / 3. Açık otopark / 4. Kapalı otopark / 5. Kapıcı dairesi / 6. Kömürlük / 7. Ortak alacak / 8. Sığınak / 9. Su deposu / 10. Yangın merdiveni / 11. Yüzme havuzu / 12.

90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. Betonarme (1.1. Betonarme → 1.1.1 Çerçeveli sistem, 1.1.2 Perdeli sistem; 1.1. Ahşap, 1.2. Çelik, 1.3 Prefabrik, 1.4. Yığma yalnızlık, 5. Karma) / 2. Yığma (Kagir) / 3.

91. Dıvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1. Briket / 2. Tuğla / 3. Taş / 4. Ahşap / 5. Kerpiç / 6. Gazbeton / 7. Bims beton / 8. Hafif panel / 9.

92. Döşeme: 1. Plak kiriş / 2. Mantardöşeme / 3. Asmolen / 4. Ahşap / 5. Hazır yapı elemanı / 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 izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar kullanılamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve deneleri yapılmak koşulu ile aşağıda yazılı 9 adet daire, 2 adet dükkan veya 0 adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun ka on dahil oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı	3	5	1					9
99. Perde oda daire sayısı	0	0	0					0
100. Bir dairenin yapı işlemi	30	37	59					406

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

TARİH: **	30.12.2013	T.C. ISPARTA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ İMAR DURUMU	MAKBUZ TARİHİ: 06.01.2014 MAKBUZ NO: 420 Bu parsel imar planında İSKAN SAHASIDIR
ADI SOYADI:			

AY-M GRUP MEDİKAL RENT ACAR İNŞ REKL TAR.SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ

05

İMAR PLANI
YAPILAŞMA ŞARTLARI

5 / A-1 / 3

0.40 / -

Yol boyu ticari kullanım bulunmaktadır.

ÇİZEN		KONTROL EDEN	30.12.2013
ADI SOYADI	ADEM GÜR	ADI SOYADI	M. ALİ AKOĞLANOĞLU - Harita Müh.
İMZA		İMZA	
KANAL KOTU	1054.34		
KAT ADEDİ	DÖRT	İNŞAAT NİZAMI	AYRIK
BİNA YÜKSEKLİĞİ	12.50	SAÇAK GENİŞLİĞİ MAKSİMUM	1.20
BİNA DERİNLİĞİ	KROKİDE	ÇATI MEYLİ MAKSİMUM	%40
ÖN BAHÇE MESAFESİ	5.00	PARSEL ALANI	339.00 m²
KOMŞU BAHÇE MESAFESİ	3.00	PARSEL CEPHESİ	KROKİDE
ARKA BAHÇE MESAFESİ	Minimum 3.00 m.	TAKS	0.40
MUHTARLIĞI	BAHÇELİEVLER	KAKS	-
MAHALLE	PİRİMEHMET	İNŞAAT TABAN ALANI	KROKİDE
SOKAĞI	KROKİDE	İMAR PLANI TASDİK TARİHİ	06.12.2013
		İMAR PLANINA UYGUNDUR	G. GÜLEK ÖZER - Şehir Pln.

	PAFTA	ADA	PARSEL
KADASTRO	28	1426	55
İMAR	39, 48	1865	55

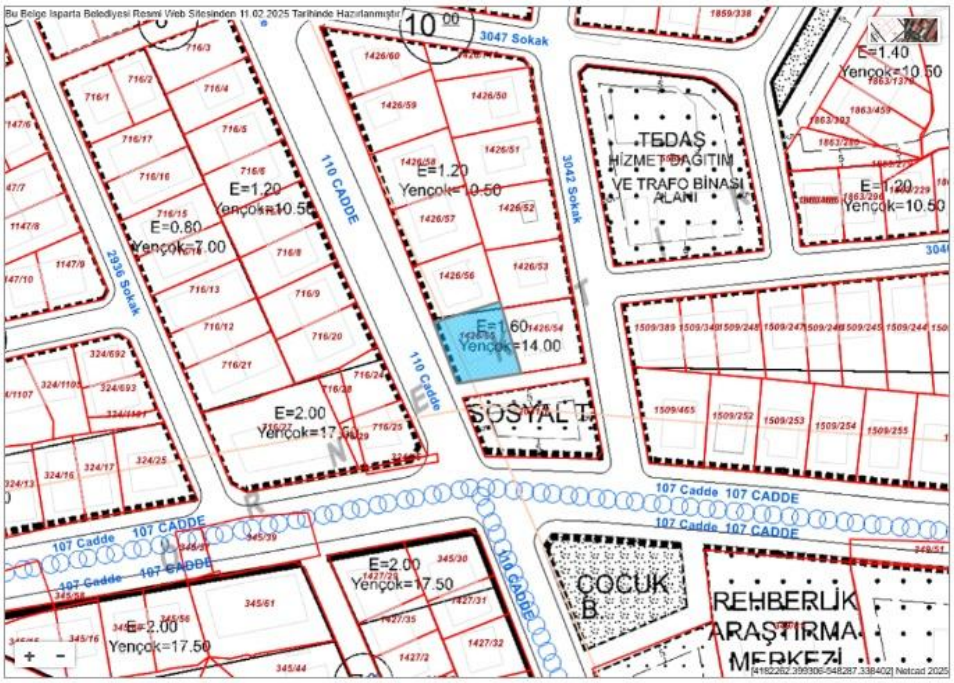
NOT:

TASDİK EDEN
BELEDİYE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.V
HALİL KADAN
MAKİNA MÜHENDİSİ

TASDİK EDEN
BELEDİYE İSKAN TAHKİKİ
ERDAL EREN

ISPARTA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Ana Sayfa | Plan Notları | Yazdır



.KML İndir (4)	.KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR
YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Plan Onay Tarihi ve Karar No	00
Mer'i İmar Planı	1. ETAP REVİZYON PLANI

Plan Fonksiyon Uyarı (2)	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planına ait genel plan notları ve lejantı ektedir. **- Parantez içinde belirtilen alan, parselin fonksiyonda kalan miktarını gösterir.** Konut Alanı (338.528 m²)
Plan Fonksiyon Açıklama	-
Kırsal Yerleşme Alanı	
Kısıtlılık Açıklaması	-

Yükseklik	14	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S.	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	1.6

KADASTRO PARSELİ

İl	**ISPARTA**	Pafta	**M25A21C2B**
İlçe	**MERKEZ**	Ada/Parsel	**1426 / 55** Harita
Tapu Kütüğü	**PİRİMEHMET**	Parsel Alanı (1)	338,53 m² (Tapu alanı değildir! Bilgi)

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (3)

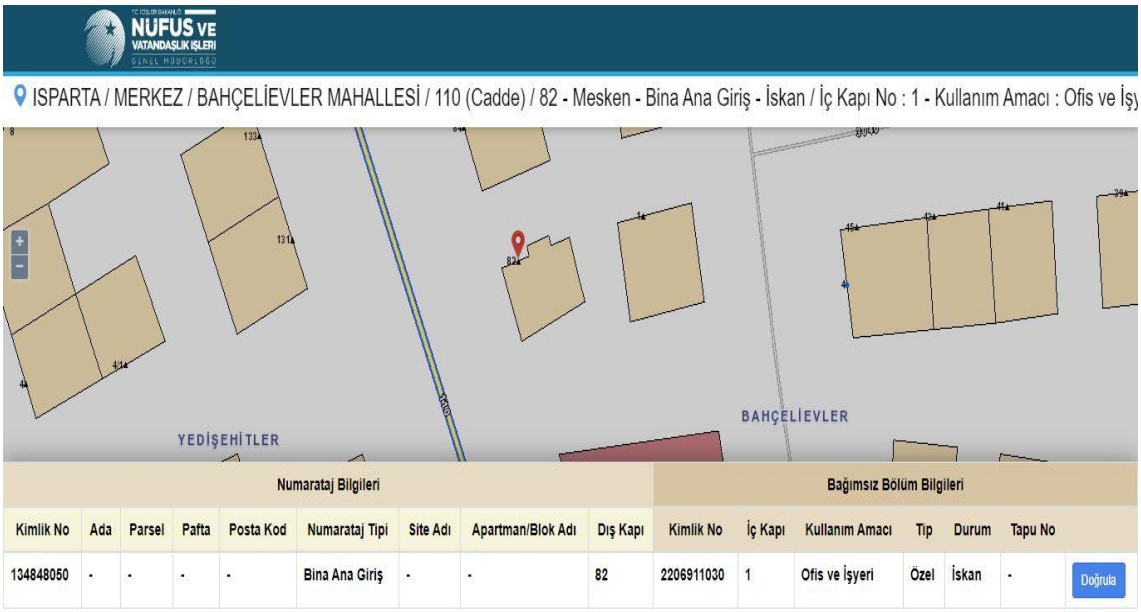
Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30°
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 548178.33m - YUKARI (X) = 4182278.96m
Coğrafi Koordinat	37°46'17.475" N 30°32'48.592" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM(Parsel Sorgu

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

Şükrü BAŞDEĞİRMEN
Isparta Belediye Başkanı

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR
Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.

netcad



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
134848050	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	82	2206911030	1	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-	Doğrula

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2206911030

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 2-1-2026-16:28

webtapu tapunun kisayolu

Kaydı Oluşturan: MEHMET SONGUR (MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	94656731
İl/İlçe:	ISPARTA/MERKEZ
Kurum Adı:	Isparta
Mahalle/Köy Adı:	PİRİMEHMET
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	74/7254
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1426/55
AT Yüzölçüm(m2):	339.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Arsa Pay/Payda:	150/765
Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME APART KONUT VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

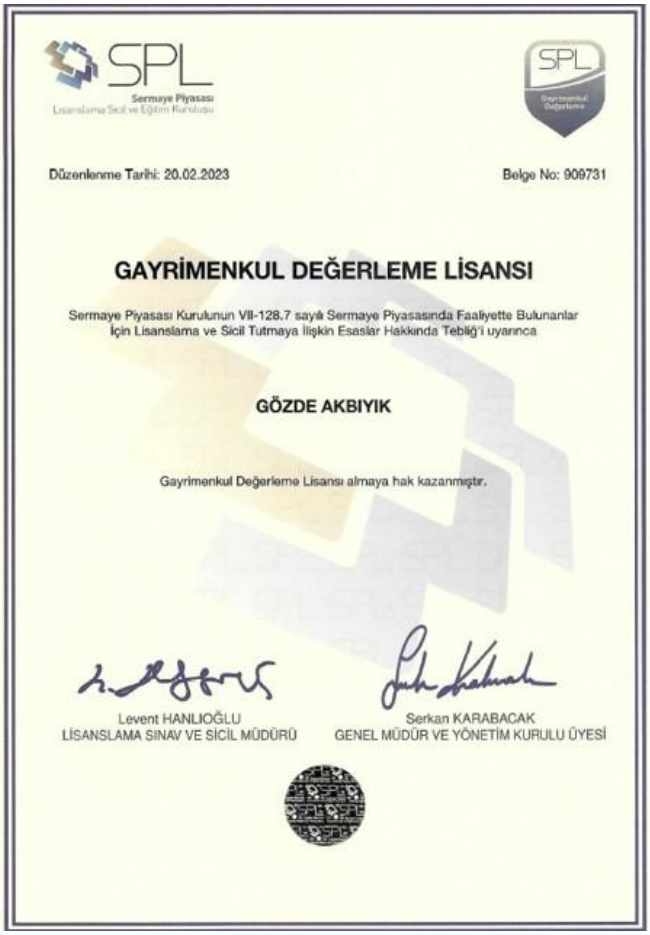
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
795549140	(SN:8498737) MASFEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 15-01-2024 1638	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

SPK LİSANS BELGELERİ



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

SPL
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 20.02.2023

Belge No: 909731

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

GÖZDE AKBIYIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 18.07.2024 **Belge No: 2024-02.13436**

Sayın Gözde AKBIYIK

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

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 11.08.2022 **Belge No: 2022-01.2501**

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

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

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

SPL
Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 23.11.2017 No : 407424

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Serap KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

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

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)