



ADIM

Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

**SAKARYA İLİ, TARAKLI İLÇESİ, TARAKLI MAHALLESİ,
3240 PARSELDE KAYITLI “TERMAL OTEL “ NİTELİKLİ
TAŞINMAZ**

Ulu Cami Mahallesi Termal Sokak No: 19/2 Taraklı / Sakarya



1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	SAKARYA İli, TARAKLI İlçesi, TARAKLI Mahallesi,3240 parselde kayıtlı “TERMAL“ nitelikli taşınmaz için güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır..
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	SAKARYA İli, TARAKLI İlçesi, TARAKLI Mahallesi,3240 parselde kayıtlı “TERMAL OTEL“ nitelikli taşınmazlar
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi – Maliyet Yöntemi
TESPİT EDİLEN KDV YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	:	91.195.000 –TL(Mülkiyet Değeri) Gentaş A.Ş 98 Adet Bağımsız Bölüm Devre Mülk Değeri 5.124.000.TL GBS A.Ş 76 Adet Bağımsız Bölüm Devre Mülk Değeri 3.202.000.TL Toplam :8.326.000-TL(Devre Mülk Değeri)
		YASAL DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilen bölümlerine ait bir değerdir. MEVCUT DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve ekleri haricinde sonradan yapıya ilave edilen ve taşınmazın mahallindeki durumu dikkate alınarak mevcut durum piyasa değerini gösteren bir değerdir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 31.12.2021

RAPORUN NUMARASI : OZEL 202100057

DEĞERLEME TARİHİ : 25.12.2021

SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI : 13.12.2021 -057

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI : İş bu değerleme raporu; SAKARYA İli, TARAKLI İlçesi, TARAKLI Mahallesi,3240 parselde kayıtlı “TERMAL OTEL“ nitelikli taşınmaz için güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde ve bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN : **Kazım ŞAHİN**
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : **Şeref EMEN**

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak Şirketimizce ilgili taşınmazlar için rapor tanzim edilmemiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/Ankara

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER : GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKET

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR : İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti olup SPK'nın III.1923 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi, 2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

SAKARYA



SAKARYA, Sakarya, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi ikinci şehridir. 2020 yılı sonu TÜİK verilerine göre İl Nüfusu: 1.042.649'dur. 16 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 665 mahalle bulunmaktadır. Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer alır. Sakarya'nın kuzeyinde Karadeniz, batısında Kocaeli, Bursa, doğusunda Düzce ve güneyinde de Bolu ile Bilecik bulunmaktadır. Sakarya Nehri, Sakarya'nın Karasu ilçesinde Karadeniz'e dökülür. Sakarya'da ekonomisinde tarımın önemli bir yeri vardır. Hendek, Karasu ve Kocaeli ilçelerinde fındık yetiştiriciliği

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

mevcuttur. Ayrıca mısır tarımı da yapılmaktadır. Sakarya'da sanayi son zamanlarda gelişmeye başlamıştır. Son yıllarda kurulan sanayi kuruluşları bu sanayileşmeyi daha da artırmıştır. Sakarya, bir milyona yaklaşan toplam nüfusuyla SAKARYA, Bursa, Kocaeli ve Balıkesir'in ardından Marmara Bölgesi'nin en büyük beşinci şehridir

İlin yüzölçümü 4.823 km²'dir. İlde km²'ye 216 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1.145 kişi ile Serdivan). İlde yıllık nüfus artış oranı %1,26 olmuştur. Nüfusu en çok artan ilçe: Karasu (% 3,18)- Kocaali (-% 0,41) 04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 16 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 668 mahalle bulunmaktadır. Sakarya, 1987-1998 yılları arasında Türkiye'nin refah düzeyi artan illeri içinde yer almıştır. Kaldı ki bu gelişme istatistikleri Sakarya'da her yıl üretilen, Gayri Safi Millî Hasıla'yı tam anlamıyla yansıtmamaktadır. Sakarya'da faaliyet gösteren ve büyük çaptaki firmalarımız Türkiye'nin en büyük 500 kuruluşu içinde yer almaktadır. İlimizde üretim yapan dev kuruluşların (Otoyol, Toprak Grubu, Pilsa, Yazakisa, Goodyear, Noksel) yönetim merkezleri Sakarya'da olmadığından, ürettikleri GSMH'ler İlin yıllık üretim değerleri içinde görülmemektedir. Sakarya'da 2012 yılında ekonominin sektörel dağılımı şu şekildedir: Tarım:%17, sanayi:%24, hizmetler:%59. Sakarya'da (2012) millî gelir 14.064 \$, istihdam oranı %47,7, işsizlik %10,2'dir. Sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasına göre Türkiye 18.si, Kişi başına düşen GSYİH sıralamasında 33.dür. Türkiye GSYİH içinde 1.1'lik paya sahiptir. 2013 yılında %26 ile ihracatını en fazla artıran il olarak, 1 milyar\$ üzerinde ihracat yapan iller arasına katılmıştır. Sakarya en fazla ihracat yapan 9. şehir olmuştur. 2012 verilerine göre 1,8 milyar ihracat, 1,1 milyar dolar ithalat yapılmıştır. 2012 için ihracatın ithalatı karşılama oranı %159 oranında gerçekleşmiş, böylece il aldıklarından daha fazlasını yurt dışına satmıştır. Sakarya İli, Karadeniz ve Marmara Denizi'ne olan kıyıları, SAKARYA Metropolüne olan yakınlığı, tarihi eserleri, müzeleri, Mimar Sinan'ın eseri olan camileri, doğal güzellikleri, plajları, yaylaları, trekking parkurları, Sekaparkı, Sakarya Fuarı, Uluslararası İnterteks Fuarı, Kartepe kayak merkezi, Yuvacık Barajı, mesire alanları, Sapanca Gölü, Darıca Faruk Yalçın Hayvanlar Alemi ve Botanik Bahçesi, Harikalar Sahili, Alışveriş Merkezleri, kültür merkezleri, Olimpik buz pateni salonu, Gökayparkı, alternatif turizm çeşitlerine imkan sunan, nitelikli turizm tesisleri, sahillerinde bulunan balık

Lokantaları, dünyaca tanınan Hereke Halıları, kente özgü pişmaniyesi, Karamürsel sepeti, Kandıra Bezi, Çenesuyu ve bir çok kültür ve turizm değerleri ile ticaret, sanayi, bilim, kültür, turizm ve sanat açısından ayrı bir öneme sahip marka şehirdir. Sanayi faaliyet kolunun il ekonomisine katkısı %25 oranındadır. Günümüzde sanayi yatırımlarını teşvik, düzenli şehirleşme ve istihdam sorunlarını çözümlemeye yönelik etkili bir kalkınma aracı olarak görülen Organize Sanayi Bölgesi kurulması çalışmaları 1976 yılından itibaren Sakarya'da devam eden Organize Sanayi Bölgesi 1993 yılında nihayet bulmuştur.Sakarya'da son yıllarda özellikle otomotiv, tekstil ve gıda sektörlerinde büyük gelişmeler yaşanmıştır. Bu sektörlerde önümüzdeki yıllarda da hızlı bir büyüme beklemekteyiz. Otomotiv devi olan Toyota, Otoyol, Otokar ve Tırsan firmalarının önemli yatırımlarını ilimizde yapmaları, beraberinde ilimiz otomotiv yan sanayi üreticilerinin de hızla büyümelerini sağlayacaktır.Gıda sektöründe özellikle Süt ürünleri ve Tavukçuluk alanında önemli yatırımlar gerçekleşmiştir. Ülker grubunun Pamukova ve Akyazı ilçelerinde, Şenpiliç A.Ş. Geyve ilçesinde, Köy-tür A.Ş. Kaynarca ilçesinde yapmış olduğu yatırımlar İlimizde mevcut diğer üreticiler için de bir ivme kazandırmıştır.Tekstil sektöründe de son yıllarda İlimizde önemli yatırımlar gerçekleşmiştir. Bunun en önemli sebeplerinin başında Sakarya'nın Tekstilin önemli merkezleri olan SAKARYA ve Bursa illerine olan yakınlığıdır.Sakarya, otomotiv ve yan sanayi, tekstil, gıda, orman ürünleri, elektrik-elektronik, yapı inşaat malzemeleri, süs bitkiciliği gibi alanlarda yatırıma uygun konumu ile Türkiye'nin önemli bir yatırım merkezidir. Sakarya'da kamunun da önemli yatırımları bulunmaktadır. TÜVASAŞ, Tank-Palet fabrikası, Şeker fabrikası, EBK kombinası ve TZDK bu açıdan önemlidir. 2012 yılında İSO'nun açıkladığı ilk 500 arasında Sakarya'da üretim yapan 14 firma yer almıştır. Bu firmalar ve ilk 500 listesindeki sıralamaları şöyledir: Toyota 29, Ak gıda 43, Otokar 87, Şenpiliç 96, Asaş alüminyum 154, Federel-Mogul 176, Tırsan 178, Yazaki otomotiv 220, Durak fındık 242, B-plas plastik 305, Balsu 342, Sırmagrup 362, Tüvasaş 375, Çamsan ağaç 400.

Taraklı, Sakarya ilinin güneydoğusunda yer alan bir ilçedir. Geyve ilçesine bağlı kasaba iken 27 Haziran 1987 tarihinde ilçe olmuştur.

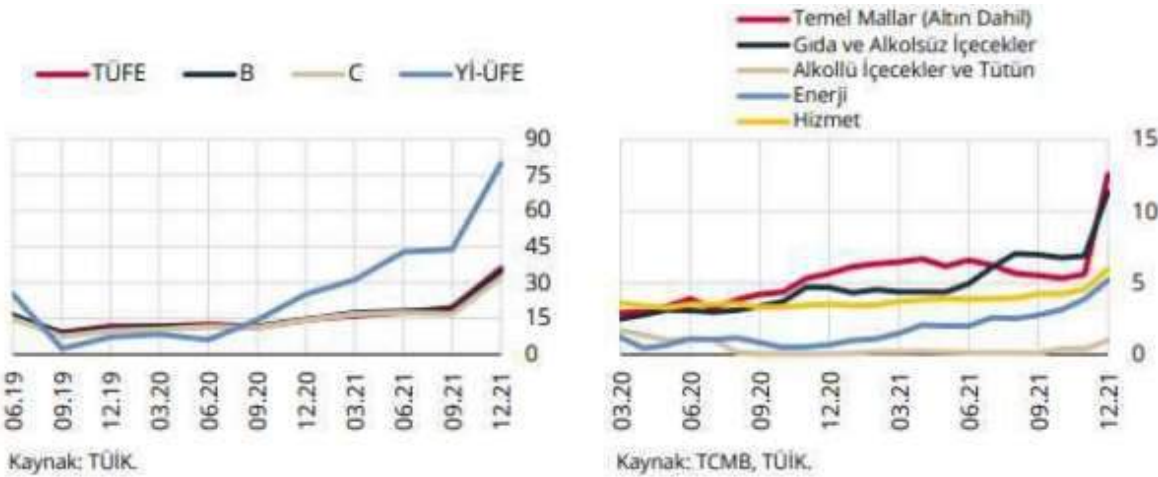
Bulunduğu konum itibarıyla doğusunda Bolu'nun Göynük ilçesine 28 km, batısında Geyve ilçesine 34 km, güneyinde Bilecik'in Gölpazarı ilçesine 30 km olmak üzere konumlanmış bir ilçesidir. 1289 senesinde Selçuklu Hanedanı gelmiştir.

Civarla olan tek irtibatı karayolu ile olup SAKARYA Adapazarı, Beypazarı, Ankara transit yolu üzerindedir. En yakın demiryolu 37 km doğusunda Ali Fuat Paşa'dan geçmektedir.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

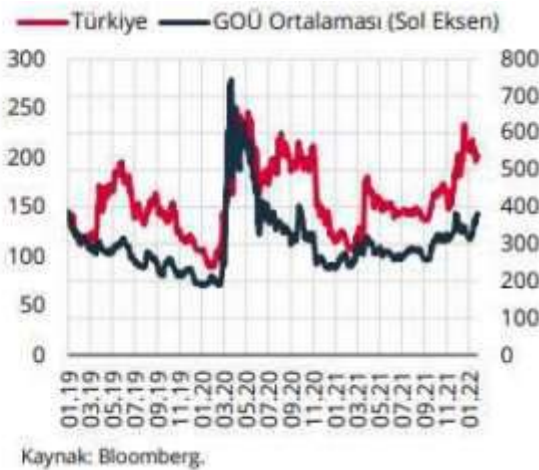
TÜRKİYE'YE AİT GENELVERİLER

İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık yüzde 7,4, çeyreklik olarak ise yüzde 2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde puan olmuştur. Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında yüzde 79,89 oranında artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiğinin ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla yüzde 34,89 ve 31,88'e yükselmiştir.

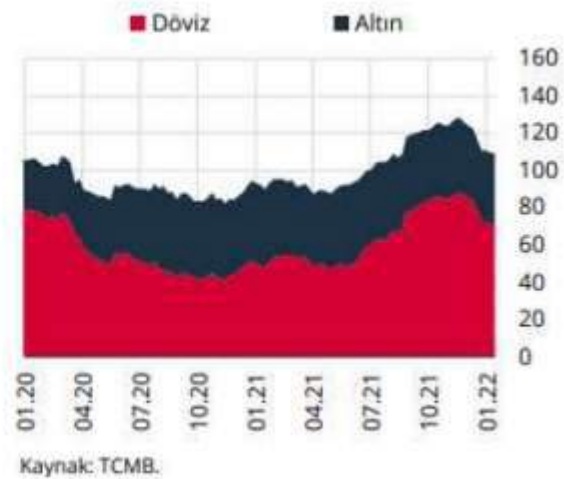
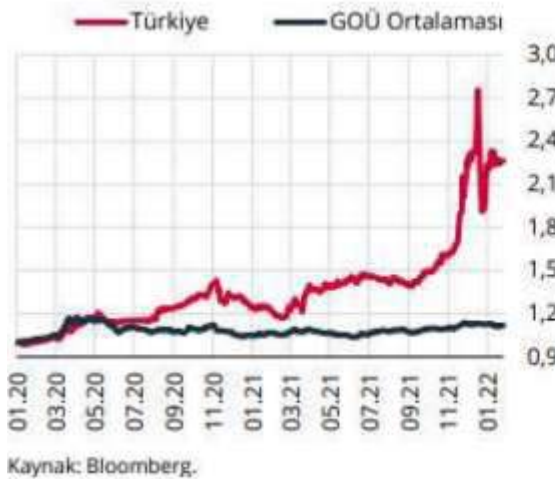


Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında belirlenecektir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2022 yılı sonunda yüzde 23,2 olarak gerçekleşeceği, 2023 yıl sonunda yüzde 8,2'ye geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2022 yılı sonunda orta noktası yüzde 23,2 olmak üzere, yüzde 18,6 ile yüzde 27,8 aralığında; 2023 yılı sonunda orta noktası yüzde 8,2 olmak üzere yüzde 3,4 ile yüzde 13,0 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. TCMB, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. TCMB, 2021 yılı Mart ayında önden yüklemeli ve güçlü bir parasal sıkılaşma yaparak politika faizini yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiştir. İzleyen dönemde, TCMB parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde iletişimde bulunmuştur. Bu çerçevede, Nisan-Ağustos döneminde politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, Eylül, Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarda, para politikasının etkileyebileceği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirmiş ve söz konusu dönemde politika faizinde toplamda 400 baz puan indirim yapmıştır. TCMB, Aralık ayında ise politika faizini 100 baz puan indirerek, arz yönlü ve

para politikası etki alanı dışındaki arıza faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği sınırlı alanın kullanımının tamamlanmasına karar vermiştir. Böylelikle 2021 yıl sonu itibarıyla politika faizi yüzde 14 düzeyine indirilmiştir. Salgına yönelik kaygılardaki artışa rağmen küresel enflasyon görünümündeki bozulma ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme sinyallerinin etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri, hisse senedi piyasalarında devam ederken DİBS piyasalarında ise özellikle Kasım ayının ortalarından itibaren kayda değer çıkışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde GOÜ risk primleri dalgalı seyrederken Türkiye'nin risk primi GOÜ risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasından 1,0 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,3 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı çıkışı gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla da portföy çıkışları gerçekleşmiş ve toplam portföy hareketlerine negatif yönde katkı sağlamıştır.



Dolar endeksindeki yükselişle birlikte GOÜ para birimleri ABD dolarına karşı sınırlı oranda değer kaybederken Türk lirası olumsuz ayrılmıştır. Öte yandan, TCMB'nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut rapor döneminde tersine dönmüştür.



SEKTÖREL VERİLER

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine

baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılar 16.991 adet satış gerçekleştirmiştir. Eylül ayında yabancılar 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır. 2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur. Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşısı olan kişi sayısı %72'ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir. Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devrimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir. Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrılarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir. 2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turistin kişi başı 694 Dolar harcaması yapıldığı görülmektedir. 2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turistin %36'sı Antalya'ya, %35'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibarıyla başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibarıyla de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir. Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

SAKARYA İli, TARAKLI İlçesi, TARAKLI Mahallesi, Değerlemeye konu parsel 3240 parsel **88216, 71m²** alana sahip olup, geometrik olarak amorf şeklindedir. Taşınmaz, topoğrafik olarak kotlu bir arazi yapısına sahiptir.



5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazların inşa edilmiş olduğu 3240 5 parsel **88.216,71m²** , alana sahip olup, geometrik olarak amorf şeklindedir. Yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde toplamda 172044 m2 alana sahip 1350 bağımsız bölümden oluşan ve devre mülk olarak işletilen Termal Otel olduğu görülmüştür.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Ekspertiz konusu taşınmazlardan **88.216,71m²** arsa ve üzerinde bulunan 172044m2 alana sahip 1350 bağımsız bölümden oluşan ve toplam 65 bloktan tesis inşa edilmiştir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	SAKARYA
İLÇESİ	:	TARAKLI
MAHALLESİ	:	TARAKLI
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-

*Bu Rapor, 5070 sayılı ‘‘Elektronik İmza Kanunu’’ uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

MEVKİİ	:	DURHASAN
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	
PARSEL NO	:	3240
YÜZÖLÇÜMÜ	:	88.216,71m ²
A.T.NİTELİĞİ	:	ARSA

5.3.1.2.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bilgisine rastlanılmamıştır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

25.12.2021 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

Taraklı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde alınan şifahi bilgiye göre bölgede 1/5000 - 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Termal Tesis Alanı içinde yer almaktadır..

5.3.2.2. BELEDİYE DOSYASI İNCELEMESİ

İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede

3240 parselde bulunan tesise ait

2015 tarihli onaylı mimari projesi,

Değerlemeye konu taşınmazlar için yapılan incelemelerde her iki parselin aynı projede gösterildiği güncel tadilat projesi mevcuttur.Bu proje göz önünde bulundurularak değer tespiti yapılmıştır.

Parsel üzerinde yer alan 29 adet bloğa ait 29 adet ruhsat belediyede incelenmiştir

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

İmar Müdürlüğünden alınan belgelerde encümen kararı, mahkeme kararı ve plan iptali ile ilgili herhangi bir belgeye rastlanmamıştır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Bulunmamaktadır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında verilmiştir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmazın en son güncel tadilat mevcut mimari projesine göre inşa edilmiş muhtelif kat ve nitelikte 1350 adet bağımsız bölümden oluşan Termal Tesis binası olup kullanım şekli ve niteliği dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇELİŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.4. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

Orta ve büyük ölçekli işletmelerin tercih ettiği bölgeye yakın olması,

Tamamlanmış alt yapı.

Sanayi bölgesinde yer alması

Yapı Kullanma İzin Belgesi olması

OLUMSUZ FAKTÖRLER

Piyasa koşulları,
Sınırlı alıcı kitlesine sahip olması,
Satışının ve kiralanmasının uzun zaman alabilecek olması.

6.5. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bölgede detaylı araştırma yapılmıştır. Taşınmazın değerlemesinde Emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi, gelir yöntemi uygulanmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemiyle bölgede benzer satılık emsaller ve beyanlar dikkate alınmıştır. Arsalar Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle değerlendirme konusu parseli göre uyumlaştırmaya tabi tutulmuştur. Maliyet yöntemiyle arsa + yapı değerine etki eden müspet ve menfi tüm hususlar dikkate alınarak şerefiye eklenmiş olup nihai değere ulaşılmıştır.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.7 MALİYET YÖNTEMİ İLE ARSA +BİNA DEĞER TESPİTİ

EMSAL ARAŞTIRMASI:

SATILIK ARSA EMSALLER:

Emsal 1: Sahibinden 0 (530) 912 13 54 Taşınmazın yer aldığı bölgede tarla vasıflı tesise yakın konumda 2399 m² arsa pazarlıklı 400.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(166.TL/m²)**

Emsal 2: Sahibinden 0 (537) 598 55 99 Taşınmazın yer aldığı bölgede tarla vasıflı tesise yakın konumda 1353 m² arsa pazarlıklı 255.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(188.TL/m²)**

Emsal 3: Sahibinden 0 (542) 241 52 67 Taşınmazın yer aldığı bölgede tarla vasıflı tesise yakın konumda 5500 m² arsa pazarlıklı 750.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(136.TL/m²)**

Emsal 4: Sahibinden 0 (532) 206 28 15 Taşınmazın yer aldığı bölgede arsa vasıflı tesise yakın konumda 2364 m² arsa pazarlıklı 870.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(368.TL/m²)*İlçe merkezinde daha iyi konumda**



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satma Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	166	188	136	368
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Konum	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Yapılaşma Hakkı	50%	50%	50%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	236	268	193	349
Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde söz konusu taşınmazların konum, topoğrafik yapısı ve büyüklüklerine göre m ² Arsa bedeli şerefyeleri dikkate alınarak taşınmaz 350 TL/m ² değer üzerinden değerlemeye alınmıştır					

Yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde arsa birim m² değeri 350 TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın, yapı değerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim maliyetine, yapının mevcut durumuna göre belirlenen oranda amortisman uygulanması sonucu birim m² değeri aşağıda belirtildiği şekilde tahmin ve taktir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyasında mimari projesi, vaziyet planı ve ruhsat belgeleri incelenmiştir.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmaz ve taşınmaza bağlı hukuki haklarında herhangi bir kısıtlama bulunmamakta olup, Taşınmazın satışına ve kiralanması engel bir durum içermemektedir.

6.9. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ(EVEİK)

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımının mevcut kullanımının olacağı kanaatine varılmıştır.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmaz 1350 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 174 adet bağımsız bölümün değerlendirme işlemi yapılmıştır.

6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme tarihi itibari ile taşınmaz için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmaz, Gelir yöntemi ve maliyet yöntemi ile değerlendirilmiştir. Arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Komple fabrika binasının değerlendirilmesinde Maliyet Yöntemi Tesis içinde yer alan makine teçhizat değerlendirme işleminde ise yıpranma oranları göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerleme raporu SPK rapor formatında ve mevzuatı uyarınca hazırlanmış olup değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazla ilgili olarak yasal belgeler mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptığı analiz ve ulaştığı sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaz, maliyet yöntemi ile 174 adet taşınmazın mülkiyet değeri takdir edilmiştir. Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkulün alanı, konumu, içyapı özellikleri, parselin geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ile olan irtibatı, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin yapılaşma durumu, ticari ve araç trafiğinin yoğun olması, sosyal donatı alanlarına mesafesi, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur. Mimari projesi, yapı kullanma izin belgesi ve ruhsat belgeleri incelenmiştir. Proje, Ruhsat ve yapı kullanma göre parseller üzerinde toplam 172044.60 m2 termal tesisi ve müştemilatı bulunmaktadır. Ortak kullanım alanları olan Çarşı otopark alanları ve resepsiyon alanları dışında bağımsız bölümlerin alanı ise 135.802.56 dir. Değerlemeye konu 174 adet bağımsız bölümün 29 bloktan oluşan yapı üzerinde toplam 17491,37 m2 kapalı alana sahiptir. Taşınmazların inşa edilmiş olduğu 3240 parselin toplam 88.216,71m2 parsel alanı içinde ise 10688,30 m2 arsa payı alanına sahiptir

Taşınmazların Kullanım Alanları (Projeye esas alanlar içindeki kullanımlara göre)				
TERMAL TESİS		M2/TL	Toplam Alan(m2)	
GENTAŞ A.Ş AİT 98 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM		5000	9620.25	
GBS A.Ş AİT 76 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM		5000	7871.12	
Toplam			23365,79	
YASAL DURUM DEĞERİ				
		Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Toplam (TL)
3240 PARSEL GENTAŞ A.Ş ARSA PAYI		5942,69		2.079.941
3240 PARSEL GBS A.Ş ARSA PAYI		4745,61	350	1.660.963
				3.740.904
TERMAL TESİS	GENTAŞ A.Ş AİT 98 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	9620,25	5000	48.101.250
	GBS A.Ş AİT 76 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	7871,12	5000	39.355.600
GENTAŞ A.Ş AİT 98 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM				50.180.000
GBS A.Ş AİT 76 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM				41.015.000
Toplam bina ve Bina dışı maliyetler				91.195.000

176 Adet Taşınmazın Devre Dönemlerine Göre Devre Mülk Değerleri

Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkulün alanı, konumu, içyapı özellikleri, parselin geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ile olan irtibatı, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin yapılaşma durumu, ticari ve araç trafiğinin yoğun olması, sosyal donatı alanlarına mesafesi, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfî tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur. Mimari projesi, yapı kullanma izin belgesi ve ruhsat belgeleri incelenmiştir. Proje, Ruhsat ve yapı kullanma göre parseller üzerinde toplam 1350 adet m2 termal tesis içinde muhtelif devrelerde devre mülk bulunmaktadır. Aşağıda 174 adet bağımsız bölümün devre dönemlerine göre devre değerleri tahmin ve takdir edilmiştir.

GENTAŞ			
LİSTE	DEVRE MÜLK BLOK VE DAİRESİ	DÖNEM TARİHİ	DEVRE DEĞERİ/TL
1	SAFİR EVLER G BLOK KAT:3 DAİRE:302 B-20	10 EKİM-24 EKİM	50.000,00
2	SAFİR EVLER H BLOK KAT:4 DAİRE:402 B-1	24 ARALIK-07 OCAK	75.000,00
3	SAFİR EVLER H BLOK KAT:4 DAİRE:403 B-1	24 ARALIK-07 OCAK	75.000,00
4	SAFİR EVLER H BLOK KAT:4 DAİRE:406 B-1	24 ARALIK-07 OCAK	75.000,00
5	SAFİR EVLER K BLOK KAT:3 DAİRE:303 A-12	12 HAZİRAN-26 HAZİRAN	45.000,00
6	SAFİR EVLER K BLOK KAT:4 DAİRE:401 B-1	24 ARALIK-07 OCAK	75.000,00
7	SAFİR EVLER K BLOK KAT:4 DAİRE:402 B-1	24 ARALIK-07 OCAK	75.000,00
8	SAFİR EVLER K BLOK KAT:4 DAİRE:402 E-11	28 MAYIS-11 HAZİRAN	39.000,00
9	SAFİR EVLER K BLOK KAT:4 DAİRE:403 B-1	24 ARALIK-07 OCAK	75.000,00
10	SAFİR EVLER K BLOK KAT:4 DAİRE:403 E-11	28 MAYIS-11 HAZİRAN	39.000,00
11	SAFİR EVLER K BLOK KAT:4 DAİRE:406 B-1	24 ARALIK-07 OCAK	70.000,00
12	SAFİR EVLER L BLOK KAT:2 DAİRE:201 A-12	12 HAZİRAN-26 HAZİRAN	45.000,00
13	SAFİR EVLER L BLOK KAT:2 DAİRE:201 B-20	10 EKİM-24 EKİM	60.000,00
14	SAFİR EVLER L BLOK KAT:2 DAİRE:202 E-11	28 MAYIS-11 HAZİRAN	39.000,00
15	SAFİR EVLER L BLOK KAT:2 DAİRE:202 A-12	12 HAZİRAN-26 HAZİRAN	45.000,00
16	SAFİR EVLER L BLOK KAT:2 DAİRE:202 B-20	10 EKİM-24 EKİM	55.000,00
17	SAFİR EVLER L BLOK KAT:3 DAİRE:304 C-7	29 MART-12 NİSAN	35.000,00
18	SAFİR EVLER L BLOK KAT:3 DAİRE:304 E-11	28 MAYIS-11 HAZİRAN	39.000,00
19	SAFİR EVLER L BLOK KAT:3 DAİRE:304 A-12	12 HAZİRAN-26 HAZİRAN	50.000,00
20	SAFİR EVLER L BLOK KAT:4 DAİRE:402 B-1	24 ARALIK-07 OCAK	75.000,00
21	SAFİR EVLER L BLOK KAT:4 DAİRE:403 B-1	24 ARALIK-07 OCAK	75.000,00
22	SAFİR EVLER L BLOK KAT:4 DAİRE:403 A-12	12 HAZİRAN-26 HAZİRAN	50.000,00
23	SAFİR EVLER L BLOK KAT:4 DAİRE:404 B-1	24 ARALIK-07 OCAK	70.000,00
24	SAFİR EVLER L BLOK KAT:4 DAİRE:406 B-1	24 ARALIK-07 OCAK	70.000,00
25	YAKUT EVLER A BLOK KAT:1 DAİRE:104 B-10	11 MAYIS-25 MAYIS	39.000,00
26	YAKUT EVLER A BLOK KAT:1 DAİRE:104 E-11	26 MAYIS-09 HAZİRAN	39.000,00

27	YAKUT EVLER A BLOK KAT:1 DAİRE:104 A-12	10 HAZİRAN-24 HAZİRAN	65.000,00
28	YAKUT EVLER A BLOK KAT:1 DAİRE:104 B-20	08 EKİM-22 EKİM	45.000,00
29	YAKUT EVLER B BLOK KAT:1 DAİRE:101 B-9	26 NİSAN-10 MAYIS	70.000,00
30	YAKUT EVLER B BLOK KAT:1 DAİRE:101 E-11	26 MAYIS-09 HAZİRAN	55.000,00
31	YAKUT EVLER B BLOK KAT:1 DAİRE:101 A-12	10 HAZİRAN-24 HAZİRAN	65.000,00
32	YAKUT EVLER C BLOK KAT:1 DAİRE:102 B-9	26 NİSAN-10 MAYIS	70.000,00
33	YAKUT EVLER C BLOK KAT:1 DAİRE:102 E-11	26 MAYIS-09 HAZİRAN	55.000,00
34	SAFİR EVLER A BLOK KAT:1 DAİRE:102 A-13	26 HAZİRAN-10 TEMMUZ	70.000,00
35	ZÜMRÜT EVLER C BLOK KAT:1 DAİRE:101 A-16	12 AĞUSTOS-26 AĞUSTOS	45.000,00
36	ZÜMRÜT EVLER C BLOK KAT:1 DAİRE:104 A-13	28 HAZİRAN-12 TEMMUZ	40.000,00
37	ZÜMRÜT EVLER C BLOK KAT:1 DAİRE:104 A-16	12 AĞUSTOS-26 AĞUSTOS	45.000,00
38	ZÜMRÜT EVLER D BLOK KAT:1 DAİRE:101 A-13	28 HAZİRAN-12 TEMMUZ	40.000,00
39	ZÜMRÜT EVLER D BLOK KAT:1 DAİRE:101 A-14	13 TEMMUZ-27 TEMMUZ	35.000,00
40	ZÜMRÜT EVLER D BLOK KAT:1 DAİRE:104 A-14	13 TEMMUZ-27 TEMMUZ	35.000,00
41	ZÜMRÜT EVLER D BLOK KAT:1 DAİRE:104 A-17	27 AĞUSTOS-10 EYLÜL	45.000,00
42	ZÜMRÜT EVLER E BLOK KAT:1 DAİRE:101 A-13	28 HAZİRAN-12 TEMMUZ	40.000,00
43	ZÜMRÜT EVLER E BLOK KAT:1 DAİRE:101 A-14	13 TEMMUZ-27 TEMMUZ	35.000,00
44	ZÜMRÜT EVLER G BLOK KAT:1 DAİRE:103 A-13	28 HAZİRAN-12 TEMMUZ	40.000,00
45	ZÜMRÜT EVLER G BLOK KAT:1 DAİRE:103 A-15	28 TEMMUZ-11 AĞUSTOS	35.000,00
46	ZÜMRÜT EVLER G BLOK KAT:1 DAİRE:103 A-16	12 AĞUSTOS-26 AĞUSTOS	35.000,00
47	ZÜMRÜT EVLER G BLOK KAT:1 DAİRE:104 A-13	28 HAZİRAN-12 TEMMUZ	40.000,00
48	ZÜMRÜT EVLER G BLOK KAT:1 DAİRE:104 A-14	13 TEMMUZ-27 TEMMUZ	35.000,00
49	ZÜMRÜT EVLER G BLOK KAT:1 DAİRE:104 A-15	28 TEMMUZ-11 AĞUSTOS	35.000,00
50	SAFİR EVLER F BLOK KAT:1 DAİRE:101 B-8	12 NİSAN-26 NİSAN	35.000,00
51	SAFİR EVLER H BLOK KAT:1 DAİRE:102 B-8	13 NİSAN-27 NİSAN	35.000,00
52	SAFİR EVLER I BLOK KAT:1 DAİRE:101 B-8	13 NİSAN-27 NİSAN	35.000,00
53	SAFİR EVLER I BLOK KAT:1 DAİRE:102 B-8	13 NİSAN-27 NİSAN	35.000,00
54	SAFİR EVLER I BLOK KAT:1 DAİRE:103 B-8	13 NİSAN-27 NİSAN	35.000,00
55	SAFİR EVLER I BLOK KAT:1 DAİRE:104 B-8	13 NİSAN-27 NİSAN	35.000,00
56	SAFİR EVLER J BLOK KAT:1 DAİRE:101 B-8	13 NİSAN-27 NİSAN	35.000,00

57	SAFİR EVLER J BLOK KAT:1 DAİRE:102 B-8	13 NİSAN-27 NİSAN	35.000,00
58	SAFİR EVLER J BLOK KAT:1 DAİRE:103 B-8	13 NİSAN-27 NİSAN	35.000,00
59	SAFİR EVLER J BLOK KAT:1 DAİRE:104 B-8	13 NİSAN-27 NİSAN	35.000,00
60	SAFİR EVLER K BLOK KAT:1 DAİRE:101 B-8	13 NİSAN-27 NİSAN	35.000,00
61	SAFİR EVLER C BLOK KAT:1 DAİRE:101 B-1	23 ARALIK-06 OCAK	75.000,00
62	SAFİR EVLER D BLOK KAT:1 DAİRE:101 B-1	23 ARALIK-06 OCAK	75.000,00
63	SAFİR EVLER E BLOK KAT:1 DAİRE:101 B-1	23 ARALIK-06 OCAK	75.000,00
64	SAFİR EVLER F BLOK KAT:1 DAİRE:101 B-1	23 ARALIK-06 OCAK	75.000,00
65	SAFİR EVLER H BLOK KAT:1 DAİRE:103 B-1	24 ARALIK-07 OCAK	75.000,00
66	SAFİR EVLER I BLOK KAT:1 DAİRE:101 B-1	24 ARALIK-07 OCAK	75.000,00
67	SAFİR EVLER I BLOK KAT:1 DAİRE:102 B-1	24 ARALIK-07 OCAK	75.000,00
68	SAFİR EVLER I BLOK KAT:1 DAİRE:103 B-1	24 ARALIK-07 OCAK	75.000,00
69	SAFİR EVLER J BLOK KAT:1 DAİRE:101 B-1	24 ARALIK-07 OCAK	75.000,00
70	SAFİR EVLER J BLOK KAT:1 DAİRE:102 B-1	24 ARALIK-07 OCAK	75.000,00
71	SAFİR EVLER J BLOK KAT:1 DAİRE:104 B-1	24 ARALIK-08 OCAK	75.000,00
72	ZÜMRÜT EVLER G BLOK KAT:2 DAİRE:204 C-2	09 OCAK-23 OCAK	50.000,00
73	ZÜMRÜT EVLER G BLOK KAT:3 DAİRE:303 C-2	09 OCAK-23 OCAK	50.000,00
74	ZÜMRÜT EVLER G BLOK KAT:3 DAİRE:304 C-2	09 OCAK-23 OCAK	50.000,00
75	ZÜMRÜT EVLER G BLOK KAT:3 DAİRE:302 C-21	26 EKİM-09 KASIM	45.000,00
76	ZÜMRÜT EVLER G BLOK KAT:3 DAİRE:303 C-21	26 EKİM-09 KASIM	45.000,00
77	ZÜMRÜT EVLER G BLOK KAT:3 DAİRE:303 C-7	30 MART-13 NİSAN	40.000,00
78	ZÜMRÜT EVLER G BLOK KAT:4 DAİRE:401 C-21	26 EKİM-09 KASIM	45.000,00
79	SAFİR EVLER B BLOK KAT:2 DAİRE:204 B-1	23 ARALIK-06 OCAK	65.000,00
80	SAFİR EVLER B BLOK KAT:3 DAİRE:301 B-1	23 ARALIK-06 OCAK	65.000,00
81	SAFİR EVLER D BLOK KAT:4 DAİRE:402 B-1	23 ARALIK-06 OCAK	65.000,00
82	SAFİR EVLER E BLOK KAT:4 DAİRE:403 B-1	23 ARALIK-06 OCAK	65.000,00
83	SAFİR EVLER F BLOK KAT:4 DAİRE:403 B-1	23 ARALIK-06 OCAK	65.000,00
84	ZÜMRÜT EVLER C BLOK KAT:4 DAİRE:401 B-1	25 ARALIK-08 OCAK	70.000,00
85	ZÜMRÜT EVLER B BLOK KAT:4 DAİRE:401 B-20	11 EKİM-25 EKİM	50.000,00
86	SAFİR EVLER C BLOK KAT:3 DAİRE:302 B-20	09 EKİM-23 EKİM	50.000,00
87	ZÜMRÜT EVLER B BLOK KAT:4 DAİRE:404 B-20	11 EKİM-25 EKİM	50.000,00
88	ZÜMRÜT EVLER G BLOK KAT:3 DAİRE:302 B-10	14 MAYIS-28 MAYIS	45.000,00
89	ZÜMRÜT EVLER G BLOK KAT:3 DAİRE:304 B-10	14 MAYIS-28 MAYIS	45.000,00
90	SAFİR EVLER C BLOK KAT:3 DAİRE:303 E-11	27 MAYIS-10 HAZİRAN	40.000,00
91	SAFİR EVLER D BLOK KAT:3 DAİRE:302 E-11	27 MAYIS-10 HAZİRAN	40.000,00
92	ZÜMRÜT EVLER A2 BLOK KAT:3 DAİRE:301 E-11	29 MAYIS-12 HAZİRAN	40.000,00
93	ZÜMRÜT EVLER A2 BLOK KAT:3 DAİRE:302 E-11	29 MAYIS-12 HAZİRAN	40.000,00
94	ZÜMRÜT EVLER B BLOK KAT:4 DAİRE:401 E-11	29 MAYIS-12 HAZİRAN	40.000,00
95	ZÜMRÜT EVLER B BLOK KAT:4 DAİRE:403 E-11	29 MAYIS-12 HAZİRAN	40.000,00
96	ZÜMRÜT EVLER B BLOK KAT:4 DAİRE:404 E-11	29 MAYIS-12 HAZİRAN	40.000,00
97	SAFİR EVLER L BLOK KAT:1 DAİRE:102 A-3	23 OCAK-06 ŞUBAT	60.000,00
98	SAFİR EVLER L BLOK KAT:1 DAİRE:103 A-3	23 OCAK-06 ŞUBAT	60.000,00
TOPLAM			5.124.000,00

GBS			
LİSTE	BLOK - DAİRE - DÖNEM TARİHİ		
1	Safirevler A Blok Daire:101 B-20 (9 Ekim - 23 Ekim)	(9 Ekim - 23 Ekim)	50.000,00
2	Safirevler A Blok Daire:101 B-9 (27 Nisan - 11 Mayıs)	(27 Nisan - 11 Mayıs)	35.000,00
3	Safirevler B Blok Daire:101 B-20 (09 Ekim - 23 Ekim)	(09 Ekim - 23 Ekim)	45.000,00
4	Safirevler B Blok Daire:101 B-9 (27 Nisan - 11 Mayıs)	(27 Nisan - 11 Mayıs)	35.000,00
5	Safirevler D Blok Daire:101 B-9 (27 Nisan - 11 Mayıs)	(27 Nisan - 11 Mayıs)	42.000,00
6	Safirevler E Blok Daire:101 B-20 (09 Ekim - 23 Ekim)	(09 Ekim - 23 Ekim)	65.000,00
7	Safirevler E Blok Daire:101 B-9 (27 Nisan - 11 Mayıs)	(27 Nisan - 11 Mayıs)	35.000,00
8	Safirevler F Blok Daire:101 B-20 (09 Ekim - 23 Ekim)	(09 Ekim - 23 Ekim)	45.000,00
9	Safirevler F Blok Daire:101 B-9 (27 Nisan - 11 Mayıs)	(27 Nisan - 11 Mayıs)	35.000,00
10	Safirevler G Blok Daire:102 B-20 (10 Ekim - 24 Ekim)	(10 Ekim - 24 Ekim)	45.000,00
11	Safirevler G Blok Daire:103 B-20 (10 Ekim - 24 Ekim)	(10 Ekim - 24 Ekim)	45.000,00
12	Safirevler G Blok Daire:103 B-9 (28 Nisan - 12 Mayıs)	(28 Nisan - 12 Mayıs)	40.000,00
13	Safirevler G Blok Daire:104 B-20 (10 Ekim-24 Ekim)	(10 Ekim-24 Ekim)	45.000,00
14	Safirevler G Blok Daire:104 B-9 (28 Nisan - 12 Mayıs)	(28 Nisan - 12 Mayıs)	35.000,00
15	Safirevler H Blok Daire:101 B-20 (10 Ekim-24 Ekim)	(10 Ekim-24 Ekim)	45.000,00
16	Safirevler H Blok Daire:101 B-9 (28 Nisan - 12 Mayıs)	(28 Nisan - 12 Mayıs)	40.000,00
17	Safirevler H Blok Daire:102 B-20 (10 Ekim-24 Ekim)	(10 Ekim-24 Ekim)	45.000,00
18	Safirevler H Blok Daire:102 B-9 (28 Nisan - 12 Mayıs)	(28 Nisan - 12 Mayıs)	40.000,00
19	Safirevler H Blok Daire:103 B-20 (10 Ekim-24 Ekim)	(10 Ekim-24 Ekim)	45.000,00
20	Safirevler H Blok Daire:103 B-9 (28 Nisan - 12 Mayıs)	(28 Nisan - 12 Mayıs)	40.000,00
21	Safirevler H Blok Daire:104 B-20 (10 Ekim-24 Ekim)	(10 Ekim-24 Ekim)	45.000,00
22	Safirevler I Blok Daire:101 B-9 (28 Nisan - 12 Mayıs)	(28 Nisan - 12 Mayıs)	40.000,00
23	Safirevler I Blok Daire:102 B-9 (28 Nisan - 12 Mayıs)	(28 Nisan - 12 Mayıs)	40.000,00
24	Safirevler I Blok Daire:103 B-9 (28 Nisan - 12 Mayıs)	(28 Nisan - 12 Mayıs)	40.000,00
25	Safirevler I Blok Daire:104 B-20 (10 Ekim-24 Ekim)	(10 Ekim-24 Ekim)	45.000,00
26	Safirevler I Blok Daire:104 B-9 (28 Nisan - 12 Mayıs)	(28 Nisan - 12 Mayıs)	40.000,00
27	Safirevler J Blok Daire:101 B-20 (10 Ekim-24 Ekim)	(10 Ekim-24 Ekim)	45.000,00
28	Safirevler J Blok Daire:101 B-9 (28 Nisan-12 Mayıs)	(28 Nisan-12 Mayıs)	40.000,00
29	Safirevler J Blok Daire:102 B-20 (10 Ekim-24 Ekim)	(10 Ekim-24 Ekim)	45.000,00
30	Safirevler J Blok Daire:103 B-20 (10 Ekim-24 Ekim)	(10 Ekim-24 Ekim)	45.000,00
31	Safirevler J Blok Daire:103 B-9 (28 Nisan-12 Mayıs)	(28 Nisan-12 Mayıs)	40.000,00
32	Safirevler J Blok Daire:104 B-20 (10 Ekim-24 Ekim)	(10 Ekim-24 Ekim)	45.000,00
33	Safirevler J Blok Daire:104 B-9 (28 Nisan-12 Mayıs)	(28 Nisan-12 Mayıs)	40.000,00
34	Safirevler K Blok Daire:101 B-9 (28 Nisan-12 Mayıs)	(28 Nisan-12 Mayıs)	40.000,00
35	Safirevler A Blok Daire:101 E-11 (27 Mayıs-10 Haziran)	(27 Mayıs-10 Haziran)	40.000,00
36	Safirevler B Blok Daire:101 E-11 (27 Mayıs-10 Haziran)	(27 Mayıs-10 Haziran)	40.000,00
37	Safirevler E Blok Daire:101 E-11 (27 Mayıs-10 Haziran)	(27 Mayıs-10 Haziran)	40.000,00
38	Safirevler F Blok Daire:101 E-11 (27 Mayıs-10 Haziran)	(27 Mayıs-10 Haziran)	40.000,00
39	Safirevler G Blok Daire:101 E-11 (28 Mayıs-11 Haziran)	(28 Mayıs-11 Haziran)	39.000,00
40	Safirevler G Blok Daire:102 E-11 (28 Mayıs-11 Haziran)	(28 Mayıs-11 Haziran)	39.000,00
41	Safirevler G Blok Daire:103 E-11 (28 Mayıs-11 Haziran)	(28 Mayıs-11 Haziran)	39.000,00
42	Safirevler G Blok Daire:104 E-11 (28 Mayıs-11 Haziran)	(28 Mayıs-11 Haziran)	39.000,00

43	Safirevler H Blok Daire:102 E-11 (28 Mayıs-11 Haziran)	(28 Mayıs-11 Haziran)	39.000,00
44	Safirevler H Blok Daire:104 E-11 (28 Mayıs-11 Haziran)	(28 Mayıs-11 Haziran)	39.000,00
45	Safirevler I Blok Daire:101 E-11 (28 Mayıs-11 Haziran)	(28 Mayıs-11 Haziran)	39.000,00
46	Safirevler I Blok Daire:102 E-11 (28 Mayıs-11 Haziran)	(28 Mayıs-11 Haziran)	39.000,00
47	Safirevler I Blok Daire:103 E-11 (28 Mayıs-11 Haziran)	(28 Mayıs-11 Haziran)	39.000,00
48	Safirevler I Blok Daire:104 E-11 (28 Mayıs-11 Haziran)	(28 Mayıs-11 Haziran)	39.000,00
49	Safirevler J Blok Daire:101 E-11 (28 Mayıs-11 Haziran)	(28 Mayıs-11 Haziran)	39.000,00
50	Safirevler J Blok Daire:102 E-11 (28 Mayıs-11 Haziran)	(28 Mayıs-11 Haziran)	39.000,00
51	Safirevler J Blok Daire:103 E-11 (28 Mayıs-11 Haziran)	(28 Mayıs-11 Haziran)	39.000,00
52	Safirevler J Blok Daire:104 E-11 (28 Mayıs-11 Haziran)	(28 Mayıs-11 Haziran)	39.000,00
53	Safirevler K Blok Daire:101 E-11 (28 Mayıs-11 Haziran)	(28 Mayıs-11 Haziran)	39.000,00
54	Zümrütevler A Blok Daire:203 A-12 (13 Haziran-27 Haziran)	(13 Haziran-27 Haziran)	40.000,00
55	Zümrütevler 1A Blok Daire:202 A-12 (13 Haziran-27 Haziran)	(13 Haziran-27 Haziran)	40.000,00
56	Zümrütevler A2 Blok Daire:301 A-12 (13 Haziran-27 Haziran)	(13 Haziran-27 Haziran)	40.000,00
57	Zümrütevler B Blok Daire:204 A-12 (13 Haziran-27 Haziran)	(13 Haziran-27 Haziran)	40.000,00
58	Zümrütevler B Blok Daire:304 A-12 (13 Haziran-27 Haziran)	(13 Haziran-27 Haziran)	40.000,00
59	Zümrütevler B Blok Daire:401 A-12 (13 Haziran-27 Haziran)	(13 Haziran-27 Haziran)	40.000,00
60	Zümrütevler B Blok Daire:404 A-12 (13 Haziran-27 Haziran)	(13 Haziran-27 Haziran)	40.000,00
61	Zümrütevler C Blok Daire:301 A-12 (13 Haziran-27 Haziran)	(13 Haziran-27 Haziran)	40.000,00
62	Zümrütevler E Blok Daire:201 A-12 (13 Haziran-27 Haziran)	(13 Haziran-27 Haziran)	40.000,00
63	Zümrütevler F Blok Daire:303 A-12 (13 Haziran-27 Haziran)	(13 Haziran-27 Haziran)	40.000,00
64	Zümrütevler G Blok Daire:301 A-12 (13 Haziran-27 Haziran)	(13 Haziran-27 Haziran)	40.000,00
65	Zümrütevler G Blok Daire:302 A-12 (13 Haziran-27 Haziran)	(13 Haziran-27 Haziran)	40.000,00
66	Safirevler A Blok Daire:104 A-13 (26 Haziran-10 Temmuz)	(26 Haziran-10 Temmuz)	45.000,00
67	Safirevler A Blok Daire:104 A-15 (26 Temmuz-09 Ağustos)	(26 Temmuz-09 Ağustos)	45.000,00
68	Safirevler A Blok Daire:104 A-16 (10 Ağustos-24 Ağustos)	(10 Ağustos-24 Ağustos)	40.000,00
69	Safirevler B Blok Daire:102 A-15 (26 Temmuz-09 Ağustos)	(26 Temmuz-09 Ağustos)	45.000,00
70	Safirevler B Blok Daire:103 A-13 (26 Haziran-10 Temmuz)	(26 Haziran-10 Temmuz)	45.000,00
71	Safirevler C Blok Daire:102 A-13 (26 Haziran-10 Temmuz)	(26 Haziran-10 Temmuz)	45.000,00
72	Zümrütevler A2 Blok Daire:404 A-12 (13 Haziran-27 Haziran)	(13 Haziran-27 Haziran)	40.000,00
73	Zümrütevler A2 Blok Daire:404 B-1 (25 Aralık-08 Ocak)	(25 Aralık-08 Ocak)	65.000,00
74	Zümrütevler A2 Blok Daire:404 B-20 (11 Ekim-25 Ekim)	(11 Ekim-25 Ekim)	45.000,00
75	Zümrütevler B1 Blok Daire:401 A-17 (27 Ağustos-10 Eylül)	(27 Ağustos-10 Eylül)	45.000,00
76	Zümrütevler C Blok Daire:102 A-3 (24 Ocak-07 Şubat)	(24 Ocak-07 Şubat)	75.000,00
TOPLAM			3.202.000,00

Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN ARSA+BİNA DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2021
Değer Tarihi	25.12.2021
174 Bağımsız Bölüm Mülkiyet Yasal ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Hariç)	91.195.000 -TL
Yasal ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Hariç) DÖVİZ \$	6.831.086 -USD
Gentaş A.Ş 98 Adet Bağımsız Bölüm Devre Mülk Değeri Yasal ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.124.000.-TL
Gentaş A.Ş 98 Adet Bağımsız Bölüm Devre Mülk Değeri Yasal ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Hariç) DÖVİZ \$	383.820.-USD
GBS A.Ş 76 Adet Bağımsız Bölüm Devre Mülk Değeri Yasal ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.202.000.-TL
GBS A.Ş 76 Adet Bağımsız Bölüm Devre Mülk Değeri Yasal ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Hariç) DÖVİZ \$	239.850.-USD
174 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Devre Mülk Değeri Yasal ve Mevcut Durum Arsa+Bina Değeri(KDV Hariç)	8.326.000.-TL
174 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Devre Mülk Değeri Yasal ve Mevcut Durum Arsa+Bina Değeri(KDV Hariç)-DÖVİZ \$	623.670.-TL

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 DOLAR ,13.35 -TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

DEĞERLEME UZMANI

Kazım ŞAHİN
SPK Lisans No:408806

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN
SPK Lisans No:401584

TAŞINMAZ RESİMLERİ



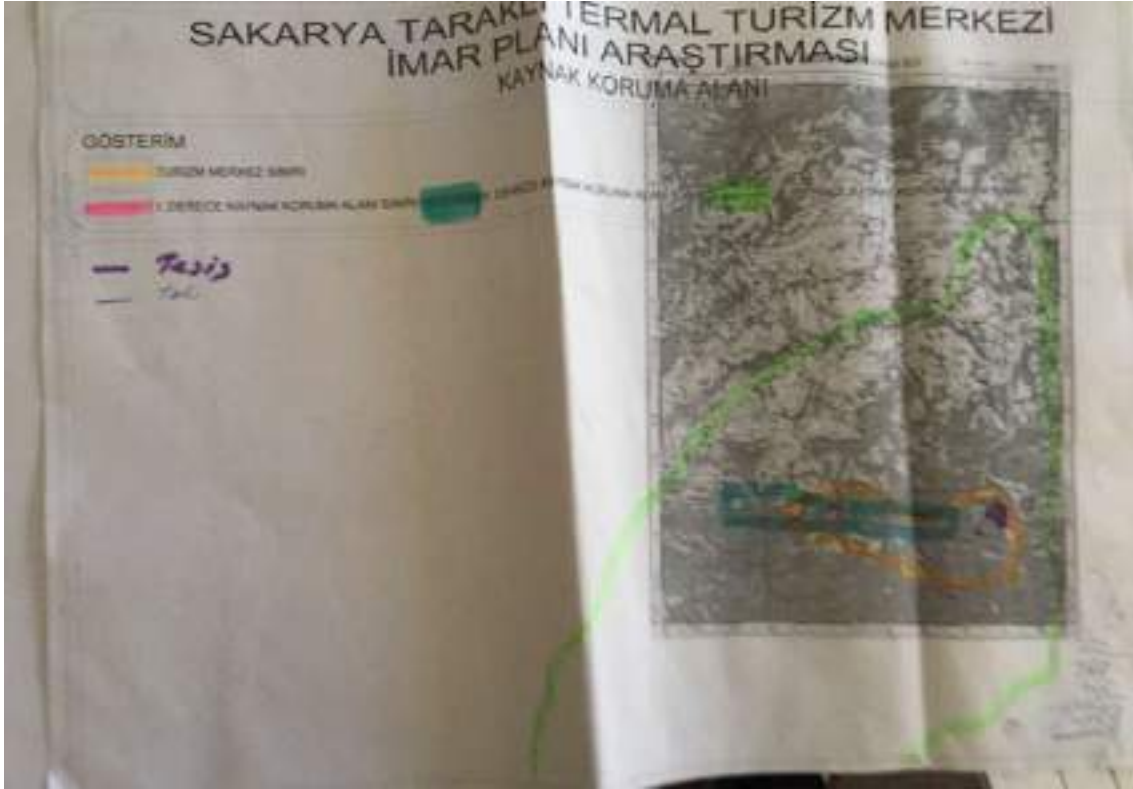


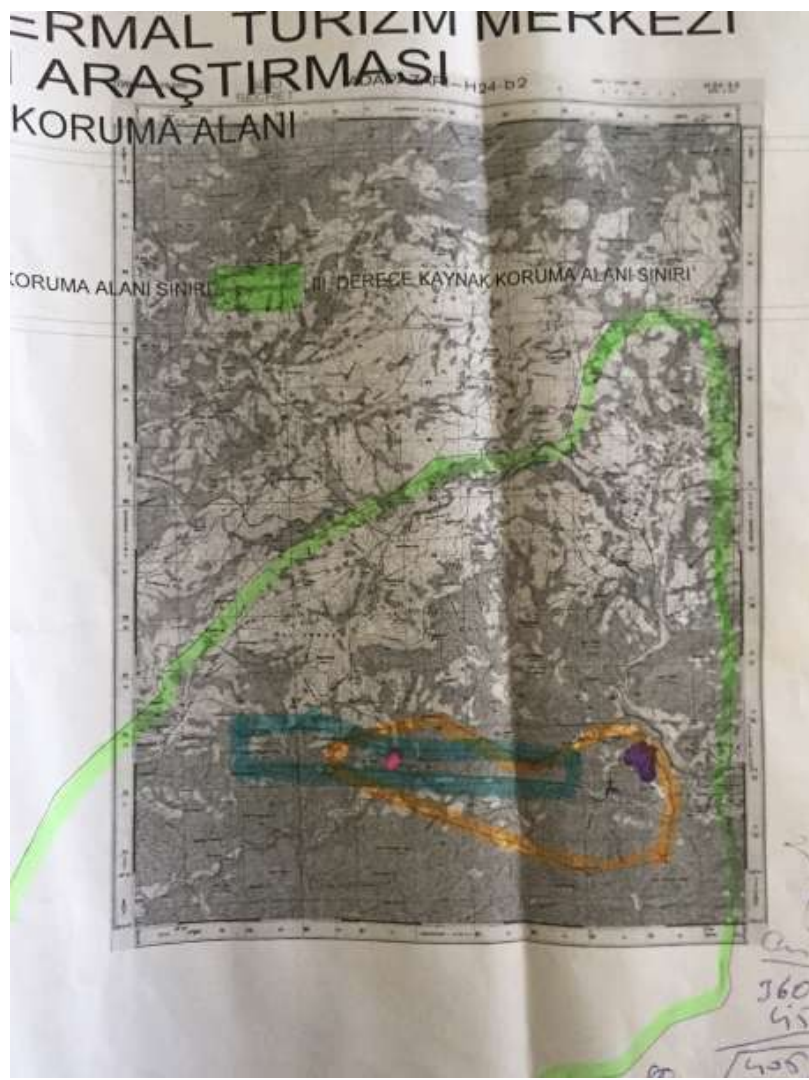




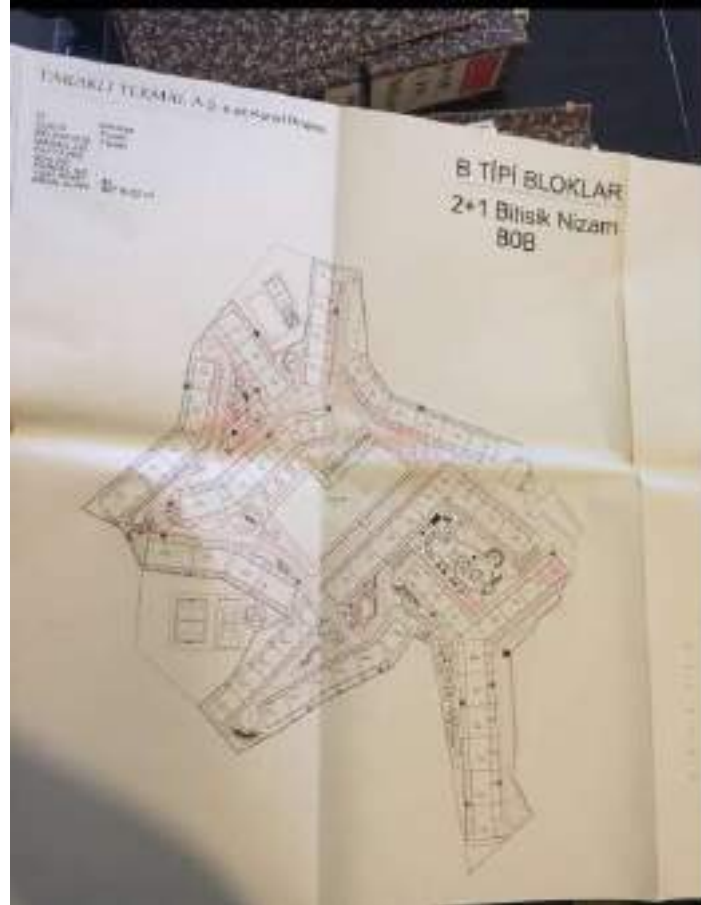


İMAR PLANI





VAZİYET PLANI



KAT PLANLARI

*Bu Rapor, 5070 sayılı ‘‘Elektronik İmza Kanunu’’ uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerkleme kuruluşundan teyit edilebilir

