

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORUNUN SUNULDUĞU
MERCİ:

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYAN:



**İnternorm Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık AŞ**

Limonluk 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

Rapor No: OZEL-2025-00079

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

Rapor Bilgileri	
1. Gayrimenkul İle İlgili Bilgiler	
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	
2. Gayrimenkulün Konumu – Özellikleri Ve Çevresi	
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	
3. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi	
4. Taşınmazın Konum Kroki ve Emsal Taşınmaz	
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.....	
6. Değerleme Uzmanının Görüşü	
7. Sonuç	
8. Ekler	
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-2025-00079
Rapor Tarihi	21.03.2025	Sözleşme Tarihi	20.03.2025
Raporun Amacı	Piyasa Değer Tespiti		
Raporun Kapsamı	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1362 Ada, 242 Parselde yer alan 3. kat, 23 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	-		
Tapu Türü	Kat Mülkiyeti	Pafta	17-M-3
İli	ADANA	Ada	1362
İlçesi	SEYHAN	Parsel	242
Bucağı	-	Vasfı	Oniki Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası
Mahalle	ÇINARLI	Yüzölçümü	1833,00 m ²
Köy	-	Cilt No	-
Sokak	-	Sayfa No	-
Mevkii	-	Tarih/Yevmiye	-
Bağımsız Bölüm Bilgileri			
B.B. Nitelik	Ofis	Blok No/Kat No	3
Arsa Payı	2200/234624	Bağ. Bölüm No	23
Malik	-	Hisse Oranı	-

1.2. TAKYİDAT BİLGİLERİ VE UZMAN YORUMU

Taşınmazın Takbis Belgesi Sistemden ve müşteriden temin edilememiş olup raporda tarafımıza ibraz edilen Tapu Senedine yer verilmiştir. Rapor, takyidattan bağımsız belirlenmiştir.

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, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında H3 (Ticaret Alanında) yer almaktadır.

- Ticaret Alanı 9 Kat

yapılaşma koşullarına sahip olup herhangi bir terk/tevhid/ıfraz vb kısıtlamasının bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmede, konu parselin 231 ve 232 No.lu parsellerin tevhid edilmesi ile oluştuğu öğrenilmiştir. 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.

1.5. BELEDİYE İNCELEME BİLGİLERİ VE UZMAN YORUMU

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

- 27.03.2013 tarih, 4/4 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı
- 08.01.2015 tarih, 1/7 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunduğu 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

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

Posta Kodu: 01250

UAVT Kodu:

2785043056

Koordinatları:

36.9903500, 35.3216360

2.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRE ANALİZİ

Konum	<input checked="" type="checkbox"/> Kent	<input type="checkbox"/> Kent Dışı	<input type="checkbox"/> Kırsal
Yapılaşma Yoğunluğu	<input checked="" type="checkbox"/> %75'ten Fazla	<input type="checkbox"/> %25-75 Arası	<input type="checkbox"/> %25'in Altında
Çevresel Gelişme Hızı	<input type="checkbox"/> Hızlı	<input checked="" type="checkbox"/> Sabit	<input type="checkbox"/> Yavaş
Deprem Bölgesi	<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	
Yapılaşma Türü	<input 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, 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. Değerlemeye 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.

2.4. ANA GAYRİMENKULÜN TANIMI/BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TANIMI

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.

Değerleme Konusu 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.

2.5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER	OLUMSUZ FAKTÖRLER
<ol style="list-style-type: none"> 1. Merkezi konumda yer alması. 2. Binanın yaşı 3. Ulaşım olanaklarının kolay olması. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bölgede otopark ve ses/gürültü probleminin olması.

3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

4. TAŞINMAZIN KONUM KROKİSİ VE EMSAL TAŞINMAZ



Emsal 1:	Satılık - Ofis
İlgili Kişi ve Tel	KLİKYA GAYRİMENKUL - 0507 082 31 19
Emsal Açıklaması	<p>Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı iş merkezinde 4. Katta konumlu, 120 m² 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. Değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanının küçük olması sebebiyle m² birim fiyatı yüksektir.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pazarlıklı ve İndirgenmiş Birim Fiyatı: 5.200.000 TL / 120 m² = x 1,20 (%20 Şerefiye) = 52.000 TL/m²

Emsal 2:	Satılık - Ofis
İlgili Kişi ve Tel	EKSEN EMLAK - 0551 404 37 33
Emsal Açıklaması	<p>Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ziyapaşa Bulvarı üzerinde yer alan yaklaşık 10 yaşındaki 9 katlı binanın 8. Katında konumlu 90 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 70 m² 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"> • Pazarlıklı Birim Fiyatı: 3.450.000 TL / 70 m² = 49.286 TL/m²
Emsal 3:	Satılık - Ofis
İlgili Kişi ve Tel	LİSANS GAYRİMENKUL - 0555 553 31 71
Emsal Açıklaması	<p>Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ziyapaşa Bulvarı üzerinde (tercih edilirliliği yüksek lokasyonda) yer alan yaklaşık 5 yaşındaki 7 katlı binanın 5. Katında konumlu 135 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 90 m² 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"> • Pazarlıklı Birim Fiyatı: 5.100.000 TL / 90 m² = 56.667 TL/m²
Emsal 4:	Satılık - Ofis
İlgili Kişi ve Tel	HAS CONCEPT GAYRİMENKUL - 0535 635 58 01
Emsal Açıklaması	<p>Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ziyapaşa Bulvarı Mado Sokağında (tercih edilirliliği yüksek lokasyonda) yer alan yaklaşık 5 yaşındaki 8 katlı binanın 5. Katında konumlu 90 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 65 m² 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"> • Pazarlıklı Birim Fiyatı: 3.450.000 TL / 65 m² = 53.077 TL/m²
Emsal 5:	Satılık - Ofis
İlgili Kişi ve Tel	Cem Gayrimenkul - 0544 236 01 99
Emsal Açıklaması	<p>Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Atatürk Caddesi üzerinde yer alan yaklaşık 5 yaşındaki binanın 1. Katında konumlu 150 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 105 m² 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. Değerlemeye konu taşınmaz fiziki özellikleri itibarıyla avantajlıdır.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pazarlıklı Birim Fiyatı: 5.400.000 TL / 105 m² = 51.429 TL/m²
Emsal Analizi:	
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	<input checked="" type="checkbox"/> VAR	<input type="checkbox"/> YOK	Kira Değeri	20.000 TL/Ay
Kira Kabiliyeti	<input checked="" type="checkbox"/> VAR	<input type="checkbox"/> YOK	Apartman Aidatı	-

6. DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ

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

Taşınmazın Takbis Belgesi Sistemden ve müşteriden temin edilememiş olup raporda tarafımıza ibraz edilen Tapu Senedine yer verilmiştir. Rapor, takyidattan bağımsız belirlenmiştir.

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.

23 BB No.lu Ofis Mevcut Değer (Piyasa Değeri) : 87 m2 x 51.724 TL/m2 = 4.500.000 TL

7. SONUÇ

Mevcut Durum Değeri	4.500.000 TL (Dört Milyon Beş Yüz Bin TL)	
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Kontrol Eden Denetmen	Raporu Hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet ÖZDOĞAN	Muharrem TURAN	Muharrem TURAN
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, 23 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 itibari 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 itibari 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







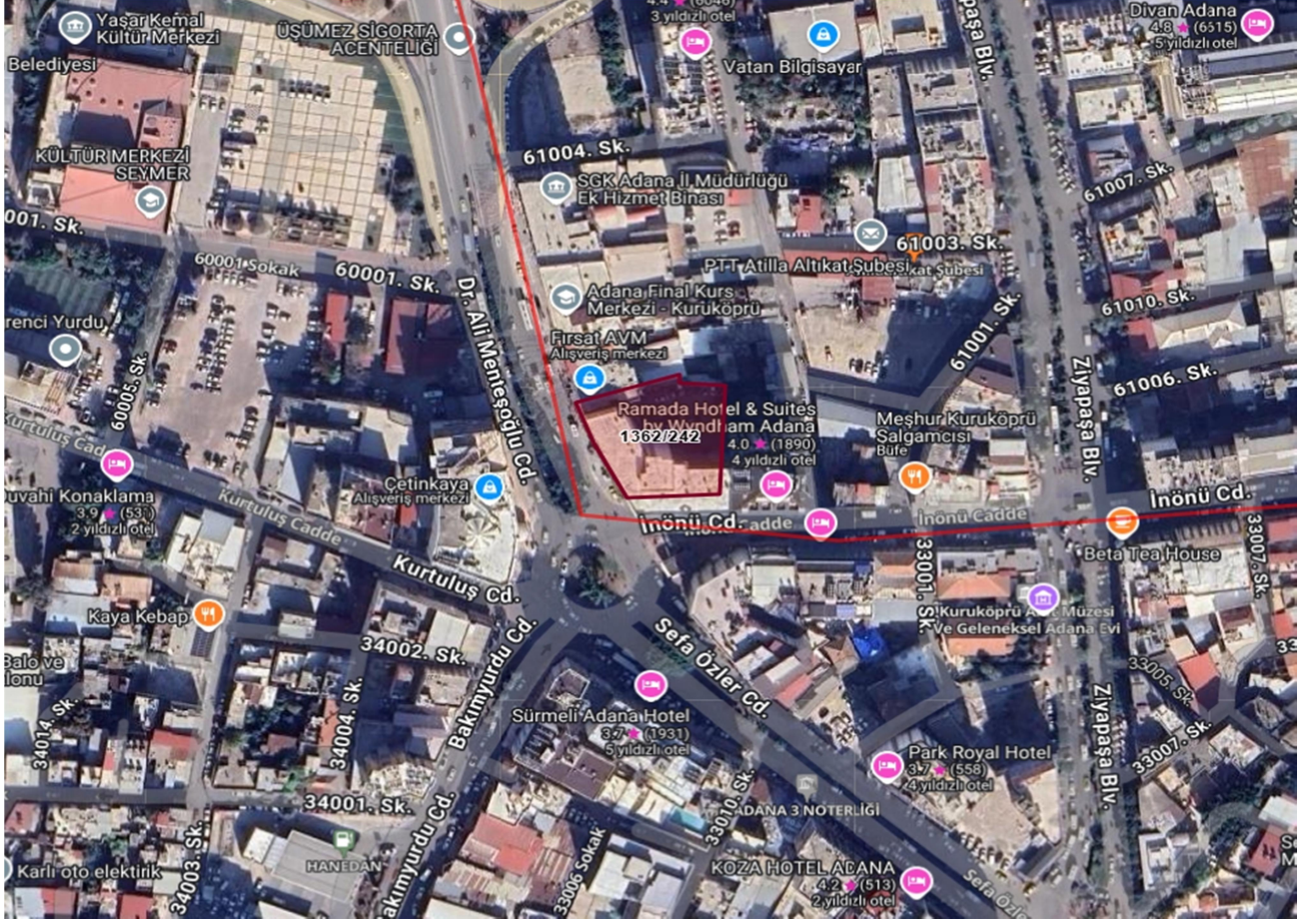






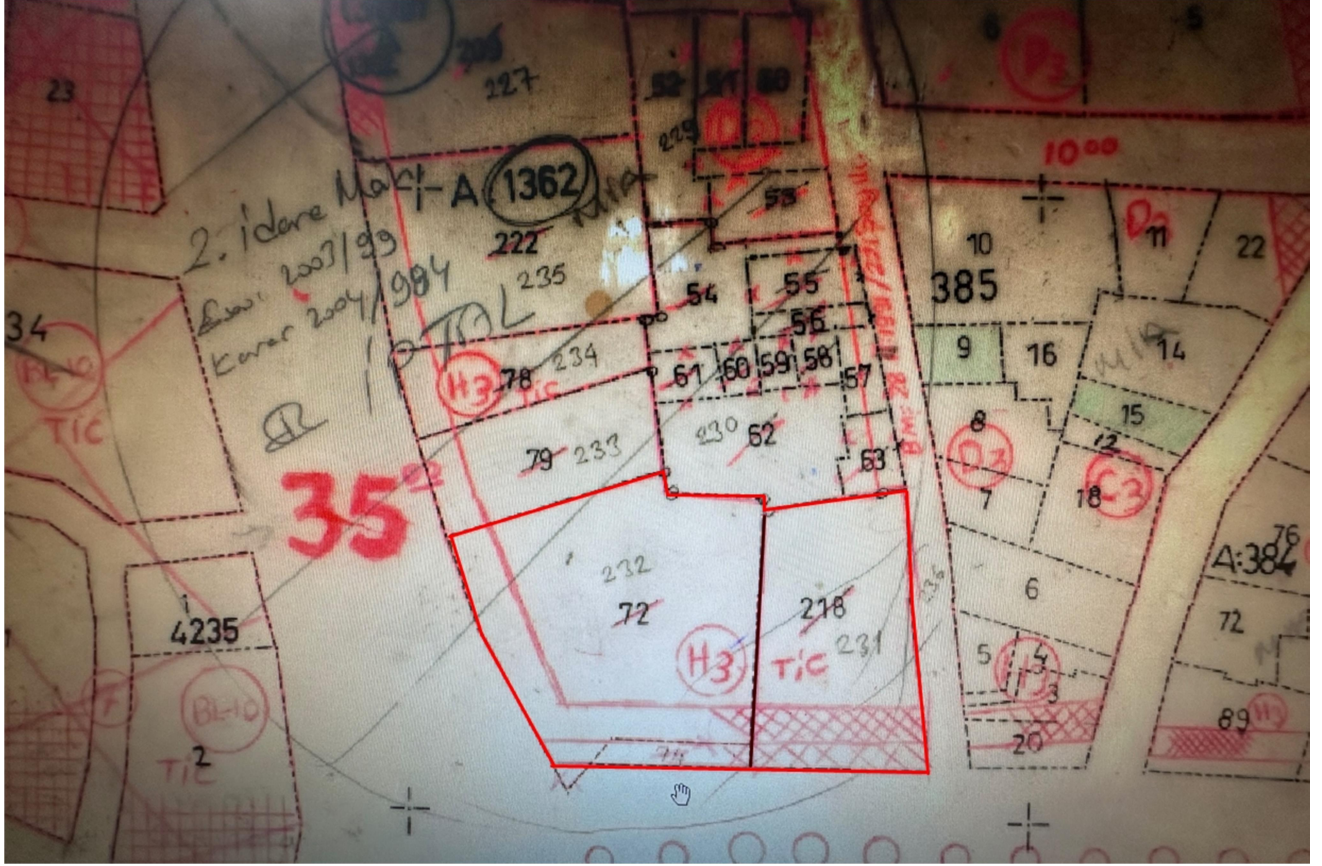


8.2. KROKİ, TKGM PARSEL SORGU SİSTEMİ GÖRÜNTÜSÜ, İMAR DURUMU BELGESİ, UAVT KODU



Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Adana
İlçe	Seyhan
Mahalle/Köy	Çınarlı
Mahalle No	126182
Ada	1362
Parsel	242
Tapu Alanı	1.833,00
Nitelik	Oniki Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası
Mevkii	-
Zemin Tipi	Kat Mülkiyet
Pafta	17-M-3

Favorilere ekle



ADANA / SEYHAN / ÇINARLI MAHALLESİ / İNÖNÜ (Cadde) / 42 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan



499018349	1362	242	-	-	Bina Ana Giriş	-	KURUKÖPRÜ GÜNEP PLAZA	42	2751745429	209	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	20
499018349	1362	242	-	-	Bina Ana Giriş	-	KURUKÖPRÜ GÜNEP PLAZA	42	2105267476	210	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	21
499018349	1362	242	-	-	Bina Ana Giriş	-	KURUKÖPRÜ GÜNEP PLAZA	42	1141996924	211	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	22
499018349	1362	242	-	-	Bina Ana Giriş	-	KURUKÖPRÜ GÜNEP PLAZA	42	2785043096	301	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	23
499018349	1362	242	-	-	Bina Ana Giriş	-	KURUKÖPRÜ GÜNEP PLAZA	42	2008967941	302	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	24
499018349	1362	242	-	-	Bina Ana Giriş	-	KURUKÖPRÜ GÜNEP PLAZA	42	1204696486	303	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	25
499018349	1362	242	-	-	Bina Ana Giriş	-	KURUKÖPRÜ GÜNEP PLAZA	42	3378722783	304	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	26

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2316757224

Adres ile Sorgulama

İl: Adana İlçe: Seyhan Mahalle: Çınarlı

Sokak: İNÖNÜ Bina No: 42 Güvenlik Kodu: 3488

Sorgula

Sorgu Sonucu

10 Ara



Aski Kodu	Yapı Kimlik No	İl	İlçe	Mahalle	Sokak	Bina No	Durum	İtiraz Sonucu	Güçlendirme/Mahkeme Sonucu
7UZZU	499018349	Adana	Seyhan	Çınarlı	Dr. Ali Menteşoğlu Sokak İnönü Sokak	DR. ALI MENTEŞOĞLU SOKAK NO: 2A.DR. ALI MENTEŞOĞLU SOKAK NO: 2B.DR. ALI MENTEŞOĞLU SOKAK NO: 2C.DR. ALI MENTEŞOĞLU SOKAK NO: 2D.DR. ALI MENTEŞOĞLU SOKAK NO: 2E.DR. ALI MENTEŞOĞLU SOKAK NO: 2F.DR. ALI MENTEŞOĞLU SOKAK NO: 2G.İNÖNÜ SOKAK NO: 42.İNÖNÜ SOKAK NO: 42A.İNÖNÜ SOKAK NO: 42B.İNÖNÜ SOKAK NO: 42C.İNÖNÜ SOKAK NO: 42D.İNÖNÜ SOKAK NO: 42E.İNÖNÜ SOKAK NO: 42F	Hasarsız	Hasarsız	Hasarsız

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

Fullimer (150m²)

ANA GAYRİMENKULÜN		İl	ADANA		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
		İlçesi	SEYHAN						
		Mahallesi	ÇINARLI						
		Köyü							
		Sokağı							
Mevkii									
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü				
17-M-3	1362	242	ONİKİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSA		ha	m ²	dm ²		
Sınırı	Planındadır								
						Zemin Sistem No : 8570-84			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.		
180.000,00		OFİS		2266/234624	-	3	23		
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Edinme Sebebi							
		<p>Tamamı GÜ-NEP YAPI İNŞAAT TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken BETA TRANSFORMATÖR ELEKTROMEKANİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN PLANI : Yönetim Planı : 02/07/2014</p>							
Sahibi		BETA TRANSFORMATÖR ELEKTROMEKANİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ							
		Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		8139				02/03/2015	Cilt No.		
Sahife No.		 Sicilini Uygundur. Mahmut PARLAK Tapu Müdürü V.					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih		NOT : * Mülkiyet payı eşitlenmiş ve parçalar için tapu kütüğüne müracaat edilmiştir. ** Tebliğ Kararına Hükümlerini gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.					Tarih		
D.M.O Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 199			

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


TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLIK BİRLİĞİ

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


TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLIK BİRLİĞİ

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, Devalipazarı Dübürü (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: 64231662-3045-2020-0007200005-0
<http://icakb.gov.tr> adresinden belge statüsünde de doğrulanabilmektedir.

Bilgi için: Beyhan KARAKOYUN
UZMAN YARDIMCISI
beyhan.karakoyun@iptk.gov.tr