

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-2025-00080

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 : 8.000.000 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, değerlendirme 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-2025-00080
Rapor Tarihi	21.03.2025	Sözleşme Tarihi	20.03.2025
Raporun Amacı	Piyasa Değer Tespiti		
Raporun Kapsamı	Adana İli, Sarıçam İlçesi, Yeni Mahalle, 335 Parselde yer alan A Blok 27 numaralı bağımsız bölümün adil piyasa değerinin tespiti.		
Kabuller	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.		

1. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

1.1. TAPU BİLGİLERİ

Ana Gayrimenkul Bilgileri

Taşınmaz ID	-		
Tapu Türü	Ana Taşınmaz	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	-

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

Sarıçam Belediyesi İmar Müdürlüğü imar durum bürosundan alınan şifahi bilgiye istinaden söz konusu taşınmazın bulunduğu parsel, 1/1000 ölçekli SARIÇAM 3. ETAP (İNCİRLİK) İMAR PLANI REVİZYONU Uygulama İmar Planı kapsamında K.D.K.Ç.A. (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı) sınırları içerisinde yer almaktadır.

- K.D.K.Ç.A. (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı)
- E: 2,40
- Taks: 0,70
- Hmaks: 30,50 metre

yapılaşma koşullarına sahip olup herhangi bir terk/tevhid/ıfraz vb kısıtlamasının bulunmadığı, bölgede 2.000 m2 minimum yüz ölçüm şartı bulunduğu bilgisi alınmıştır. Resmi imar durum belgesinin temin edilmesi önerilmektedir.

1.4. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEME BİLGİLERİ VE UZMAN YORUMU

Sarıçam 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 Sarıçam Belediyesi'nde yapılan incelemeler neticesinde taşınmazın dosyasında;

- 06.11.2014 tarih, 492A sayılı Yeni Yapı Ruhsatı
- 20.04.2015 tarih, 492A Tadilat Yapı Ruhsatı
- 06.05.2015 tarih, 492A İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı
- 16.11.2015 tarih, 492A İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı
- 22.08.2016 tarih, 353 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunduğu bilgisi alınmıştır.
- 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.

**Uzman
Yorumu**

20.03.2025 tarihinde Sarıçam 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

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

Posta Kodu: 01340

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

2.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRE ANALİZİ

Konum	<input checked="" type="checkbox"/> Kent	<input type="checkbox"/> Kent Dışı	<input type="checkbox"/> Kırsal
Yapılaşma Yoğunluğu	<input type="checkbox"/> %75'ten Fazla	<input checked="" type="checkbox"/> %25-75 Arası	<input type="checkbox"/> %25'in Altında
Çevresel Gelişme Hızı	<input type="checkbox"/> Hızlı	<input type="checkbox"/> Sabit	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Sanayi	<input type="checkbox"/> Diğer

2.3. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ÇEVRESİ VE ULAŞIMI

Değerlemeye 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.

2.4. ANA GAYRİMENKULÜN TANIMI/BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TANIMI

Ana taşınmaz, Adana İli, Sarıçam İlçesi, Yeni Mahalle, 335 parsel sayılı, 22.450 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, ayırık 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 konumlandırılmıştır. 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.

2.5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER	OLUSUZ FAKTÖRLER
<ol style="list-style-type: none">1. Taşınmazın bakımlı olması2. Ulaşım olanaklarının kolay olması.	<ol style="list-style-type: none">1. Şehir merkezine olan mesafesi.

3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

4. TAŞINMAZIN KONUM KROKİSİ VE EMSAL TAŞINMAZ



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.	

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	37.000 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 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.

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.

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 tarafımıza gösterilen taşınmaza yöneliktir.

A Blok 27 BB No.lu İşyeri Mevcut Değer (Piyasa Değeri) : 387 m2 x 20.672 TL/m2 = 8.000.000 TL

7. SONUÇ

Mevcut Durum Değeri	8.000.000 TL (Sekiz Milyon 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





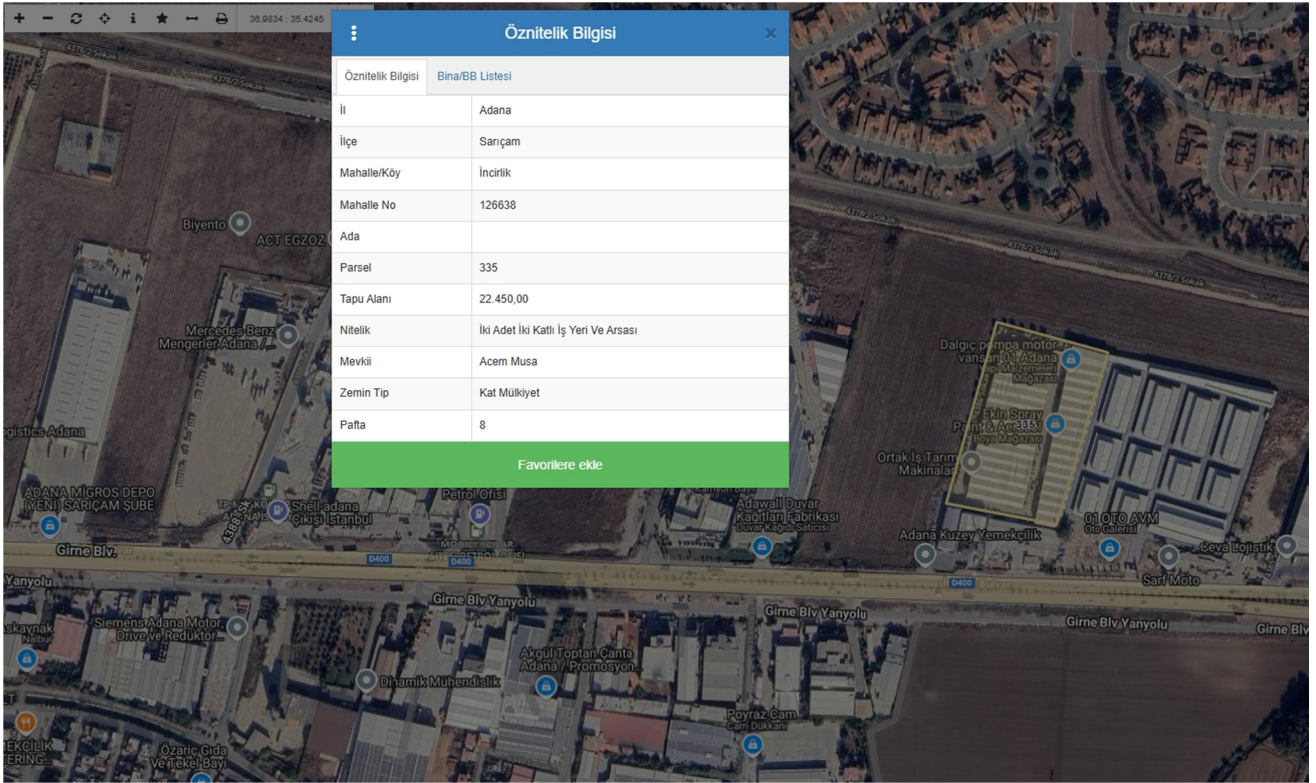


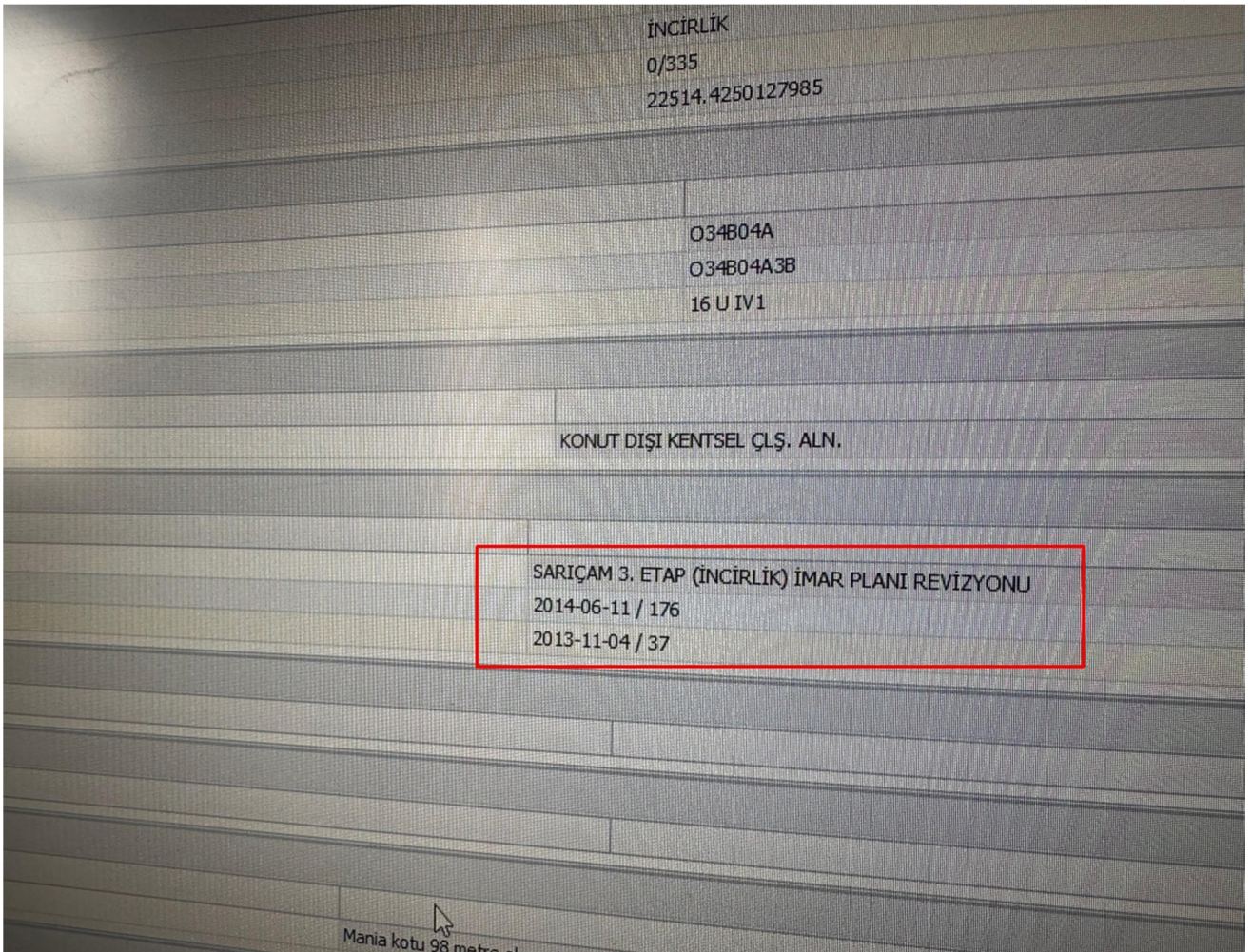
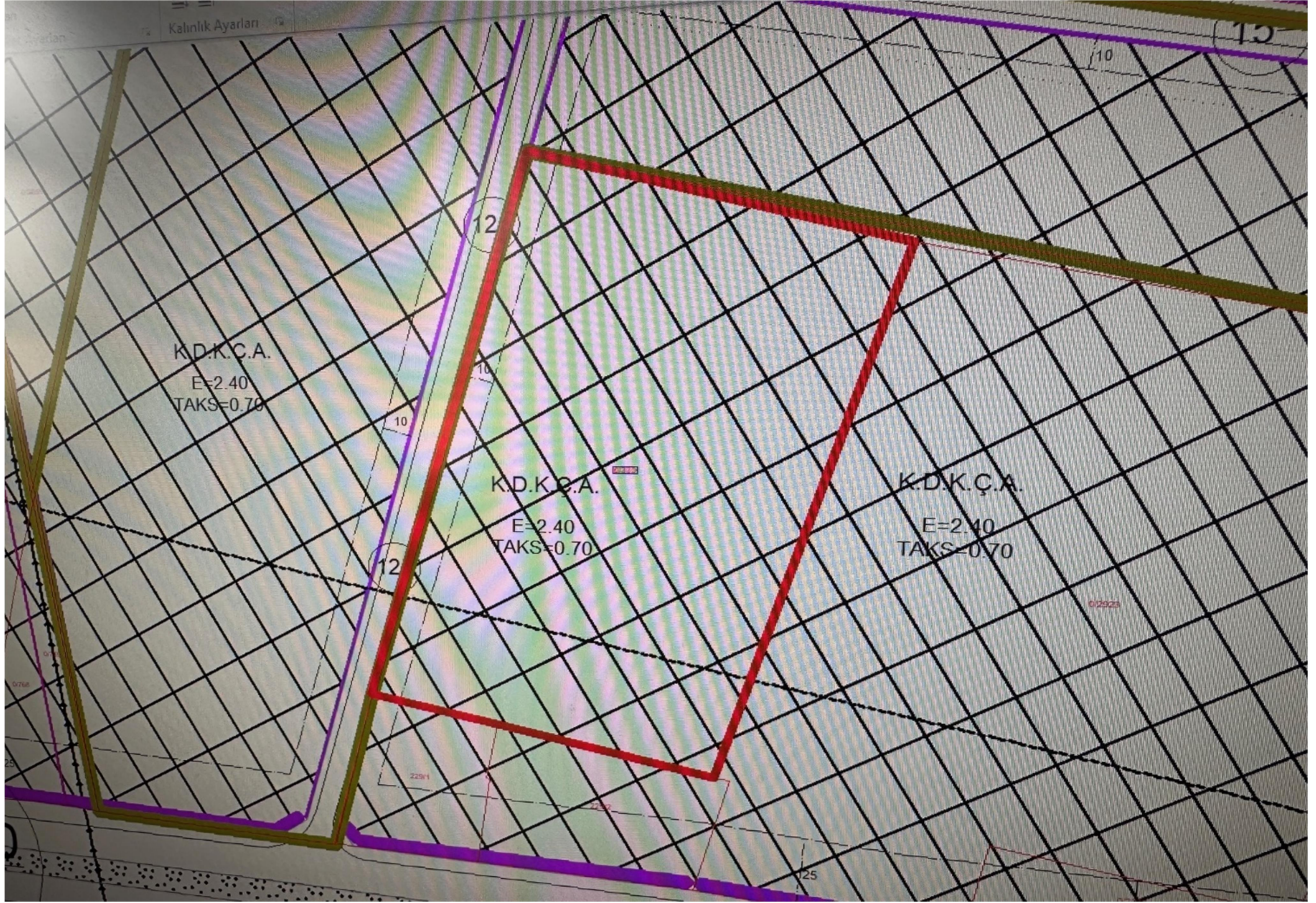


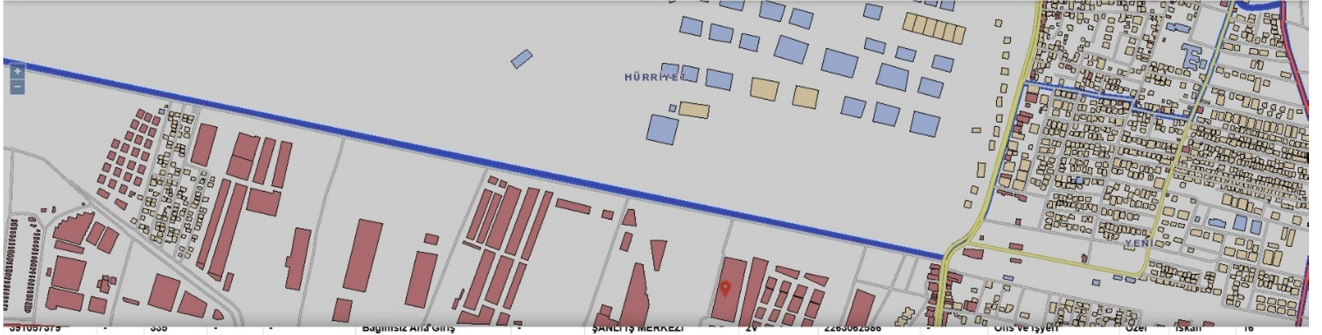




8.2. KROKİ, TKGM PARSEL SORĞU SİSTEMİ GÖRÜNTÜSÜ, İMAR DURUMU BELGESİ, UAVT KODU







391057375	335		Bağımsız Ana Giriş		ŞANLI İŞ MERKEZİ	2V	2263082586		Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	16	
391140837	-	335	-	Bağımsız Ana Giriş	-	ŞANLI İŞ MERKEZİ	2AC	3900407549	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	11
390970309	-	335	-	Bağımsız Ana Giriş	-	ŞANLI İŞ MERKEZİ	2J	2896341449	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	27
382972198	-	335	-	Bağımsız Ana Giriş	-	ŞANLI İŞ MERKEZİ	2N	2843243201	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	23
382942316	-	335	-	Bağımsız Ana Giriş	-	ŞANLI İŞ MERKEZİ	2H	3266825961	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	29
390975241	-	335	-	Bağımsız Ana Giriş	-	ŞANLI İŞ MERKEZİ	2AF	1968472264	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	8
391124062	-	335	-	Bağımsız Ana Giriş	-	ŞANLI İŞ MERKEZİ	2R	1732980220	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	20


✈ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1123699108

8.3. PROJE FOTOĞRAFLARI VE RESMİ BELGELERİ

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.

8.4. TAPU SURETİ VE TAKBİS BELGESİ

MARMAR İNŞAAT (400m²)

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
	İlçesi	SARIÇAM						
	Mahallesi	İNÇİRLİK						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	ACEM MUŞA						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
		335	İKİ ADET İKİ KATLI İŞ YERİ VE ARSASI	ha	m ²	dm ²		
				22	450,00	m2		
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 88013993					
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 Blm. No.	
0,00		AŞMA KATLI İŞ YERİ		3339/179600	A/-	ZEMİN	27	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KİMLİKten KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde. YÖN. PLANI :Yöneltim Planı : 03/02/2015 Diğer İrtifak Hakkı : Beyannamesinde gösterildiği şekilde parsel üzerine tesis edilen T1:24,00 m ² ve T2:24,00 m ² lık trafo yerlerinin ve emniyet sınırlarının irtifak hakkı TEDAŞ Genel Müdürlüğü ne aittir. LİHTAR: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) ALEYHTAR :TRANSFORMATÖR ELEKTROMEKANİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (Baş.Tar :14/07/2015 Bii.Tar :06/2114) YEVMİYE :14/07/2015 - 9187							
	TRANSFORMATÖR ELEKTROMEKANİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED Tam Sahibi ŞİRKETİ							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	4521	6	575		31/10/2016	Cilt No.		
Sahife No.	Siciline Uygundur. Düzeltilmiştir. Yekim/Özge Yardımcısı					Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih	NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile seneler için tapu kütüğüne müracaat edilmiştir. ** Tebliğat Kararı Hükümlerini geçişine adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					Tarih		

D.M.O Basım İşt. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

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, Devalpazarı Dübüran (Etiler) Yerleşkesi 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 durumunu ile deşifre edebilirsiniz.

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