

## GÖRÜŞ RAPORU



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK RAPORUNUN SUNULDUĞU  
MERCİ:

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

DANIŞMANLIK RAPORUNU HAZIRLAYAN:



**İnternorm Gayrimenkul Değerleme ve  
Danışmanlık AŞ**

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

**Tarih: 21.03.2025**

Firmanın danışmanlığa ilişkin talebinin kapsamı; iş bu raporda tapu bilgileri ve adresi verilen gayrimenkulün 31.12.2022-31.12.2023-31.12.2024 tarihlerine ait bilgi amaçlı Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi ve Değişim Oranı dikkate alınarak piyasa değerinin takdiridir.

**31.12.2022 Tarihli Mevcut Değer : 2.306.704 TL**

**31.12.2023 Tarihli Mevcut Değer : 3.326.796 TL**

**31.12.2024 Tarihli Mevcut Değer : 4.275.754 TL**

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

## GÖRÜŞ RAPORU

<b>Raporun Amacı</b>	31.12.2022 – 31.12.2023 – 31.12.2024 tarihlerine ait Piyasa Değer Tespiti
<b>Raporun Kapsamı</b>	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1362 Ada, 242 Parselde yer alan 3. kat, 23 numaralı bağımsız bölümün 31.12.2022 - 31.12.2023 - 31.12.2024 tarihlerindeki Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi ve Değişim Oranı adil piyasa değeri dikkate alınarak yapılan tespittir.

### Tapu Bilgileri

#### Ana Gayrimenkul Bilgileri

<b>Taşınmaz ID</b>	-		
<b>Tapu Türü</b>	Kat Mülkiyeti	<b>Pafta</b>	17-M-3
<b>İli</b>	ADANA	<b>Ada</b>	1362
<b>İlçesi</b>	SEYHAN	<b>Parsel</b>	242
<b>Bucağı</b>	-	<b>Vasfı</b>	Oniki Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası
<b>Mahalle</b>	ÇINARLI	<b>Yüzölçümü</b>	1833,00 m <sup>2</sup>
<b>Köy</b>	-	<b>Cilt No</b>	-
<b>Sokak</b>	-	<b>Sayfa No</b>	-
<b>Mevkii</b>	-	<b>Tarih/Yevmiye</b>	-
<b>Bağımsız Bölüm Bilgileri</b>			
<b>B.B. Nitelik</b>	Ofis	<b>Blok No/Kat No</b>	3
<b>Arsa Payı</b>	2200/234624	<b>Bağ. Bölüm No</b>	23
<b>Malik</b>	-	<b>Hisse Oranı</b>	-

## Gayrimenkulün KONUMU VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

### Gayrimenkulün Adresi

Çınarlı Mahallesi, İnönü Caddesi, Kuruköprü Güneş Plaza No: 42 Kat: 3 No: 301  
Seyhan / ADANA

Posta Kodu: 01250

<b>UAVT Kodu:</b>	<b>2785043056</b>	<b>Koordinatları:</b>	36.9903500, 35.3216360
-------------------	-------------------	-----------------------	------------------------

### Gayrimenkulün Konumu, çevresi ve ulaşımı

Konu taşınmaz Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, İnönü Caddesi, Kuruköprü Güneş İş Merkezi No: 42 Kat: 3 No: 301 açık posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza, Valilik Kavşağından güney yönde ilerleyip sırasıyla çifte minare ve Seyhan Belediyesi geçilerek yaklaşık 1,50 km ilerlenerek ulaşılır. Konu taşınmaz Çetinkaya Mağazasının karşısında yer almaktadır. Konu gayrimenkul şehir merkezinde konumlu olup taşınmaza ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir. Konu taşınmazın yakın çevresinde betonarme olarak inşa edilmiş benzer nitelikte ofislerin bulunduğu binalar, dükkanlar ve sosyal yaşamın gerekliliği olan okul, market ve sosyal donatı alanları bulunmaktadır. Bölgede yer alan binalar ticari amaçlı olacak şekilde kullanılmaktadır. Konu gayrimenkul bulunduğu bölgede su, elektrik, kanalizasyon v.b. altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.



<b>Emsal 1:</b>	<b>Satılık - Ofis</b>
<b>İlgili Kişi ve Tel</b>	<a href="mailto:info@internormgd.com">KLİKYA GAYRİMENKUL</a> - 0507 082 31 19
<b>Emsal Açıklaması</b>	<p>Konu taşınmazın yer aldığı iş merkezinde 4. Katta konumlu, 120 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen/düşünülen taşınmazla benzer özelliklere sahip 3+1 ofis için 5.300.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Yapılan görüşmede aylık kirasının 25.000 - 30.000 TL/Ay civarında olacağı belirtilmiştir. Konu taşınmazın kullanım alanının küçük olması sebebiyle m<sup>2</sup> birim fiyatı yüksektir.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Pazarlıklı ve İndirgenmiş Birim Fiyatı: 5.200.000 TL / 120 m<sup>2</sup> = x 1,20 (%20 Şerefiye) = 52.000 TL/m<sup>2</sup></b></li> </ul>

<b>Emsal 2:</b>	<b>Satılık – Ofis</b>
İlgili Kişi ve Tel	EKSEN EMLAK - 0551 404 37 33
Emsal Açıklaması	<p>Konu taşınmaza yakın konumda, Ziyapaşa Bulvarı üzerinde yer alan yaklaşık 10 yaşındaki 9 katlı binanın 8. Katında konumlu 90 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ancak 70 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen bakımlı 2+1 ofis için 3.500.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Yapılan görüşmede aylık kirasının 20.000 TL/Ay civarında olacağı belirtilmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pazarlıklı Birim Fiyatı: 3.450.000 TL / 70 m<sup>2</sup> = 49.286 TL/m<sup>2</sup></b></li> </ul>
<b>Emsal 3:</b>	<b>Satılık - Ofis</b>
İlgili Kişi ve Tel	<a href="#">LİSANS GAYRİMENKUL</a> - 0555 553 31 71
Emsal Açıklaması	<p>Konu taşınmaza yakın konumda, Ziyapaşa Bulvarı üzerinde (tercih edilirliliği yüksek lokasyonda) yer alan yaklaşık 5 yaşındaki 7 katlı binanın 5. Katında konumlu 135 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ancak 90 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen bakımlı 2+1 ofis için 5.175.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Yapılan görüşmede aylık kirasının 25.000 TL/Ay civarında olacağı belirtilmiştir. Emsalin konum şerefyesi yüksektir.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pazarlıklı Birim Fiyatı: 5.100.000 TL / 90 m<sup>2</sup> = 56.667 TL/m<sup>2</sup></b></li> </ul>
<b>Emsal 4:</b>	<b>Satılık - Ofis</b>
İlgili Kişi ve Tel	<a href="#">HAS CONCEPT GAYRİMENKUL</a> - 0535 635 58 01
Emsal Açıklaması	<p>Konu taşınmaza yakın konumda, Ziyapaşa Bulvarı Mado Sokağında (tercih edilirliliği yüksek lokasyonda) yer alan yaklaşık 5 yaşındaki 8 katlı binanın 5. Katında konumlu 90 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ancak 65 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen bakımlı 2+1 ofis için 3.490.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Yapılan görüşmede aylık kirasının 20.000 TL/Ay civarında olacağı belirtilmiştir. Emsalin hem konumu, hem de kullanım alanının küçük olması itibarıyla tercih edilirliliği yüksektir.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pazarlıklı Birim Fiyatı: 3.450.000 TL / 65 m<sup>2</sup> = 53.077 TL/m<sup>2</sup></b></li> </ul>
<b>Emsal 5:</b>	<b>Satılık - Ofis</b>
İlgili Kişi ve Tel	<a href="#">Cem Gayrimenkul</a> - 0544 236 01 99
Emsal Açıklaması	<p>Konu taşınmaza yakın konumda, Atatürk Caddesi üzerinde yer alan yaklaşık 5 yaşındaki binanın 1. Katında konumlu 150 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ancak 105 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 3+1 mesken için 5.500.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Yapılan görüşmede aylık kirasının 25.000 TL/Ay civarında olacağı belirtilmiştir. Konu taşınmaz fiziki özellikleri itibarıyla avantajlıdır.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pazarlıklı Birim Fiyatı: 5.400.000 TL / 105 m<sup>2</sup> = 51.429 TL/m<sup>2</sup></b></li> </ul>
<b>Emsal Analizi:</b>	
Emsaller, konu taşınmaza yakın konumda yer almakta olup yaklaşık benzer özelliklere sahiptir.	

## *Ana Gayrimenkulün tanımı/bağımsız bölümün tanımı*

Ana taşınmaz, Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1362 ada, 242 parsel sayılı, 1.833 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, bitişik nizamda, betonarme karkas yapı tarzda inşa edilmiştir. Taşınmaz 2B+Z+8 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katlarda otopark, sığınak ve işyeri ekleri, zemin katta dükkanlar, normal katlarda ise her katta 11 adet ofis bulunmaktadır.

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.

**3. kat 23 Nolu Bağımsız Bölüm** tarafımıza gösterilen taşınmaz, ana taşınmazın kuzeydoğu cephesinde yer alan bina girişine göre 3. Normal Katta yer alan en sağ uç noktadaki doğu ve batı cepheli ofis gösterilmiştir. Bina girişi mahallinde zemin katta kuzeydoğu cephede yer almaktadır.

Taşınmazın mimari projesi incelenememiş olup mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın 3 adet oda, mutfak, giriş/antre ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 87 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.

Doğu ve Batı olmak üzere 2 cepheli taşınmazın odalarda zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalıdır. Diğer bölümlerin zeminleri seramik döşemelerdir. Mutfak dolapları ve tezgahı membrandır. Konu gayrimenkulün giriş kapısı çelik kapı, iç kapıları ahşap kapı, pencereleri ise alüminyum doğramadır.

Güncel piyasa değer tespitinde güncel gerçek emsaller esas alınmış olup 2022-2023-2024 tarihlerindeki değerler Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi ve Değişim Oranı dikkate alınmıştır.

Konu taşınmaz için 31.12.2022 – 31.12.2023 – 31.12.2024 tarihleri itibarıyla piyasa değer araştırması yapılmış olup söz konusu çalışma bilgi amaçlı olarak görüş raporu olarak hazırlanmıştır.

Yİ - ÜFE Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi ve Değişim Oranı

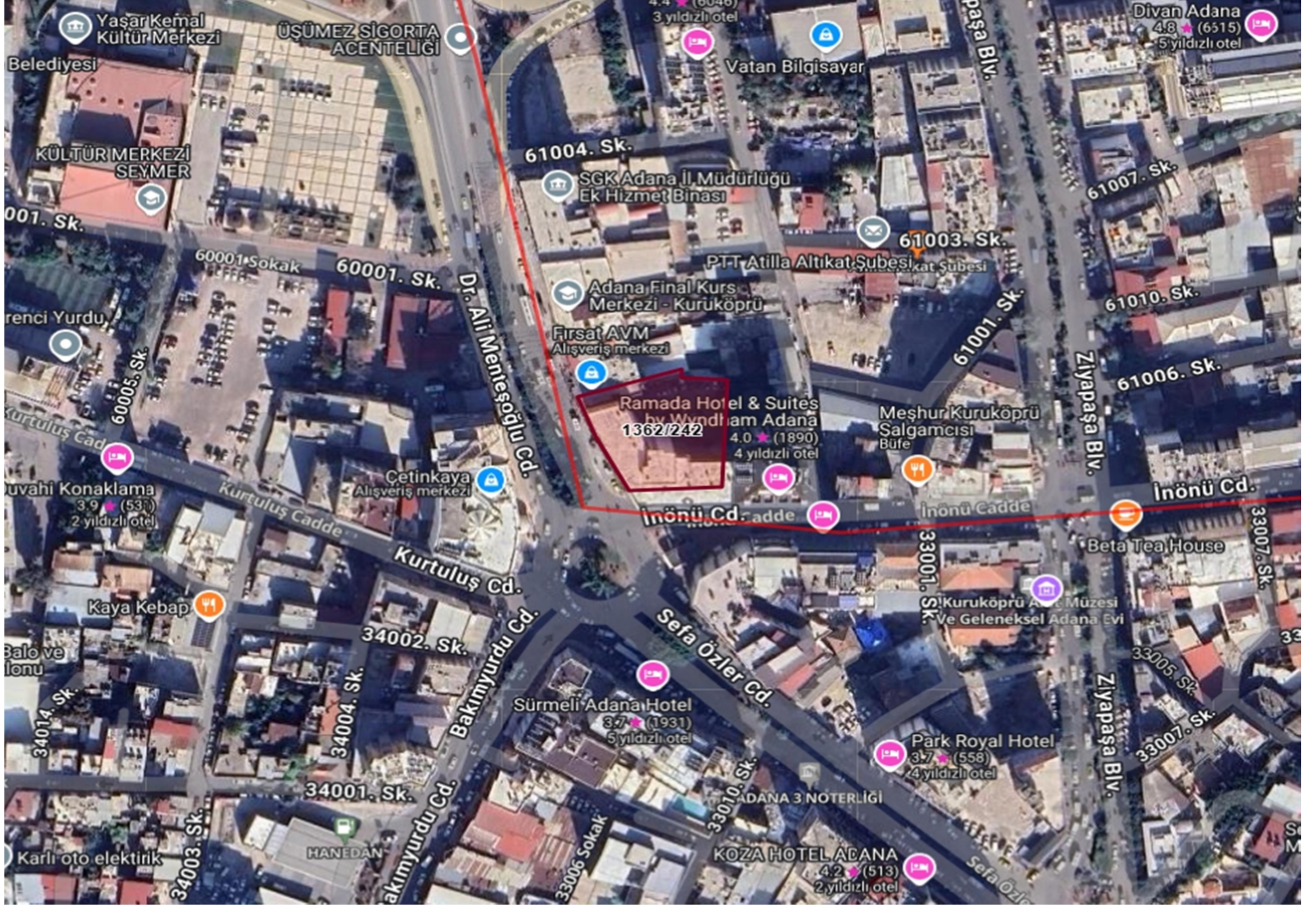
	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	PİYASA DEĞERİ
2025	3861,33	3943,01	4.500.000,00										4.500.000
2024	3035,59	3149,03	3252,79	3369,98	3435,96	3483,25	3550,88	3610,51	3659,84	3707,1	3731,43	3746,52	4.275.754
2023	2105,17	2138,04	2147,44	2164,94	2179,02	2320,72	2511,75	2659,6	2749,98	2803,29	2882,04	2915,02	3.326.796
2022	1129,03	1210,6	1321,9	1423,27	1548,01	1652,75	1738,21	1780,05	1865,09	2011,13	2026,08	2021,19	2.306.704

Güncel piyasa değer tespitinde güncel gerçek emsaller esas alınmış olup 2022-2023-2024 tarindeki değerler Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi ve Değişim Oranı dikkate alınarak belirlenmiştir.

Konu taşınmaz için 31.12.2022 – 31.12.2023 – 31.12.2024 tarihleri itibarıyla piyasa değer araştırması yapılmış olup söz konusu çalışma bilgi amaçlı olarak görüş raporu olarak hazırlanmıştır.

<b>Güncel Piyasa Değeri</b>	4.500.000 TL	
<b>31.12.2022 Tarihli Mevcut Durum Değeri</b>	2.306.704 TL	
<b>31.12.2023 Tarihli Mevcut Durum Değeri</b>	3.326.796 TL	
<b>31.12.2024 Tarihli Mevcut Durum Değeri</b>	4.275.754 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









## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.10.2019

Belge No: 2019-01.1727

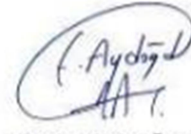
**Sayın Mehmet ÖZDOĞAN**

(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

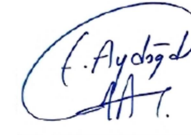
**Sayın Muharrem TURAN**

(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, Devalpazarı Dübüran (Etiler) Yolu No:156 06530 Çankaya/ANKARA, Tel: (312) 2929990, Faks: (312) 2929990, İnternet: <http://www.ikg.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: 64231662-3045-2020-0007200000000  
<http://icakim.gov.tr> adresinden belge statüsünde de doğrulanabilmektedir.

Bilgi için: Begüm KARAKOYUN  
UZMAN YARDIMCISI  
begum.karakoyun@iptk.gov.tr