

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: 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 : 4.100.806 TL

31.12.2023 Tarihli Mevcut Değer : 5.914.304 TL

31.12.2024 Tarihli Mevcut Değer : 7.601.340 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, Yeni Mahalle, 335 Parselde yer alan A Blok 27 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

Taşınmaz ID	-		
Tapu Türü	Kat Mülkiyeti	Pafta	8
İli	ADANA	Ada	-
İlçesi	SARIÇAM	Parsel	335
Bucağı	-	Vasfı	İki Adet İki Katlı İş Yeri Ve Arsası
Mahalle	İNCİRLİK	Yüzölçümü	22.450,00 m ²
Köy	-	Cilt No	-
Sokak	-	Sayfa No	-
Mevkii	ACEM MUSA	Tarih/Yevmiye	-
Bağımsız Bölüm Bilgileri			
B.B. Nitelik	Asma Katlı İşyeri	Blok No/Kat No	A / ZEMİN
Arsa Payı	3339/179600	Bağ. Bölüm No	27
Malik	-	Hisse Oranı	-

Gayrimenkulün KONUMU VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

Gayrimenkulün Adresi

Yeni Mahalle, 4386 Sokak, Şanlı İş Merkezi No: 2J (27A)
Sarıçam / ADANA

Posta Kodu: 01340

UAVT Kodu:	2896341449	Koordinatları:	36.9834790, 35.4245100
-------------------	-------------------	-----------------------	------------------------

Gayrimenkulün Konumu, çevresi ve ulaşımı

Konu taşınmaz Adana İli, Sarıçam İlçesi, Yeni Mahalle, 4386 Sk. Şanlı İş Merkezi No: 2J (27A) açık posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza, Girne Bulvarından Ceyhan yönünde (doğuya doğru) ilerleyip İncirlik kavşağından U dönüşü yapmak suretiyle yaklaşık 625 metre ters istikamette (batıya doğru) ilerleyip sağa (kuzeye) dönülerek ulaşılır. Taşınmaz Adana istikametinde ilerlerken sağ kol üzerinde 2. Parselde kalmaktadır. Konu gayrimenkul şehir merkezine yaklaşık 14km mesafede konumlu olup taşınmaza ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir. Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde betonarme/prefabrik yapı tarzında inşa edilmiş benzer nitelikte ticari işletmelerin bulunduğu binalar, dükkanlar ve sanayi tesisleri yer almaktadır. Bölgede yer alan binalar ticari amaçlı olacak şekilde kullanılmaktadır. Konu gayrimenkul bulunduğu bölgede su, elektrik, kanalizasyon v.b. altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.



Emsal 1:	Satılık - İşyeri
İlgili Kişi ve Tel	SÜLEYMANDAN GAYRİMENKUL - 0555 005 14 97
Emsal Açıklaması	<p>Konu taşınmaza yakın konumda yaklaşık 5 yaşındaki Yetsan İş Merkezinde konumlu, zemin ve asma kattan ibaret toplam 175 m² alanlı olduğu beyan edilen/düşünülen depo/işyeri için 4.500.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Yapılan görüşmede aylık kirasının 20.000 TL/Ay civarında olacağı belirtilmiştir. Konu taşınmazın konum avantajı olmasına rağmen kullanım alanının büyük olması sebebiyle m² birim fiyatı düşüktür.</p> <ul style="list-style-type: none"> Pazarlıklı Birim Fiyatı: 4.300.000 TL / 175 m² = 24.571 TL/m²
Emsal 2:	Satılık - İşyeri
İlgili Kişi ve Tel	Sahibi - 0543 857 16 81
Emsal Açıklaması	<p>Konu taşınmaza yakın konumda yaklaşık 5 yaşındaki Yetsan İş Merkezinde konumlu, zemin kattan ibaret toplam 100 m² alanlı olduğu beyan edildüşünülen depo/işyeri için 2.350.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Konu taşınmazın konum avantajı olmasına rağmen kullanım alanının büyük olması sebebiyle m² birim fiyatı düşüktür.</p> <ul style="list-style-type: none"> Pazarlıklı Birim Fiyatı: 2.300.000 TL / 100 m² = 23.000 TL/m²

Emsal 3:	Kiralık - İşyeri
İlgili Kişi ve Tel	EMLAK MARKET - 0322 458 09 99
Emsal Açıklaması	<p>Konu taşınmazla aynı sitede yer alan zemin ve asma kattan ibaret, 70 m² alanlı olduğu beyan edilen/düşünülen işyeri için yıllık 120.000 TL/Yıl pazarlıklı kira bedeli talep edilmektedir. Emsalin kullanım alanının küçük olması sebebiyle m² birim fiyatı yüksektir.</p> <ul style="list-style-type: none">• Pazarlıklı Kira Birim Fiyatı: 10.000 TL/Ay / 70 m² = 142,86 TL/Ay/m²
Emsal 4:	Satılık - Depo
İlgili Kişi ve Tel	DEMİROĞLU GAYRİMENKUL ŞTİ. - 0532 296 74 97
Emsal Açıklaması	<p>Konu taşınmaza yakın konumda, yolun karşı tarafında yer alan yaklaşık 1.900 m² kapalı alana sahip depo için 27.500.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Emsalin kullanım alanının büyük olması sebebiyle m² birim fiyatı düşüktür.</p> <ul style="list-style-type: none">• Pazarlıklı Birim Fiyatı: 26.000.000 TL / 1.900 m² = 13.684 TL/m²
Emsal 5:	Satılık - İşyeri
İlgili Kişi ve Tel	Sahibi - 0530 065 77 57
Emsal Açıklaması	<p>Konu taşınmaza yakın konumda, Karşıyaka Sanayi Sitesinde (Mehmet Yeşil Sanayi Sitesi) yer alan, zemin ve asma kattan ibaret, 300 m² alanlı olduğu beyan edilen/düşünülen, içi oldukça bakımlı işyeri için 12.000.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Yapılan görüşmede kiralama tasarrufunun bulunmadığı belirtilmiştir. Emsalin fiziki özellikleri itibarıyla avantajlı olduğu kanaatine varılmış olup talep edilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.</p> <ul style="list-style-type: none">• Pazarlıklı Birim Fiyatı: 9.000.000 TL / 300 m² = 30.000 TL/m²
Emsal Analizi:	
Emsaller, konu taşınmaza yakın konumda yer almakta olup yaklaşık benzer özelliklere sahiptir.	

Ana Gayrimenkulün tanımı/bağımsız bölümün tanımı

Ana taşınmaz, Adana İli, Sarıçam İlçesi, Yeni Mahalle, 335 parsel sayılı, 22.450 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, ayrık nizamda, betonarme prefabrik yapı tarzda inşa edilmiştir. Ana taşınmaz A ve B olmak üzere toplam 2 Bloktan ibaret olup A blokta toplam 36 adet BB bulunmaktadır. Bağımsız bölümler Z+Asma katlıdır. Zemin katlarda işyerleri, asma katta ofisler yer almaktadır.

Ana taşınmazda asansör bulunmamaktadır. Binanın dış cephesi akrilik boyalıdır.

Sarıçam Tapu Müdürlüğü ve Sarıçam 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 A Blok 27 Nolu Bağımsız Bölüm tarafımıza gösterilen taşınmaz, ana taşınmazın K-G aksında kuzeyden güneye 6. Sırada, güneyden kuzeye 11. Sırada konumlandır. Bina girişi mahallinde zemin katta batı cephede yer almaktadır.

Taşınmazın mimari projesi incelenememiş olup mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın zemin katında imalathane, asma katında ise 2 adet oda, mutfak, banyo ve wc hacimlerinden ibaret ofis bölümü bulunmaktadır.

Taşınmazın zemin katı yaklaşık brüt 292 m², asma katı yaklaşık brüt 95 m² olmak üzere taşınmazın toplam brüt kullanım alanı yaklaşık 387 m² dir. Taşınmazın yüksekliği 9,50 metredir.

Sarıçam Tapu Müdürlüğü ve Sarıçam 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.

Tek (batı) cepheli taşınmazın zemin katında yer döşemeleri sıkıştırılmış beton, duvarları plastik boya, asma katında odalarda yer döşemeleri laminat parke, mutfak ve ıslak hacimli alanlarda seramik, odalarda duvar plastik boya olup tavan taş yünü kaplamadır. Giriş kapısı alüminyumdur.

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	PIYASA DEĞERİ
2025	3861,33	3943,01	8.000.000,00										8.000.000
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	7.601.340
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	5.914.304
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	4.100.806

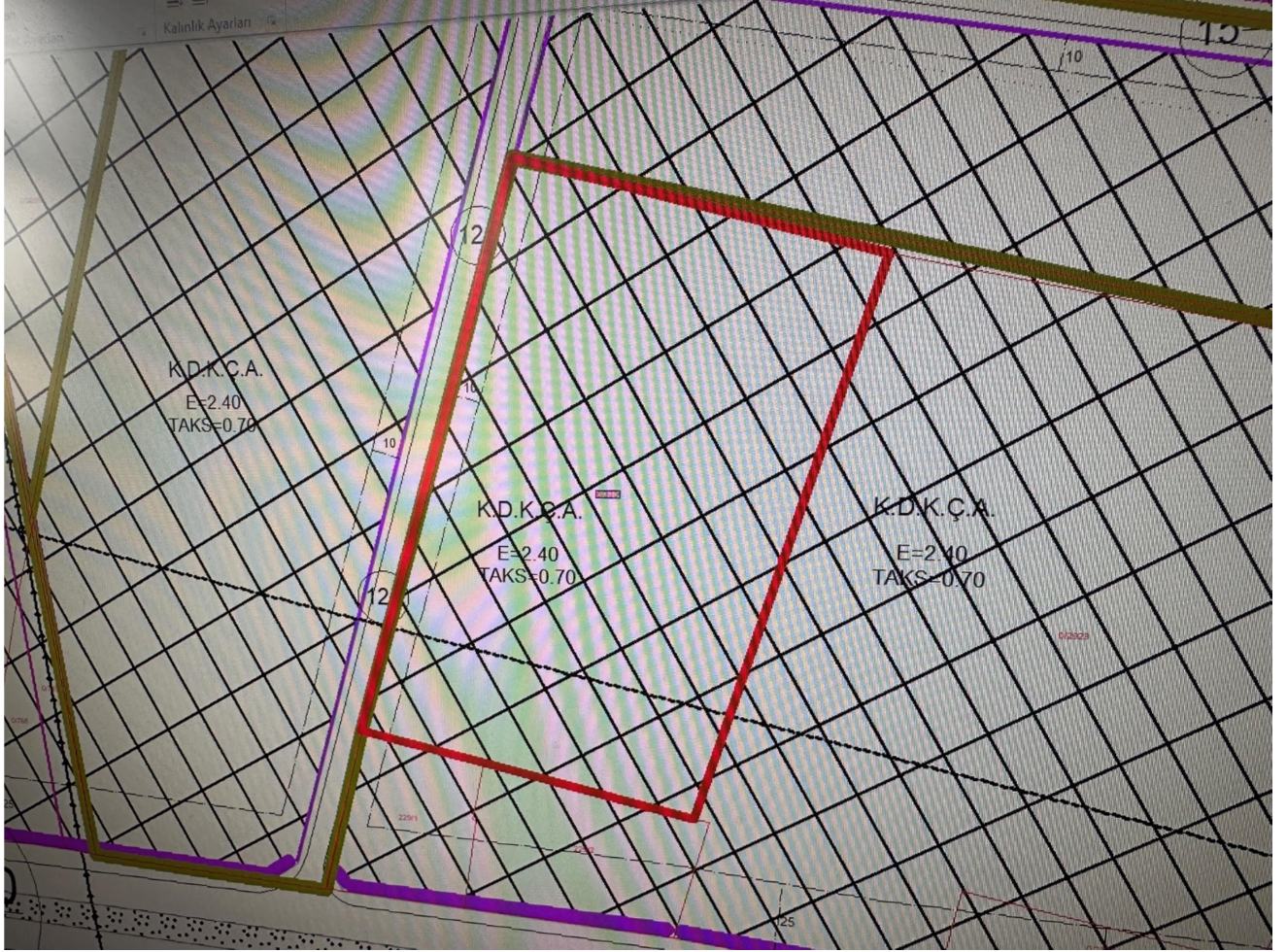
Güncel piyasa değer tespitinde güncel gerçek emsaller esas alınmış olup 2022-2023-2024 tarihlerindeki değerler Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi ve Değişim Oranı dikkate alınmıştır.

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	8.000.000 TL	
31.12.2022 Tarihli Mevcut Durum Değeri	4.100.806 TL	
31.12.2023 Tarihli Mevcut Durum Değeri	5.914.304 TL	
31.12.2024 Tarihli Mevcut Durum Değeri	7.601.340 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








TDUB
T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI

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 Dübânı (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: Beyhan KARAKOYUN
UZMAN YARDIMCISI
beyhan.karakoyun@iptk.gov.tr