

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



KONU TAŞINMAZ ARKA CEPHEDE  
4. KATTA GÜNEYBATI CEPHEDE  
YER ALMAKTADIR

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORUNUN SUNULDUĞU  
MERCİ:

***Sn. Beta Enerji ve Teknoloji Anonim  
Şirketi***

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYAN:



**Internorm Gayrimenkul Değerleme ve  
Danışmanlık AŞ**

Limnuk Mah. H. O. Merzeci Blv. Neoflat Plaza C Blok  
412/2 Ofis No: 305 Yenışehir / Mersin  
Tel: 0850 477 55 84 E-Mail: info@internormgd.com

**Tarih: 21.03.2025**

**Rapor No: OZEL-2025-00078**

Firmanın değerlemeye ilişkin talebinin kapsamı; iş bu raporda tapu kaydı ve adresi verilen gayrimenkulün güncel piyasa değerinin takdiridir. Rapor hazırlanırken varsa, getirilen sınırlamalar ve oluşan kısıtlayıcı koşullar 'Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler' bölümünde belirtilmiştir.

Tarafımızca yapılan piyasa araştırmalarda söz konusu taşınmazın;

**Mevcut Durum Değeri : 4.500.000 TL**

olarak takdir edilmiştir.

**UYARI:** Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

## İçindekiler

<b>Rapor Bilgileri</b> .....	
<b>1. Gayrimenkul İle İlgili Bilgiler</b> .....	
1.1. Tapu Bilgileri.....	
1.2. Takyidat Bilgileri Ve Uzman Yorumu.....	
1.3. Mevcut İmar Durum Bilgileri .....	
1.4. Tapu Sicil Müdürlüğü İnceleme Bilgileri Ve Uzman Yorumu .....	
1.5. Belediye İnceleme Bilgileri Ve Uzman Yorumu .....	
<b>2. Gayrimenkulün Konumu – Özellikleri Ve Çevresi</b> .....	
2.1. Gayrimenkulün Adresi .....	
2.2. Gayrimenkulün Çevre Analizi .....	
2.3. Konumu, Özellikleri Ve Çevresi.....	
2.4. Ulaşım Bağlantıları .....	
2.5. Ana Gayrimenkulün Tanımı.....	
2.6. Bağımsız Bölümün Tanımı (Dairenin Genel Durumu) .....	
2.7. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler .....	
<b>3. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi</b> .....	
<b>4. Taşınmazın Konum Kroki ve Emsal Taşınmaz</b> .....	
5.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Etkileyen Faktörler.....	
5.2. Değerlemede Kullanılan Varsayımlar .....	
5.3. Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler .....	
5.4. Satış Kabiliyeti Ve Uzman Yorumu.....	
5.5. Kira Kabiliyeti.....	
<b>6. Değerleme Uzmanının Görüşü</b> .....	
<b>7. Sonuç</b> .....	
<b>8. Ekler</b> .....	
8.1. Fotoğraflar.....	
8.2. Kroki, Tkgm Parsel Sorgu Sistemi Görüntüsü, İmar Durumu Belgesi, Uavt Kodu.....	
8.3. Proje Fotoğrafları .....	
8.4. Tapu Sureti Ve Takbis Belgesi.....	
8.5. Diğer Ekler (Tapu Harç Dekontu .....	

## Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler, tespitlerin yapıldığı andaki güncel verileri içermektedir.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar bizim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerimiz, fikirlerimiz ve sonuçlarımızdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarımız yoktur (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgimiz yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargımız yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup, değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkün gerekli resmî kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
12. Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmamıştır.

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

### RAPOR BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	20.03.2025	Rapor Numarası	OZEL-2025-00078
Rapor Tarihi	21.03.2025	Sözleşme Tarihi	20.03.2025
Raporun Amacı	Piyasa Değer Tespiti		
Raporun Kapsamı	Adana İli, Seyhan İlçesi, Cemalpaşa Mahallesi, 1456 Ada, 773 Parselde yer alan B Blok 4. kat, 15 numaralı bağımsız bölümün adil piyasa değerinin tespiti.		
Kabuller	Seyhan Tapu Müdürlüğü ve Seyhan Belediyesi arşivinde, taşınmaz için mimari proje incelemesi yapılmamış olup taşınmazın blok, kat ve bağımsız bölüm bazında projesinde planlanan konumda ve projesiyle uyumlu olacak şekilde inşa edildiği kabul edilmiştir.		

## 1. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 1.1. TAPU BİLGİLERİ

#### Ana Gayrimenkul Bilgileri

Taşınmaz ID	8303099		
Tapu Türü	Kat Mülkiyeti	Pafta	18
İli	ADANA	Ada	1456
İlçesi	SEYHAN	Parsel	773
Bucağı	-	Vasfı	A Ve B Blok 1 Bodrum 1 Zemin 1 Asma Kat Ve 9 Normal Ve 1 Çatı Katlı Ve C Ve D blok 1 Zemin 9 Normal Katlı Tamamlanmış Ve E Blok Natamam Betonarme Bina Ve Arsası
Mahalle	CEMALPAŞA	Yüzölçümü	4269,00 m <sup>2</sup>
Köy	-	Cilt No	29
Sokak	-	Sayfa No	2808
Mevkii	-	Tarih/Yevmiye	14.09.2023 / 72277
Bağımsız Bölüm Bilgileri			
B.B. Nitelik	MESKEN	Blok No/Kat No	B/4
Arsa Payı	23/4269	Bağ. Bölüm No	15
Malik	BETA ENERJİ VE TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ	Hisse Oranı	1/1

## 1.2. TAKYİDAT BİLGİLERİ VE UZMAN YORUMU

20.03.2025 tarihinde TKGM Sisteminden temin edilen TAKBİS belgesine istinaden değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıda yer alan beyan kayıtları bulunmaktadır;

- 1-1884 KARTONA BAK( Şablon: Diğer)
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.( Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) (12.11.2009 -26829)
- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemezler.( Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi) (17.10.2007 - 25765)
- 2 OBİTAŞ ÖĞRETMENLER BANKASI İNŞ.TİC.A.Ş TARAFINDAN BEHER M2 Sİ 529.20 LİRA ÜZERİNDE İNŞAATA BAŞLADIĞINA DAİR MK 807 MD İNŞAAT ŞERHİ 13/03/1969 Y:1877( Şablon: İşçi ve Yüklenicilerin İşe Başlama Tarihinin Belirtilmesi) (13.03.1969 - 1877)

Not: Taşınmazın tapu kaydında yer alan beyanlar satış kabiliyetini etkilememektedir.

**Uzman  
Yorumu**

Değerlemeye konu taşınmaz **SATILABİLİR** niteliktedir.

## 1.3. MEVCUT İMAR DURUM BİLGİLERİ

Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü imar durum bürosundan alınan şifahi bilgiye istinaden söz konusu taşınmazın bulunduğu parsel, 13.09.2022 t.t. 1/1000 ölçekli CEMALPAŞA-DÖŞEME-KURTULUŞ-REŞATBEY 300 HA. UYGULAMA İMAR PLANI kapsamında Konut + Ticaret Alanında yer almaktadır.

- Konut + Ticaret Alanı
- Ayrık Nizam
- Taks: 0,60
- E: 2,40 yapılaşma koşullarına sahip olup yaklaşık **1.065 m<sup>2</sup>** yola terkinin olduğu, söz konusu terkten mevcut yapıların etkilenmediği bilgisi alınmıştır. Resmi imar durum belgesinin temin edilmesi önerilmektedir.

## 1.4. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEME BİLGİLERİ VE UZMAN YORUMU

Seyhan Tapu Müdürlüğü arşivinde, taşınmaz için mimari proje incelemesi yapılmamış olup taşınmazın blok, kat ve bağımsız bölüm bazında projesinde planlanan konumda ve projesiyle uyumlu olacak şekilde inşa edildiği kabul edilmiştir. (TKGM portal sisteminde kat planları bulunmamaktadır.)

## 1.5. BELEDİYE İNCELEME BİLGİLERİ VE UZMAN YORUMU

20.03.2025 tarihinde Seyhan Belediyesi'nde yapılan incelemeler neticesinde taşınmazın dosyasında;

- 08.12.1973 tarih, 4/14 sayılı Yapı Ruhsatı
- 27.03.1975 tarih, 1/35 sayılı Yapı Ruhsatı
- Taşınmazın Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunmadığı bilgisi alınmıştır.
- Seyhan Belediyesi arşivinde, taşınmaz için mimari proje incelemesi yapılmamış olup taşınmazın blok, kat ve bağımsız bölüm bazında projesinde planlanan konumda ve projesiyle uyumlu olacak şekilde inşa edildiği kabul edilmiştir.

**Uzman  
Yorumu**

20.03.2025 tarihinde Seyhan Belediyesi'nde yapılan incelemeler neticesinde taşınmazın dosyasında herhangi bir cezai tutanak, zabıt vb evrağa rastlanmamıştır.

## 2. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

### 2.1. GAYRİMENKULÜN ADRESİ

Cemalpaşa Mahallesi, Mustafa Gümüşdamla Sokak Öğretmenler Sitesi No: 4 B Blok Kat: 4 Daire 15  
Seyhan / ADANA

Posta Kodu: 01120

<b>UAVT Kodu:</b>	<b>1056700998</b>	<b>Koordinatları:</b>	37.0008420, 35.3238600
-------------------	-------------------	-----------------------	------------------------

### 2.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRE ANALİZİ

<b>Konum</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Kent	<input type="checkbox"/> Kent Dışı	<input type="checkbox"/> Kırsal
<b>Yapılaşma Yoğunluğu</b>	<input checked="" type="checkbox"/> %75'ten Fazla	<input type="checkbox"/> %25-75 Arası	<input type="checkbox"/> %25'in Altında
<b>Çevresel Gelişme Hızı</b>	<input type="checkbox"/> Hızlı	<input checked="" type="checkbox"/> Sabit	<input type="checkbox"/> Yavaş
<b>Deprem Bölgesi</b>	<input type="checkbox"/> 1.Bölge	<input type="checkbox"/> 2.Bölge	<input checked="" type="checkbox"/> 3.Bölge
	<input type="checkbox"/> 4.Bölge	<input type="checkbox"/> 5.Bölge	
<b>Yapılaşma Türü</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Konut	<input checked="" type="checkbox"/> Ticaret	<input type="checkbox"/> Karma
	<input type="checkbox"/> Turizm	<input type="checkbox"/> Sanayi	<input type="checkbox"/> Diğer

### 2.3. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ÇEVRESİ VE ULAŞIMI

Değerlemeye konu taşınmaz Adana İli, Seyhan İlçesi, Cemalpaşa Mahallesi, Mustafa Gümüşdamla Sokak, Öğretmenler Sitesi No: 4 B Blok Kat: 4 Daire No: 15 açık posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza, Adana Tren Garı'ndan doğu yönde ilerleyip Atatürk Caddesi'ne (sağ tarafa) dönüp söz konusu cadde üzerinde yaklaşık 250 metre ilerleyerek ulaşılmaktadır. Konu gayrimenkul şehir merkezine oldukça yakın konumda yer almakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşımı rahatlıkla sağlanabilmektedir. Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde betonarme olarak inşa edilmiş benzer nitelikte ofis ve konutların bulunduğu binalar, dükkanlar ve sosyal yaşamın gerekliliği olan okul, market ve sosyal donatı alanları bulunmaktadır. Taşınmaz, orta ve üst gelir grubunun tercih ettiği bir bölgede yer almaktadır. Bölgede yer alan binalar konut ve ticari amaçlı olacak şekilde kullanılmaktadır. Konu gayrimenkul bulunduğu bölgede su, elektrik, kanalizasyon v.b. altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

## **2.4. ANA GAYRİMENKULÜN TANIMI/BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TANIMI**

Ana taşınmaz, Adana İli, Seyhan İlçesi, Cemalpaşa Mahallesi, 1456 ada, 773 parsel sayılı, 4.269 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, ayırık nizamda, betonarme karkas yapı tarzda inşa edilmiştir. Taşınmaz B+Z+A+9 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta sığınak ve depolar, zemin ve asma katta dükkanlar, normal katlarda ise her katta 4 adet mesken bulunmaktadır.

Tarafımıza Atatürk Caddesi ile Mustafa Gümüşdamla Sokak kesişimindeki bloğun doğusunda yer alan blok B Blok olarak gösterilmiş olup blok girişi mahallinde zemin katta kuzey cephede yer almaktadır.

Ana taşınmazda 2 adet asansör bulunmaktadır. Binanın dış cephesi akrilik boyalıdır.

Seyhan Tapu Müdürlüğü ve Seyhan Belediyesi arşivinde, taşınmaz için mimari proje incelemesi yapılmamış olup taşınmazın blok, kat ve bağımsız bölüm bazında projesinde planlanan konumda ve projesiyle uyumlu olacak şekilde inşa edildiği kabul edilmiştir.

**Değerleme Konusu B Blok 15 Nolu Bağımsız Bölüm** mahallinde tarafımıza gösterilen taşınmaz, ana taşınmazın kuzey cephesinde yer alan bina girişine göre 4. Normal Katta sağ arka tarafta, asansörden çıkışta sağ tarafta konumlanmıştır. Taşınmazın mimari projesi incelenememiş olup mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın 3 oda, salon, mutfak, antre, 2 adet banyo wc ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 97 m2 alanlıdır.

Seyhan Tapu Müdürlüğü ve Seyhan Belediyesi arşivinde, taşınmaz için mimari proje incelemesi yapılmamış olup taşınmazın blok, kat ve bağımsız bölüm bazında projesinde planlanan konumda ve projesiyle uyumlu olacak şekilde inşa edildiği kabul edilmiştir. (TKGM portal sisteminde kat planları bulunmamaktadır.)

Güney ve Batı olmak üzere 2 cepheli taşınmazın salon ve odalarda zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalıdır. Mutfak, antre ve ıslak hacim zeminleri seramik döşemlidir. Mutfak dolapları ve tezgahı membrandır. Konu gayrimenkulün giriş kapısı çelik kapı, iç kapıları ahşap kapı, pencereleri ve balkon kapıları pvc doğramadır. Taşınmazın ısıtma sistemi kombidir.

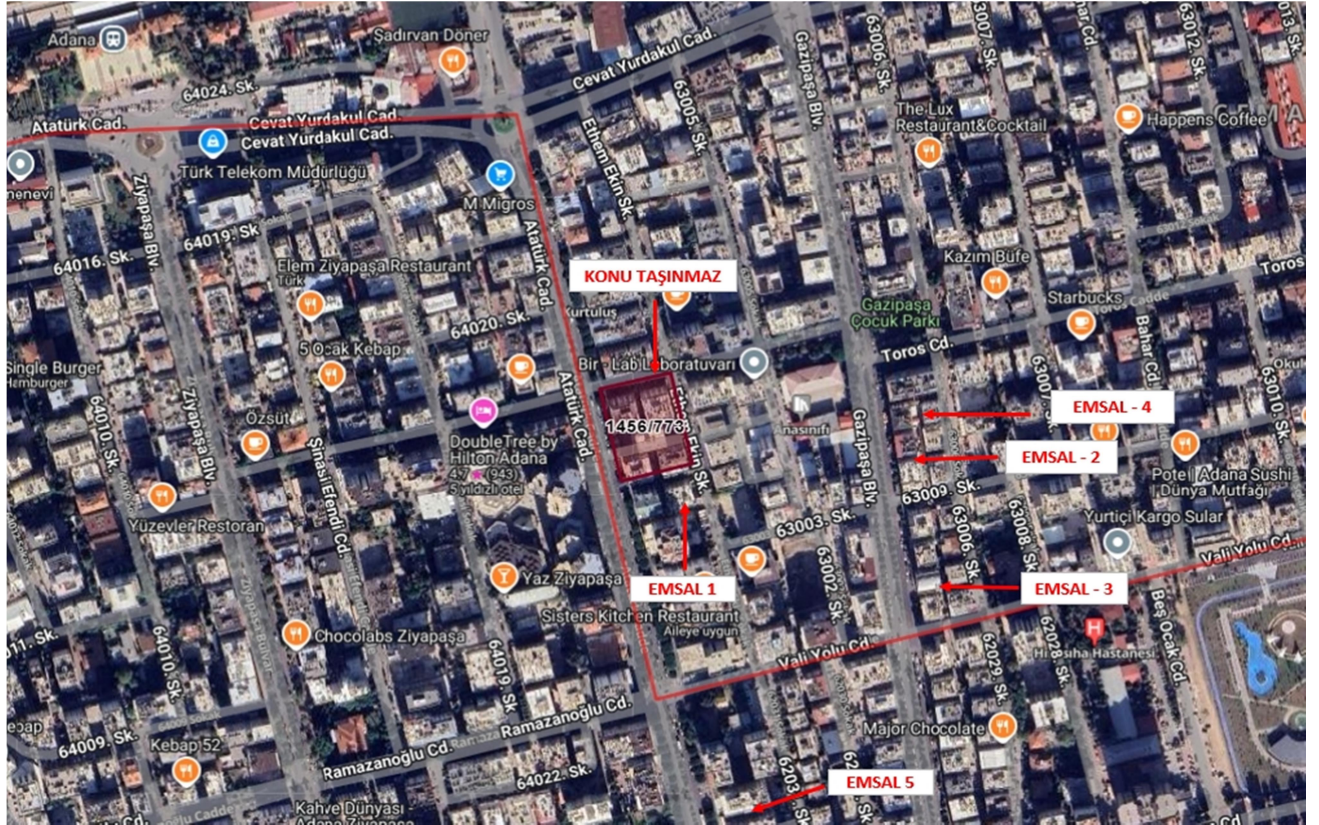
## **2.5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

<b>OLUMLU FAKTÖRLER</b>	<b>OLUMSUZ FAKTÖRLER</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Merkezi konumda yer alması.</li><li>2. Ara katta konumlu olması.</li><li>3. Ulaşım olanaklarının kolay olması.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Otoparkının imkanının kısıtlı olması.</li><li>2. Binanın yaşı.</li><li>3. İki cepheli olması.</li></ol>

## **3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ**

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımı olan "**Konut**" nitelikli olarak kullanılması olduğu düşünülmektedir.

#### 4. TAŞINMAZIN KONUM KROKİSİ VE EMSAL TAŞINMAZ



<b>Emsal 1:</b>	<b>Satılık - Mesken</b>
İlgili Kişi ve Tel	PARİS GAYRİMENKUL - 0552 866 94 01
Emsal Açıklaması	<p>Değerleme konusu taşınmazın güneyinde yer alan, yaklaşık 20 yaşındaki 8 katlı binanın 5. Katında konumlu 250 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ancak 165 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen bakımlı 4+1 mesken için 6.600.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Yapılan görüşmede aylık kirasının 30.000 TL/Ay civarında olacağı belirtilmiştir. Değerlemeye konu taşınmaz hem konumu, hem de kullanım alanının küçük olması sebebiyle avantajlıdır.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Pazarlıklı ve İndirgenmiş Birim Fiyatı: 6.500.000 TL / 165 m<sup>2</sup> = x 1,20 (%20 Şerefiye) = 47.272 TL/m<sup>2</sup></b></li> </ul>
<b>Emsal 2:</b>	<b>Satılık - Mesken</b>
İlgili Kişi ve Tel	GÖRGÜN EMLAK VE DANIŞMANLIK - 0532 201 44 98
Emsal Açıklaması	<p>Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gazipaşa Bulvarı üzerinde yer alan yaklaşık 25 yaşındaki 8 katlı binanın 7. Katında konumlu 215 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ancak 135 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen bakımlı 4+1 mesken için 5.850.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Yapılan görüşmede aylık kirasının 25.000 TL/Ay civarında olacağı belirtilmiştir. Değerlemeye konu taşınmaz kullanım alanının küçük olması sebebiyle avantajlıdır.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Pazarlıklı Birim Fiyatı: 5.800.000 TL / 135 m<sup>2</sup> = 42.963 TL/m<sup>2</sup></b></li> </ul>

<b>Emsal 3:</b>	<b>Satılık - Mesken</b>
İlgili Kişi ve Tel	TAMGÜÇ GAYRİMENKUL- 0544 172 78 12
Emsal Açıklaması	<p>Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gazipaşa Bulvarı üzerinde yer alan yaklaşık 20 yaşındaki 7 katlı binanın 3. Katında konumlu 140 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ancak 135 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen bakımlı 3+1 mesken için 5.500.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Yapılan görüşmede aylık kirasının 25.000 TL/Ay civarında olacağı belirtilmiştir. Değerlemeye konu taşınmaz kullanım alanının küçük olması sebebiyle avantajlıdır.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Pazarlıklı Birim Fiyatı: 5.400.000 TL / 135 m<sup>2</sup> = 40.000 TL/m<sup>2</sup></b></li></ul>
<b>Emsal 4:</b>	<b>Satılık - Mesken</b>
İlgili Kişi ve Tel	ADAPARK EMLAK - 0531 728 41 52
Emsal Açıklaması	<p>Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gazipaşa Bulvarı üzerinde yer alan yaklaşık 30 yaşındaki 6 katlı binanın 6. Katında konumlu 145 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ancak 110 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen bakımlı 3+1 mesken için 4.400.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Yapılan görüşmede aylık kirasının 20.000 TL/Ay civarında olacağı belirtilmiştir. Değerlemeye konu taşınmaz kullanım alanının küçük olması sebebiyle avantajlıdır.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Pazarlıklı Birim Fiyatı: 4.300.000 TL / 110 m<sup>2</sup> = 39.091 TL/m<sup>2</sup></b></li></ul>
<b>Emsal 5:</b>	<b>Satılık - Mesken</b>
İlgili Kişi ve Tel	PARİS GAYRİMENKUL- 0501 377 41 51
Emsal Açıklaması	<p>Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Atatürk Caddesi üzerinde yer alan yaklaşık 20 yaşındaki 9 katlı binanın 1. Katında konumlu 155 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ancak 110 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 3+1 mesken için 3.930.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Yapılan görüşmede aylık kirasının 20.000 TL/Ay civarında olacağı belirtilmiştir. Değerlemeye konu taşınmaz fiziki özellikleri itibarıyla avantajlıdır.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Pazarlıklı Birim Fiyatı: 3.900.000 TL / 105 m<sup>2</sup> = 37.142 TL/m<sup>2</sup></b></li></ul>
<b>Emsal Analizi:</b>	
Emsaller, değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer almakta olup yaklaşık benzer özelliklere sahiptir.	

## 5. DEĞERLEME

### 5.1. DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Değerleme yaklaşımları, pazar değerinin takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir. Bu yaklaşımlar;

- "Pazar Yaklaşımı"
- "Maliyet Yaklaşımı"
- "Gelir Yaklaşımı" olarak sıralanmaktadır.

Taşınmazın değer tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" kullanılmıştır.

- Bu yöntemde; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış, satılmış/kiraya verilmiş benzer Taşınmaz dikkate alınmıştır. Taşınmaz değerini etkileyecek çevre şartları ve taşınmazın halihazır durumu göz önünde bulundurulmuştur.

### 5.2. SATIŞ KABİLİYETİ VE UZMAN YORUMU

Satılabilir

Alıcısı Az

Satışı Güç

Satılmaz

#### Uzman Yorumu

Değerlemeye konu taşınmaz **SATILABİLİR** niteliktedir.

### 5.3. KİRA KABİLİYETİ

Daire İçinde Kiracı

VAR

YOK

Kira Değeri

20.000 TL/Ay

Kira Kabiliyeti

VAR

YOK

Apartman Aidatı

-

## 6. DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır.

Değerlemeye konu taşınmaz **SATILABİLİR** niteliktedir.

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın taşıyıcı sisteminde gözle görülür hasar veya deformasyon görülmemiş olup Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Hasar Tespit Portalında yapılan incelemede taşınmaz için hasar tespit çalışması yapıldığı ve taşınmazın **HASARSIZ** olarak kayıtlara geçildiği tespit edilmiştir.

**Seyhan Tapu Müdürlüğü ve Seyhan Belediyesi arşivinde, taşınmaz için mimari proje incelemesi yapılmamış olup taşınmazın blok, kat ve bağımsız bölüm bazında projesinde planlanan konumda ve projesiyle uyumlu olacak şekilde inşa edildiği kabul edilmiştir. Değerleme tarafımıza gösterilen taşınmazın değerine yöneliktir.**

**B Blok 15 BB No.lu Mesken Mevcut Değer (Piyasa Değeri) : 97 m2 x 46.392 TL/m2 = 4.500.000 TL**

## 7. SONUÇ

<b>Mevcut Durum Değeri</b>	4.500.000 TL (Dört Milyon Beş Yüz Bin TL)	
<b>Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı</b>	<b>Kontrol Eden Denetmen</b>	<b>Raporu Hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
<b>Mehmet ÖZDOĞAN</b>	<b>Muharrem TURAN</b>	<b>Muharrem TURAN</b>
SPK Lisans No: 403188	SPK Lisans No: 405602	SPK Lisans No: 405602

## 8. EKLER

1. Fotoğraflar
2. Kroki, TKGM Parsel Sorgu Sistemi Görüntüsü, İmar Durumu Belgesi
3. Proje Fotoğrafları
4. Tapu
5. Diğer Ekler

### Notlar

- *Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.*
- *İş bu değerlendirme raporu Taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.*
- *İşbu rapor, 27 sayfa ve tek orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan eksper ve şirketimiz sorumlu değildir.*
- *Satış ve kiralama sürecinin kısa ile orta vadede gerçekleşebileceği öngörülmüştür.*
- *Bu değerlendirme raporu, İstem Sahibinin talebine istinaden, özel rapor formatında hazırlanmış olup, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) faaliyetlerinde kullanılamaz, devlet kurumlarına ibraz edilemez ve mahkemelerde kanıt niteliği taşımaz. Aksi kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan değerlendirme uzmanları ve şirketimiz sorumlu değildir.*
- *Değerlere KDV dahil değildir.*
- *Değerleme raporu, şirketimiz ve değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri ve bilgi birikimleri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih itibarı ile elde edilen bilgi, belge ve mevcut piyasa koşullarına göre azami dikkat ve özenle hazırlanmıştır.*
- *İşbu rapor, değerlemeye konu taşınmazın resmi kurum ve/veya benzer kuruluşlardan temin edilebilen sicil, dokümantasyon ve arşiv kayıtlarındaki bilgi ve belgeler doğrultusunda tanzim edilmiştir.*
- *Bu resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgelere istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor etkilenebilir.*
- *Raporumuz, yapıldığı tarih itibarı ile elde edilebilen geçerli bilgi, belge ve piyasa koşullarının yansımadır.*
- *Bu rapor, satıcı ve/veya alıcı ve/veya diğer ilgilileri akdi yükümlülüklerini yerine getirmekten muaf kılmayacaktır.*

## 8.1. FOTOĞRAFLAR







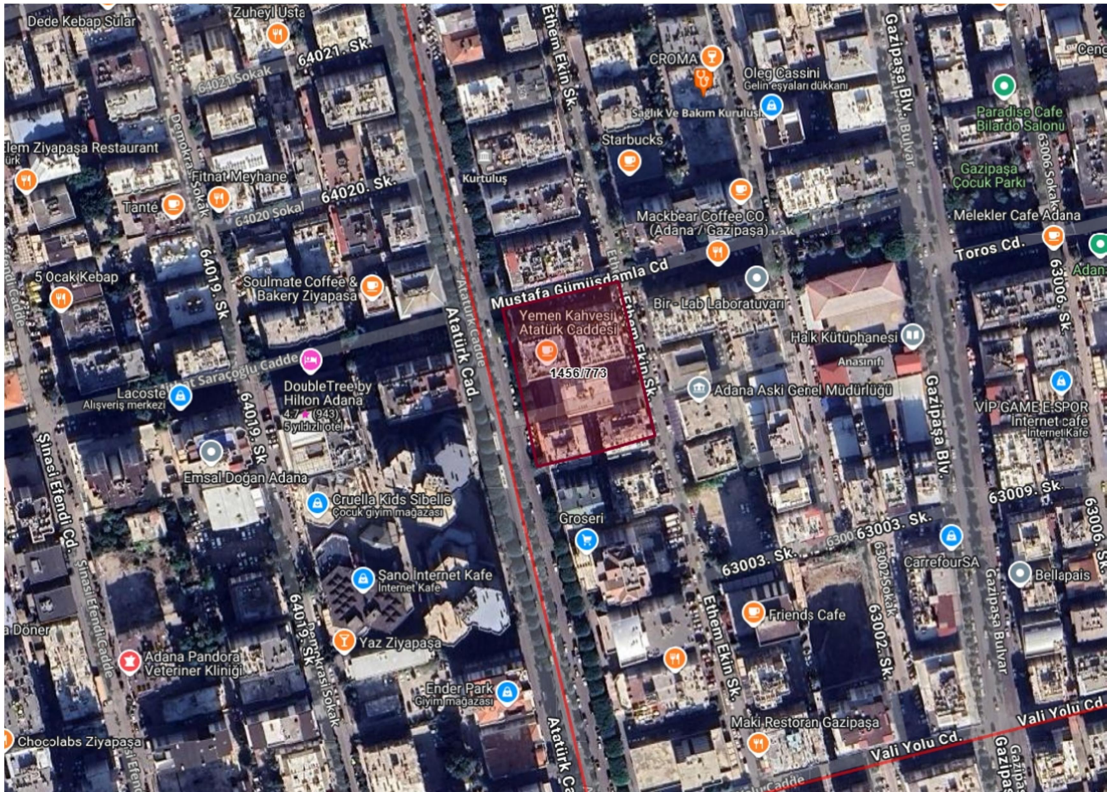




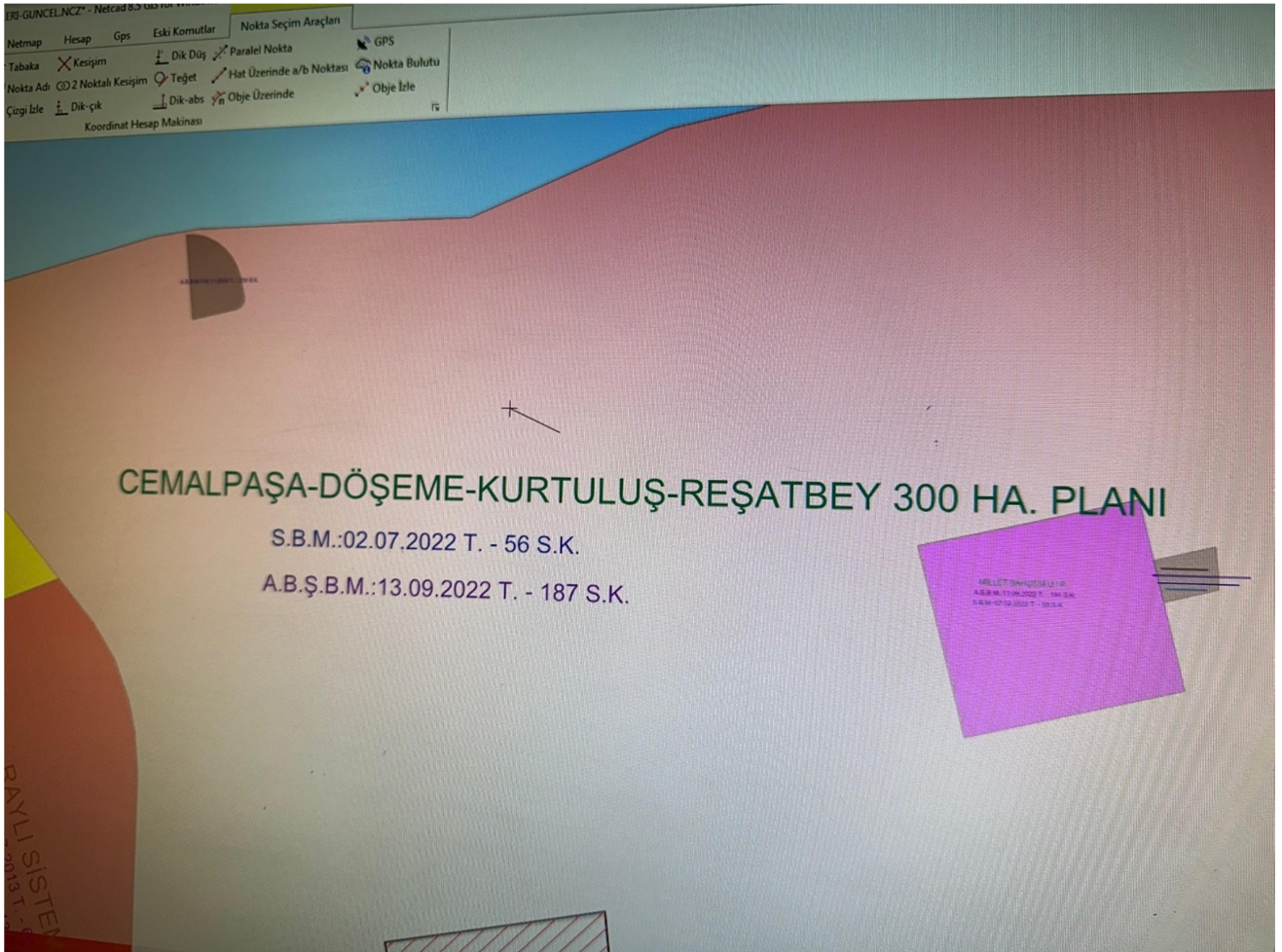
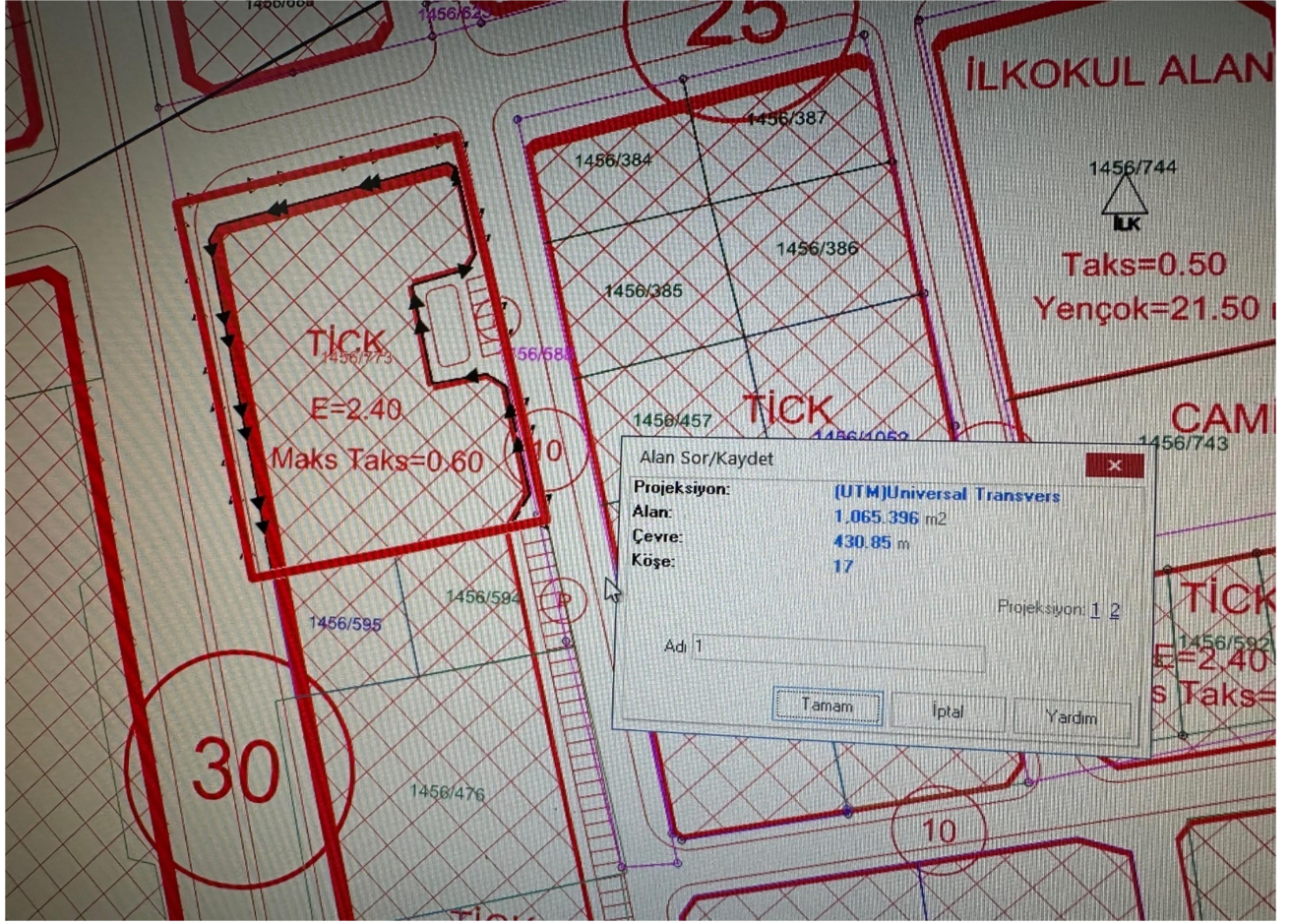




## 8.2. KROKİ, TKGM PARSEL SORĞU SİSTEMİ GÖRÜNTÜSÜ, İMAR DURUMU BELGESİ, UAVT KODU







ADANA / SEYHAN / CEMALPAŞA MAHALLESİ / MUSTAFA GÜMÜŞDAML A (Sokak) / 4 - Mesken - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen



207908674	1456	773	-	-	Bina Ana Giriş	ÖĞRETMENLER SİTESİ	B BLOK	4	1037501630	12	Mesken	Özel	Bilinmeyen	12
207908674	1456	773	-	-	Bina Ana Giriş	ÖĞRETMENLER SİTESİ	B BLOK	4	1039001575	13	Mesken	Özel	Bilinmeyen	13
207908674	1456	773	-	-	Bina Ana Giriş	ÖĞRETMENLER SİTESİ	B BLOK	4	1039001589	14	Mesken	Özel	Bilinmeyen	14
207908674	1456	773	-	-	Bina Ana Giriş	ÖĞRETMENLER SİTESİ	B BLOK	4	1056700998	15	Mesken	Özel	Bilinmeyen	15
207908674	1456	773	-	-	Bina Ana Giriş	ÖĞRETMENLER SİTESİ	B BLOK	4	1080700196	16	Mesken	Özel	Bilinmeyen	16
207908674	1456	773	-	-	Bina Ana Giriş	ÖĞRETMENLER SİTESİ	B BLOK	4	1037201645	17	Mesken	Özel	Bilinmeyen	17
207908674	1456	773	-	-	Bina Ana Giriş	ÖĞRETMENLER SİTESİ	B BLOK	4	1081000182	18	Mesken	Özel	Bilinmeyen	18

Yapı No : 207908674

Adres ile Sorgulama

İl: Adana İlçe: Seyhan Mahalle: Cemalpaşa

Sokak: MUSTAFA GÜMÜŞDAML A Bina No: 4 Güvenlik Kodu: 4269

Sorgula

Sorgu Sonucu

Aslı Kodu	Yapı Kimlik No	İl	İlçe	Mahalle	Sokak	Bina No	Durum	İtiraz Sonucu	Güçlendirme/Mahkeme Sonucu
DP14A	405806779	Adana	Seyhan	Cemalpaşa	Ethem Ekin Sokak, Mustafa Gümüştaml A Sokak	ETHEM EKİN SOKAK NO: 13A, ETHEM EKİN SOKAK NO: 13B, ETHEM EKİN SOKAK NO: 13C, ETHEM EKİN SOKAK NO: 13D, ETHEM EKİN SOKAK NO: 13E, ETHEM EKİN SOKAK NO: 13F, ETHEM EKİN SOKAK NO: 13G, ETHEM EKİN SOKAK NO: 13H, ETHEM EKİN SOKAK NO: 13I, MUSTAFA GÜMÜŞDAML A SOKAK NO: 4A, MUSTAFA GÜMÜŞDAML A SOKAK NO: 4B, MUSTAFA GÜMÜŞDAML A SOKAK NO: 4C, MUSTAFA GÜMÜŞDAML A SOKAK NO: 4D	Hasarsız	Hasara İtiraz Yoktur	
ZTVUU	207908674	Adana	Seyhan	Cemalpaşa	Mustafa Gümüştaml A Sokak	MUSTAFA GÜMÜŞDAML A SOKAK NO: 4	Hasarsız	Hasara İtiraz Yoktur	

### **8.3. PROJE FOTOĞRAFLARI VE RESMİ BELGELERİ**

*Seyhan Tapu Müdürlüğü ve Seyhan Belediyesi arşivinde, taşınmaz için mimari proje incelemesi yapılmamış olup taşınmazın blok, kat ve bağımsız bölüm bazında projesinde planlanan konumda ve projesiyle uyumlu olacak şekilde inşa edildiği kabul edilmiştir.*

## 8.4. TAPU SURETİ VE TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-3-2025-15:23



Kayıd Oluşturan: GÜLMİSAL DEMİRALAY ( İNTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. )

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183925338934	2025-03-20-15.23.26.045525	33893

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1456/773
Taşınmaz Kimlik No:	8303099	AT Yüzölçüm(m2):	4269.00
İl/ilçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/4//15
Cilt/Sayfa No:	29/2808	Arsa Pay/Payda:	23/4269
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A ve B BLOK 1 BODRUM 1 ZEMİN 1 ASMA KAT ve 9 NORMAL ve 1 ÇATI KATLI ve C ve DBLOK 1 ZEMİN 9 NORMAL KATLI TAMAMLANMIŞ ve E BLOK NATAMAM BETONARME BİNA ve ARSASI

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 3

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	1-1884 KARTONA BAK( Şablon: Diğer)			
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.( Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Seyhan 2.Bölge(Kapatıldı) - 12-11-2009 15:08 - 26829	
Beyan	Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemezler.( Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		Çukurova 1.Bölge(Kapatıldı) - 17-10-2007 14:01 - 25765	
Beyan	2 OBİTAŞ ÖĞRETMENLER BANKASI İNŞ.TİC.A.Ş TARAFINDAN BEHER M2 Sİ 529.20 LİRA ÜZERİNDE İNŞAATA BAŞLADIĞINA DAİR MK 807 MD İNŞAAT ŞERHİ 13/03/1969 Y:1877( Şablon: İşçi ve Yüklenicilerin İşe Başlama Tarihinin Belirtilmesi)	(SN:2732562) OBİTAŞ ÖĞRETMENLER BANKASI İNŞ.TİC. A.Ş. VKN:	Çukurova 1.Bölge(Kapatıldı) - 13-03-1969 00:00 - 1877	

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
770097498	(SN:8477609) BETA ENERJİ VE TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 14-09-2023 72277	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Ye1fhW61ah1** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

## 8.5. DİĞER EKLER (HARÇ DEKONTLARI, EK BELGELER, HESAPLAMA TABLOLARI VB.)



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 01.10.2019 Belge No: 2019-01.1727

**Sayın Mehmet ÖZDOĞAN**  
(T.C. Kimlik No: 34685105798 - Lisans No: 403188 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme 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



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 26.11.2019 Belge No: 2019-01.2370

**Sayın Muharrem TURAN**  
(T.C. Kimlik No: 39065049938 - Lisans No: 405602 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme 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



Sermaye Piyasası Kurulu  
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :E-36231672-415.01-7748  
Konu :Kurul Karar Bildirimi hk.

28.07.2020

**INTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Limonluk Mahallesi Hüseyin Okan Merzeci Blv. Neoflat Plaza Sit.  
C Blok. Apt No: 412/2/5  
Yenişehir/MERSİN

İlgi : 15.05.2020 tarihli ve 1 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile Şirketiniz tarafından Kurulumuzun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur. Kurulumuz Karar Organı'nın 23.07.2020 tarih ve 15/951 sayılı kararıyla;

1) Şirketinizin gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu karşılanmasına,

2) Şirket'in diğer illerde çalışacak olan personelinin tam zamanlılığa uygun ve koordineli bir şekilde çalışmalarını, evrak ve arşivleme sisteminin kurgulanmasını ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin yapılacağı yerlerde gerekli fiziki organizasyonel altyapının oluşturulmasını teminen kurumsallaşma adına gereken adımların atılması hususunun Şirketinize hatırlatılmasına,

karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmamız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz İnternet sitesinin gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümündeki "Düzenlemeler" başlığının "İlke Kararları ve Duyurular" alt başlığında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna internet sitenizin ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurulumuz Karar Organı Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü oldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, söz konusu karar uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapması gereken bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirilmemeleri halinde, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası

Mustafa Kemal Mahallesi, Devalganlar Dübürü (Etiler) Yolu No:156 06530 Çankaya/ANKARA, Tel: (312) 2929990, Faks: (312) 2929990, İnternet: <http://www.ikgk.gov.tr>  
Hürriyet Mah. Akmerkez Kat: No:6 Kat: Plaza 34367 Şişli/İSTANBUL, Tel: (212) 3345500, Faks: (212) 3345500  
Bu belge elektronik ortamda iletilenmiştir. Belge No: 64231662-3045-2020-0007200005-0  
<http://icakim.gov.tr> adresinden belge statüsünde de doğrulanabilmektedir.

Bilgi için: Begim KARAKOYUN  
UZMAN YARDIMCISI  
begim.karakoyun@iptk.gov.tr