

GÖRÜŞ RAPORU



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK RAPORUNUN SUNULDUĞU
MERCİ:

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

DANIŞMANLIK 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: 24.03.2025

Firmanın danışmanlığa ilişkin talebinin kapsamı; iş bu raporda tapu kaydı ve adresi verilen gayrimenkulün 31.12.2022-31.12.2023-31.12.2024 tarihlerine ait bilgi amaçlı piyasa değerinin takdiridir.

31.12.2022 Tarihli Mevcut Değer : 2.266.689 TL

31.12.2023 Tarihli Mevcut Değer : 3.269.086 TL

31.12.2024 Tarihli Mevcut Değer : 4.201.583 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

Raporun Amacı	31.12.2022 – 31.12.2023 – 31.12.2024 tarihlerine ait 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 31.12.2022 – 31.12.2023 – 31.12.2024 tarihlerindeki adil piyasa değerinin tespiti.

Tapu Bilgileri

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 Dblok 1 Zemin 9 Normal Katlı Tamamlanmış Ve E Blok Natamam Betonarme Bina Ve Arsası
Mahalle	CEMALPAŞA	Yüzölçümü	4269,00 m ²
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

Gayrimenkulün KONUMU VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

Gayrimenkulün Adresi

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

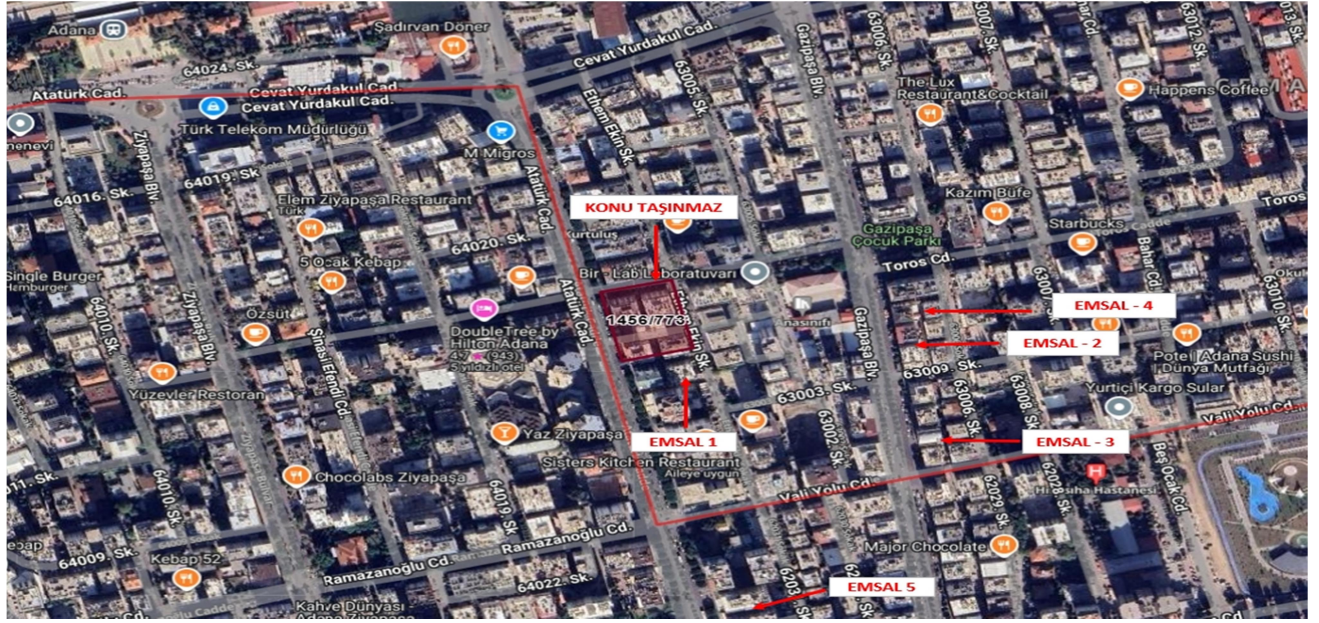
Posta Kodu: 01120

UAVT Kodu:	1056700998	Koordinatları:	37.0008420, 35.3238600
-------------------	-------------------	-----------------------	------------------------

Gayrimenkulün Konumu, çevresi ve ulaşımı

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. 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.

Taşınmazın Konum Krokisi Ve Emsal Taşınmaz



Emsal 1:	Satılık - Mesken
İlgili Kişi ve Tel	PARİS GAYRİMENKUL - 0552 866 94 01
Emsal Açıklaması	Değerleme konusu taşınmazın güneyinde yer alan, yaklaşık 20 yaşındaki 8 katlı binanın 5. Katında konumlu 250 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak 170 m ² alanlı olduğu düşünülen bakımlı 4+1 mesken için 6.600.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Değerlemeye konu taşınmaz hem konumu, hem de kullanım alanının küçük olması sebebiyle avantajlıdır.
Emsal 2:	Satılık - Mesken
İlgili Kişi ve Tel	GÖRGÜN EMLAK VE DANIŞMANLIK - 0532 201 44 98
Emsal Açıklaması	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gazipaşa Bulvarı üzerinde yer alan yaklaşık 25 yaşındaki 8 katlı binanın 7. Katında konumlu 215 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak 135 m ² alanlı olduğu düşünülen bakımlı 4+1 mesken için 5.850.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Değerlemeye konu taşınmaz hem konumu, hem de kullanım alanının küçük olması sebebiyle avantajlıdır.

Emsal 3:	Satılık - Mesken
İlgili Kişi ve Tel	TAMGÜÇ GAYRİMENKUL- 0544 172 78 12
Emsal Açıklaması	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gazipaşa Bulvarı üzerinde yer alan yaklaşık 20 yaşındaki 7 katlı binanın 3. Katında konumlu 140 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak 135 m ² alanlı olduğu düşünülen bakımlı 3+1 mesken için 5.500.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Değerlemeye konu taşınmaz hem konumu, hem de kullanım alanının küçük olması sebebiyle avantajlıdır.
Emsal 4:	Satılık - Mesken
İlgili Kişi ve Tel	ADAPARK EMLAK - 0531 728 41 52
Emsal Açıklaması	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gazipaşa Bulvarı üzerinde yer alan yaklaşık 30 yaşındaki 6 katlı binanın 6. Katında konumlu 145 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak 110 m ² alanlı olduğu düşünülen bakımlı 3+1 mesken için 4.400.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Değerlemeye konu taşınmaz hem konumu, hem de kullanım alanının küçük olması sebebiyle avantajlıdır.
Emsal 5:	Satılık - Mesken
İlgili Kişi ve Tel	PARİS GAYRİMENKUL- 0501 377 41 51
Emsal Açıklaması	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Atatürk Caddesi üzerinde yer alan yaklaşık 20 yaşındaki 9 katlı binanın 1. Katında konumlu 155 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak 110 m ² alanlı olduğu düşünülen 3+1 mesken için 3.930.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Değerlemeye konu taşınmaz hem konumu, hem de kullanım alanının küçük olması, hem de fiziki özellikleri itibarıyla avantajlıdır.
Emsal Analizi: Emsaller, değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer almakta olup yaklaşık benzer özelliklere sahiptir.	

EMSA BİRİM BEDELİ DÜZELTME TABLOSU

SIRA NO	ALAN(M ²)	TALEP EDİLEN BEDEL(TL)	PAZARLIK PAYI	SATIŞ FİYATI (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	KONUM ŞEREFİYESİ	KULLANIM ALANI	FİZİKİ ÖZELLİK	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/M ²)
Emsal 1	170	₺6.600.000,00	2%	6.500.000	38.235	-10%	-10%	0%	₺46.265
Emsal 2	135	₺5.850.000,00	1%	5.800.000	42.963	-5%	-5%	0%	₺47.367
Emsal 3	135	₺5.500.000,00	2%	5.400.000	40.000	-5%	-5%	0%	₺44.100
Emsal 4	110	₺4.400.000,00	1%	4.350.000	39.545	-5%	-5%	0%	₺43.599
Emsal 5	110	₺3.930.000,00	1%	3.875.000	35.227	-5%	-5%	-20%	₺46.606
ORTALAMA ARSA BİRİM BEDELİ (TL/M²)									₺45.587

ADA	PARSEL	ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	TAŞINMAZIN MEVCUT NİTELİĞİ	MEVCUT ALAN	MEVCUT BİRİM FİYAT (m ²)	MEVCUT DEĞER
1456	773	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	MESKEN	97	₺45.587	₺4.421.939

Ana Gayrimenkulün tanımı/bağımsız bölümün tanımı

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. Ana 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.

B Blok 15 Nolu Bağımsız Bölüm ana taşınmazın kuzey cephesinde yer alan bina girişine göre 4. Normal Katta sağ arka tarafta, asansörden çıkışta sağ tarafta konumlanmıştır. Taşınmaz mimari projesinde 3 adet oda, salon, mutfak, antre, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 97 m2 alanlıdır. Web Tapu Sistem ve Seyhan Belediyesinde incelenen onaylı mimari projeye istinaden, taşınmazın projesinde planlanan konumda ve projesiyle uyumlu olacak şekilde inşa edildiği tespit edilmiştir.

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.

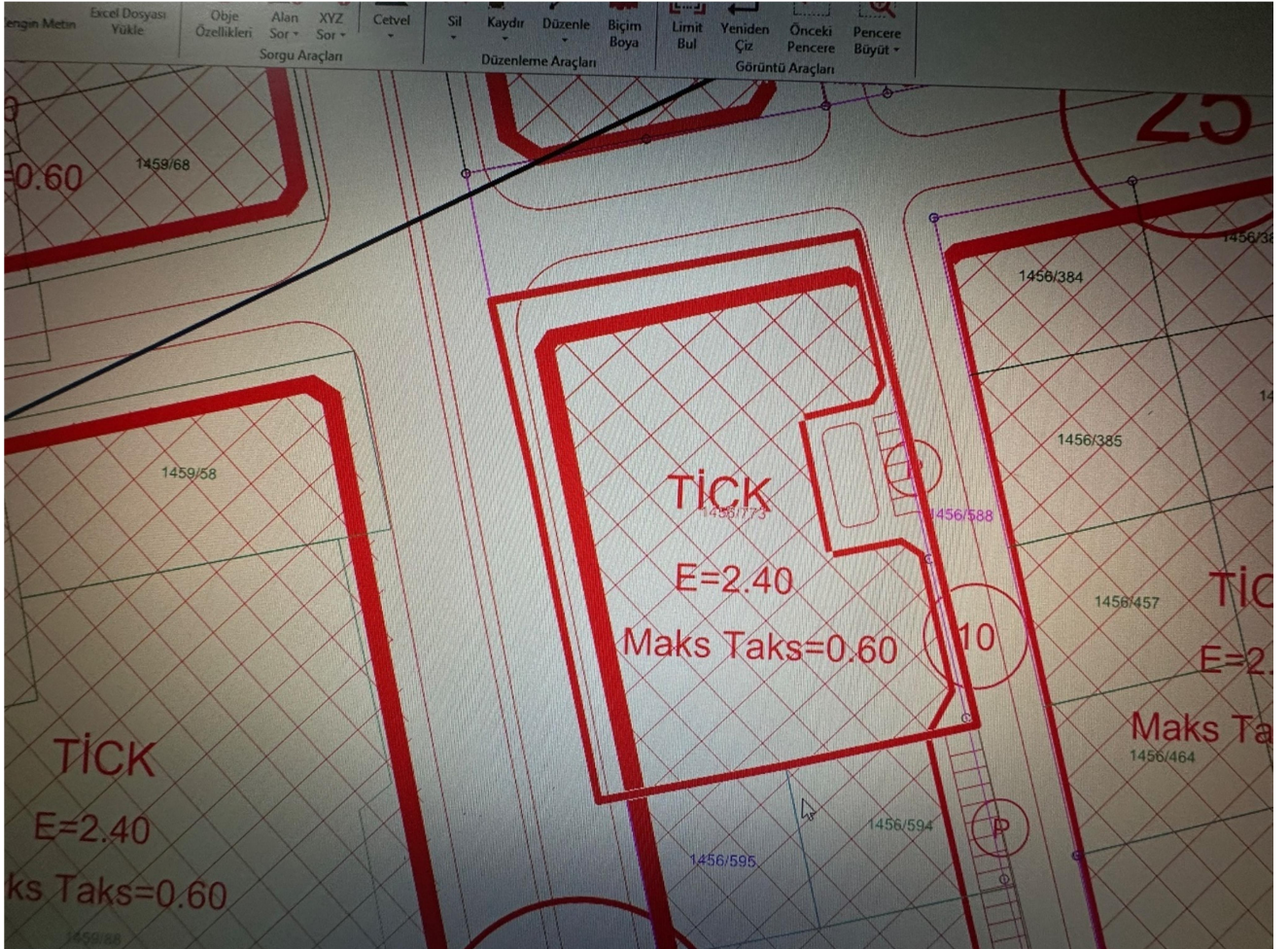
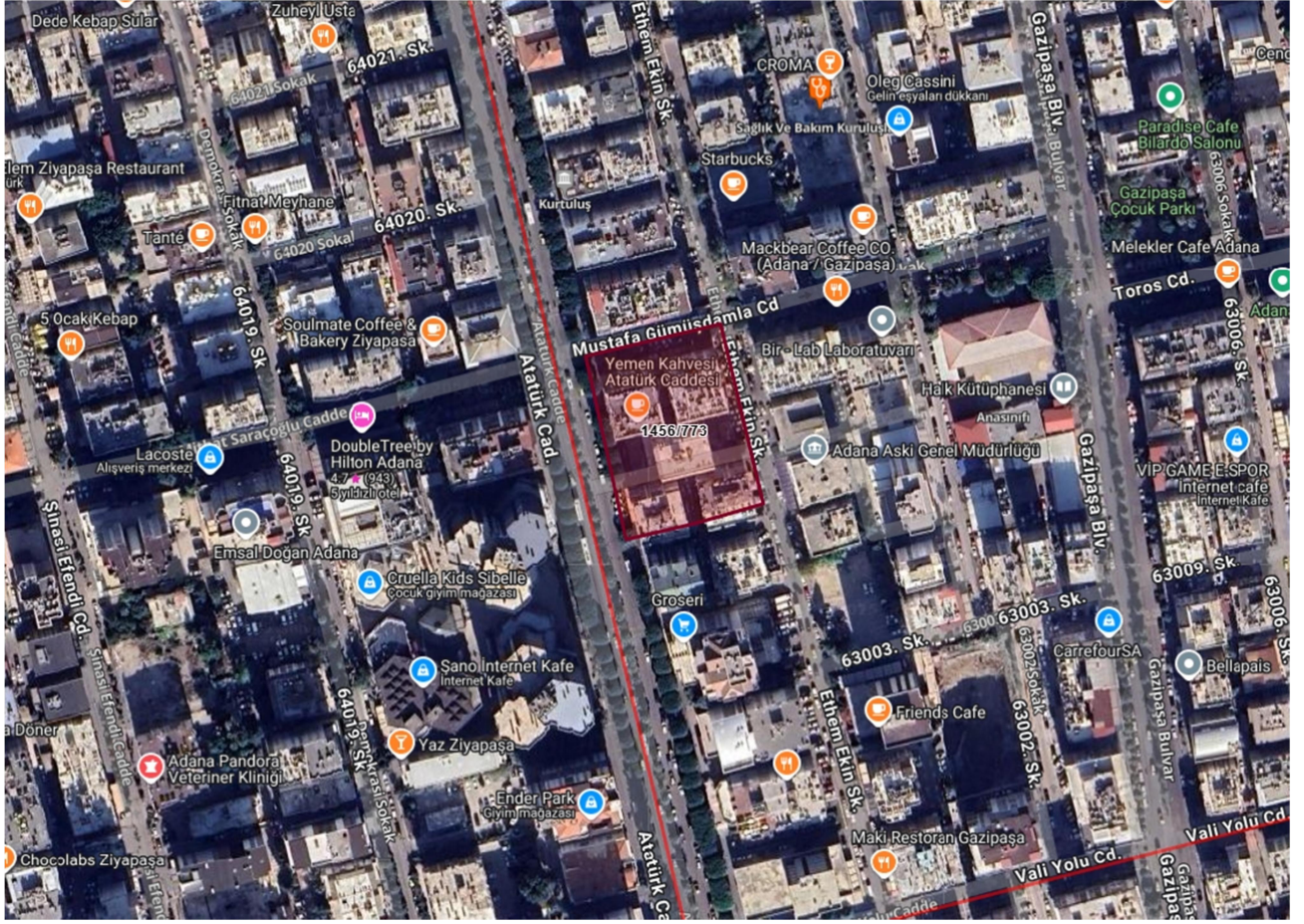
Yİ - ÜFE Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi ve Değişim Oranı													
	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	PİYASA DEĞERİ
2025	3861,33	3943,01	4.421.939										4.421.939
2024	3035,59	3149,03	3252,79	3369,98	3435,96	3483,25	3550,88	3610,51	3659,84	3707,1	3731,43	3746,52	4.201.583
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	3.269.086
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	2.266.689

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.

Güncel Piyasa Değeri (KDV Hariç)	4.421.939 TL	
31.12.2022 Tarihli Mevcut Durum Değeri	2.266.689 TL	
31.12.2023 Tarihli Mevcut Durum Değeri	3.269.086 TL	
31.12.2024 Tarihli Mevcut Durum Değeri	4.201.583 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





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/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	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/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	1-1884 KARTONA BAK(Şablon: Diğer)			
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Seyhan 2.Bölge(Kapatildi) - 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(Kapatildi) - 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(Kapatildi) - 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

3 / 3



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.kmcb.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: 64231662-3045-2020-007280005-0
<http://icakim.gov.tr> adresinden belge statüsünde de doğrulanabilmektedir.

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