



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Şeker GYO

Özel 2023 - 429

Haziran, 2023



Talep Sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	19.06.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 429
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Kazakistan Cumhuriyeti, Almatı şehri, Alatauskiy sınırları içinde 20-312-941-133 kadastro kodlu ana taşınmazın güncel değerine ilişkin adil piyasa (Pazar) değeri tespitidir.

➤ İş bu rapor, Kırk Bir (41) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 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 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	10
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	12
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	12
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	12
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tm ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	12
3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	13

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	17
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	17
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	17
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	18
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	20
5.2	Maliyet Yaklaşımı	23
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	23
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	25
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	25
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	25
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	25
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	25
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	25
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	25
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	26
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
7.	SONUÇ	27
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	27
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	27
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	28
9.	RAPOR EKLERİ.....	28

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023 - 429 / 19.06.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Akbulak Mahallesi, Rayimbek Ave Caddesi, Kadastro No. 20-312-941-133 Alatauskiy/Almatı
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Kazakistan Cumhuriyeti, Almatı şehri, Alatauskiy ilçesi 20-312-941-133 kadastro kodlu taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Taşınmaz mahallinde arsa vasıflıdır. Üzerinde taşınabilir konteyner ve çelik basit tarzda yapılar bulunmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parselin tapu üzerinde yazan ve amacı olarak belirtilen bilgi "Ticaret ve Eğlence merkezi." dir. Bu doğrultuda yapılaşma şartı bulunmaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmaz ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	115.000.000,00 TL (Yüzonbeşmilyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	-
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet Akbalık - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmalarına 25.05.2022 itibarıyla başlanmıştır. 19.06.2022 itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 19.06.2023 tarihinde Özel 2023-429 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine; Kazakistan Cumhuriyeti, Almatı şehri sınırları içinde 20-312-941-133 kadastro kodlu ana taşınmazın güncel değerine ilişkin adil piyasa (Pazar) değeri tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerinin tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 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 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.05.2023 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet Akbalık tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce;

*Özel 2022 - 1278 rapor no, 30.12.2022 tarihli, 88.390.000,00 TL değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11
Kâğıthane / İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL’dir.
Halka Açıklık : % 24,99
Telefon : 0 212 398 38 00
E-Posta : projelistirme@sekergyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Kazakistan Cumhuriyeti, Almatı şehri sınırları içinde 20-312-941-133 kadastro kodlu ana taşınmazın adil piyasa (Pazar) güncel değerine ilişkin olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

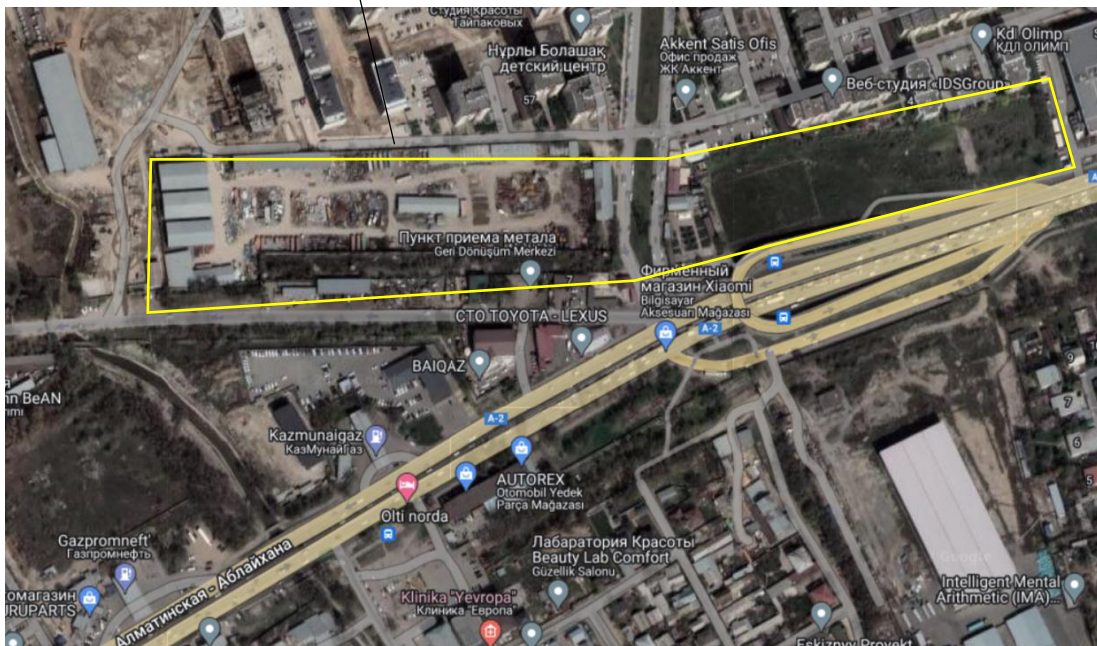
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

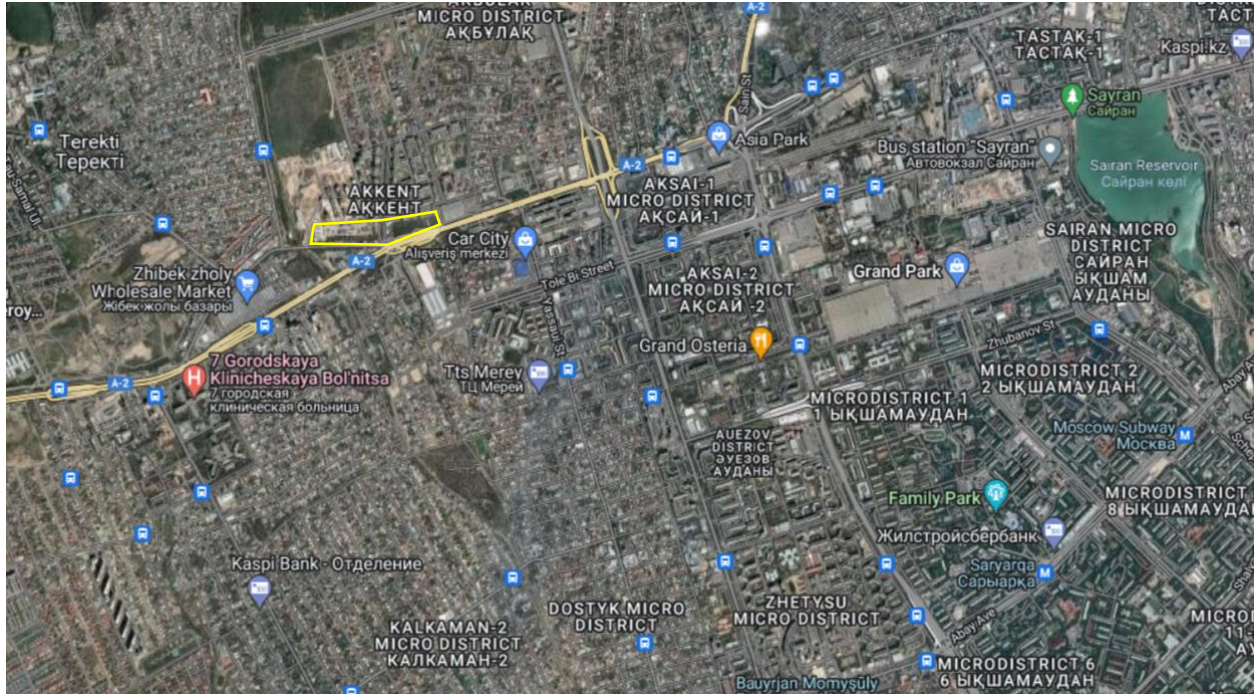
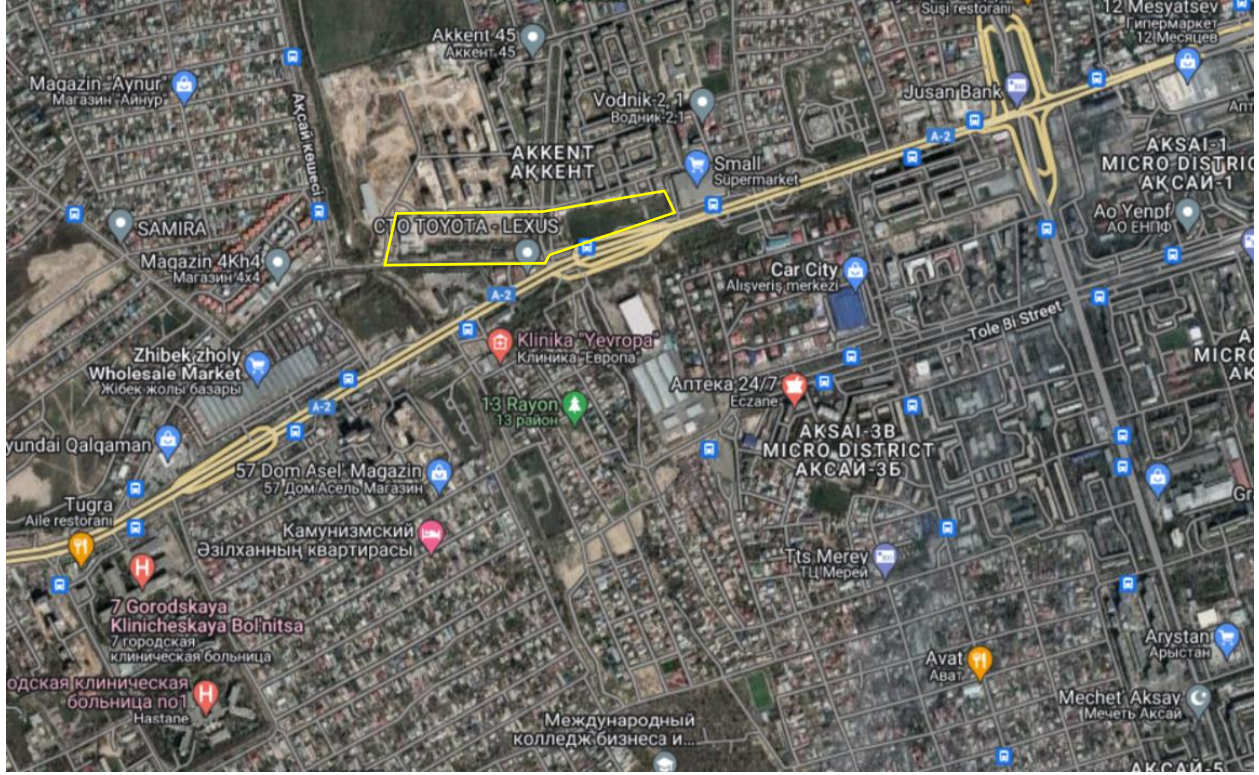
Değerleme konusu; Kazakistan Cumhuriyeti, Almatı şehri, Alatau İlçesi, Akbulak bölgesi içinde 20-312-941-133 kadastro kodlu ana taşınmazdır.

Taşınmaz Almatı şehrinin batı kısmında, Akkent Sitesi ile Rayimbek Ave Bulvarı arasında konumlanmıştır. Şehir merkezine kuş uçuşu yaklaşık 11 km mesafede bulunan parsel ulaşım toplu taşıma (otobüs, dolmuş), taksi, şahsi araçlar ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Parselin kuzeyinde Akkent Konut Sitesi, güneyinde Toyota-Lexus Plaza, batısında Small Supermarket, doğusunda Aport Mall bulunmaktadır. Ayrıca bölge geneli konut ve ticari olarak gelişim göstermekte olup okul, cami, günlük ihtiyaçların karşılanabileceği mağazalar da bulunmaktadır.



Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Koordinatlar: Enlem: 43.2404535 Boylam: 76.8103062

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

ÜLKE	: Kazakistan
ŞEHİR – İLÇE	: Almatı - Alatauskiy
KADASTRO NO	: 20:312:941:133
YÜZÖLÇÜMÜ	: 60.047 m ² (6,0047 ha)
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa (Ticaret ve Eğlence Merkezleri İnşaatı için)
MÜLKİYET	: Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
HAKKIN ORTAYA ÇIKMA DAYANAĞI	: 19.03.2019 tarihli, No:806 sayılı, teslim (devir) anlaşması.
KAYIT TARİHİ	: 23.03.2019

3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

NAO (Kâr Amacı Gütmeyen Anonim Şirket) “Devlet Kuruluşu, Vatandaşlar için Hükümet” Almatı Şehri Şubesi’nden müşteri tarafından temin edilen 29.05.2023 tarih 101000006095138 numaralı “Gayrimenkul malvarlığı için tescil edilen haklar (takyidatlar) ve teknik özellikleri hakkında rapor” a göre taşınmaz Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlı olup tek malik konumundadır.

Kayıtlı Haklar : 00350919 No’lu 19.03.2008 tarihli arsa özel mülkiyet ve arazi hakkı belgesi (20.03.2019 tarih) kaydı bulunmaktadır.

Değerleme konusu arsanın edinim tarihi üzerinden henüz 5 yıl geçmemiştir.

D A F .
Ticaret Sicil No: 29179 / 95
KURUMSAL DEĞERLEME

e.gov
"Kamu Hizmetleri ile İlgili Bilgi ve Referans Hizmeti
(Ulusal İletişim Merkezi)"

Belge e-devlet portalı yardımı ile oluşturulmuştur.
1414

Özel Numara: 101000006095138
Alın Tarihi: 29.05.2023



"Vatandaşlar için Hükümet" Kar Amacı Gütmeyen Almatı Devlet Anonim Şirketin Şubesi
Gayrimenkul ve Teknik Özelliklerine İlişkin Tescilli Haklar (Borç) Belgesi

Nº101000006095138
Tescil Alan: Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortakları Anonim Şirketi, BIN 180850018108
29.05.2023
(Veriliş Tarihi)

Aşağıdaki özellikleri olan yapıları teyit ederek;

Gayrimenkul Tipi	Kadastro Numarası	Amaç (Plana Göre Belge)	Adres, Adres Kayıt Kodu (Varsa)	Bileşen Sayısı	Kat Sayısı, Kat	Toplam Alan / Hacim / Uzunluk	m ² Alan			Bölünebilirlik (ZU)	Not
							Yerleşim Alanı	Ana Alan	Kullanım Alanı		

İşbu belge, 7 Ocak 2003 tarih ve N370-II "Elektronik Belge ve Elektronik Dijital İmza Hakkında" Kazakistan Cumhuriyeti Kanununun 7. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, kâğıt üzerindeki belgeye eşdeğerdir.

Elektronik belgenin doğruluğunu e-devlet üzerinden ve ayrıca e-devlet web sitesinin mobil uygulamasından kontrol edebilirsiniz.



*Barcode, GBD RN'nin bilgi sisteminden alınan ve NAO "Vatandaşlar için Devlet" Devlet Şirketinin Şubesinin elektronik dijital imzasıyla verileri içerir.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

D A F.
YERLİKİME / EŞİTİM / BİS
Özel Numara: 101000006095138
Alın Tarihi: 29.05.2023

e.gov
"Kamu Hizmetleri ile İlişkin Bilgi ve Referans Hizmeti
(Ulusal İletişim Merkezi)"

Belge e-devlet portalı yardımı ile oluşturulmuştur.

Özel Numara: 101000006095138
Alın Tarihi: 29.05.2023



Gayrimenkul Tipi	Kadastro Numarası	Amaç (Plana Göre Belge)	Adres, Adres Kayıt Kodu (Varsa)	Bölüşen Sayısı	Kat Sayısı, Kat	Toplam Alan / Hacim / Uzunluk	m² Alan			Bölünebilirlik (ZU)	Not
							Yerleşim Alanı	Ana Alan	Kullanım Alanı		
Arsa	20.312.941:1 33	AVM İnşaatı İçin	Almatı, Alatau İlçesi, Akkent Mahallesi, d.1A, Alatau Mahalle, Sev.pr.Raiymbek, Zap. Mkr. Akbulak, (RKA0201300301570802)	1/0	X	6.0047(ha)	X	X	X	H	19 Mart 2008 tarih ve 0350919 sayılı Özel Mülkiyet ve Arsa Hakkı ile ilgili yasa

1) Kayıtlı Hak

Hukuk Tipi	İçerik	Telif Hakkı Sahibi	Ortak Mülkiyet Biçimi, Payı	Hukuki Dayanağı	Kayıt Tarihi, Saati
Mülkiyet	ZU (alışveriş ve eğlence merkezlerinin inşası için)	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortakları Anonim Şirketi,	Bireysel	19.03.2019 tarihli ve 806 sayılı gayrimenkulün mülkiyetinin devrine ilişkin sözleşme	20.03.2019 15:00:09

2) Kayıtlı Borç

Borç Tipi	İçerik	Hak Sahibi veya Yetkili Kuruluş (İlgili Kişi)	Ortak Mülkiyet Biçimi, Payı	Hukuki Dayanağı	Kayıt Tarihi, Saati

İşbu belge, 7 Ocak 2003 tarih ve N370-II "Elektronik Belge ve Elektronik Dijital İmza Hakkında" Kazakistan Cumhuriyeti Kanununun 7. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, kâğıt üzerindeki belgeye eşdeğerdir.
Elektronik belgenin doğruluğunu e-devlet üzerinden ve ayrıca e-devlet web sitesinin mobil uygulamasından kontrol edebilirsiniz.

*Barcode, GBD RN'nin bilgi sisteminden alınan ve NAO "Vatandaşlar için Devlet" Devlet Şirketinin Şubesinin elektronik dijital imzasıyla verileri içerir.

D A F.
YERLİKİME / EŞİTİM / BİS
Özel Numara: 101000006095138
Alın Tarihi: 29.05.2023

e.gov
"Kamu Hizmetleri ile İlişkin Bilgi ve Referans Hizmeti
(Ulusal İletişim Merkezi)"

Belge e-devlet portalı yardımı ile oluşturulmuştur.

Özel Numara: 101000006095138
Alın Tarihi: 29.05.2023



Borç Tipi	İçerik	Hak Sahibi veya Yetkili Kuruluş (İlgili Kişi)	Ortak Mülkiyet Biçimi, Payı	Hukuki Dayanağı	Kayıt Tarihi, Saati

3) Gayrimenkul üzerinde hakların veya ipoteklerin ortaya çıkmasını gerektirmeyen yasal talepler ve işlemler tescil edilir:

Yasal Talepler ve İşlemler	İçerik	Başvuran (İlgili Kişi)	Hukuki Dayanağı	Kayıt Tarihi, Saati

Not: Belgedeki yer alan bilgiler düzenlendiği tarihte geçerlidir.
Elektronik belgenin doğruluğunu www.egov.kz site'de kontrol edebilirsiniz.

İşbu belge, 7 Ocak 2003 tarih ve N370-II "Elektronik Belge ve Elektronik Dijital İmza Hakkında" Kazakistan Cumhuriyeti Kanununun 7. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, kâğıt üzerindeki belgeye eşdeğerdir.
Elektronik belgenin doğruluğunu e-devlet üzerinden ve ayrıca e-devlet web sitesinin mobil uygulamasından kontrol edebilirsiniz.

*Barcode, GBD RN'nin bilgi sisteminden alınan ve NAO "Vatandaşlar için Devlet" Devlet Şirketinin Şubesinin elektronik dijital imzasıyla verileri içerir.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Söz konusu taşınmaz son üç yıllık dönemde herhangi bir değişikliğe uğramamıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Rapora konu 20:312:941:133 kadastro kodlu taşınmaz ile ilgili Şeker GYO A.Ş. tarafından alınan belgeye göre parsel “Ticari ve Eğlence Merkezi İnşaatı” amacına sahiptir.

Taşınmazın bulunduğu Kazakistan Cumhuriyeti genelinde devletten ya da kişilerden boş arsaların tapusunda ne amaçla kullanılacağı (imar lejantı) yazmaktadır. İmar durumu ile uygun proje hazırlanır ve akabinde sorumlu inşaat dairesinden (TSON) izinler alınır. İmar durumundan farklı fonksiyonlar yapılmak istendiğinde ise valiliğe kullanım durumu değişikliği için başvuru yapılması gerekmektedir.

Not: TSON (Adalet Bakanlığı’na bağlı olup ülkede Tapu işlemleri, imar ve planlama, yapı inşaat izni ve onayı için başvuru yapılan birim)

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için ilgili kurumlarda yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu parsel üzerinde basit tarzda çelik konstrüksiyon malzemeden yapılar mevcuttur. İlgili kurumlarda yapılan araştırmalarda herhangi bir ruhsat ve projeye rastlanmamıştır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde bulunan basit yapılar kanuna tabi değildir.

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Rapora konu değerlendirme işlemi sadece arsaya yönelik yapılmıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde sertifikaya esas yapı bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

KAZAKİSTAN, (Kazakça: Қазақстан, Qazaqstan; Kazakça telaffuz: [qɑzɑqstɑn]), resmî adıyla Kazakistan Cumhuriyeti (Kazakça: Қазақстан Республикасы, Qazaqstan Respublikasy), topraklarının büyük bölümü Orta Asya'da, küçük bir bölümü Doğu Avrupa'da yer alan bir ülkedir. Kazakistan, (Azerbaycan, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Kırgızistan, Özbekistan, Türkiye ve Türkmenistan ile birlikte) günümüzdeki yedi bağımsız Türk devletinden biri olup Türk Devletleri Teşkilatı ve TÜRKSOY'un üyesidir. 2.724.900 km² yüzölçümü ile (Batı Avrupa'nın yüzölçümü kadar) dünyanın en büyük dokuzuncu ülkesidir. Müslüman çoğunluklu ülkelerin ve Türk devletlerinin yüzölçümü bakımından en büyüğü, doğal kaynaklar bakımından da en zengindir. Kazakistan Türk tarihinin önemli devletlerinden olan Saka, Hun, Göktürk, Kıpçak, Karahanlı, Altın Ordu gibi devletlerin merkez üssü; Kıpçak, Oğuz, Karluk gibi Türk boylarının beşiği olmuştur.

Komşuları olarak kuzeyde Rusya, güneyde Türkmenistan, Özbekistan ve Kırgızistan, doğuda Çin bulunur. Ülkenin ayrıca Hazar Denizi ve Aral Gölü'ne kıyısı vardır.

Bağımsızlığın kazanılmasına doğru 1989 yılında 16.464.464 kişi olan ülke nüfusu, 1999 yılına gelindiğinde Slav ve Almanların ülkeden göç etmeleriyle 14.900.000'e kadar düşmüştür. 2010'da bu sayı 16.500.000'e yükselmiş ve 2023 yılı itibarıyla 19.788.254 'e ulaşmıştır.

Avrupa'yı Asya'dan ayıran hat olarak kabul edilen Ural Nehri'nin her iki yakasına uzandığı için Kazakistan, iki kıtada toprakları olup (diğeri Azerbaycan) dünyada denize kıyısı olmayan kıtalararası ülkelerden biridir.

2.700.000 kilometrekarelik yüzölçümüyle (Batı Avrupa'ya eşdeğer büyüklükte) Kazakistan, dünyanın en büyük dokuzuncu ve kara ile çevrili en büyük ülkesidir. Kazakistan, Sovyetler Birliği'nin bir parçası iken topraklarının bir kısmını Çin'in Sincan Uygur Özerk Bölgesi'ne ve bir kısmını da Özbekistan'a bağlı Karakalpakistan Özerk Cumhuriyeti'ne kaybetti.

Rusya ile 6.846 kilometre, Özbekistan ile 2.203 kilometre, Çin ile 1.533 kilometre, Kırgızistan ile 1.051 kilometre ve Türkmenistan ile 379 kilometre sınır komşuluğu yapmaktadır. Başlıca şehirleri arasında başkent Astana, Almatı, Karağandı, Çimkent, Atırau ve Öskemen bulunur. 40° ve 56° Kuzey enlemleri ile 46° ve 88° doğu boylamları arasında yer alır. Esas olarak Asya'da bulunurken Kazakistan'ın küçük bir kısmı da Doğu Avrupa'daki Urallar'ın batısında yer almaktadır.

Kazakistan'ın arazisi batıdan doğuya Hazar Denizi'nden Altay Dağları'na, kuzeyden güneye Batı Sibirya ovalarından, Orta Asya'nın vahalarına ve çöllere kadar uzanır. Yaklaşık 804.500 kilometrekarelik bir alana sahip Kazak bozkırı, ülkenin üçte birini kaplar ve dünyanın en büyük kuru bozkır bölgesidir. Bozkır, geniş otlak alanları ve kumlu bölgelerle tanınmaktadır. Ülkedeki başlıca göller ve nehirler arasında Aral Gölü, Balkaş Gölü ve Zaysan Gölü, Çarın Kanyonu ile İli, İrtiş, İşim, Ural ve Seyhun nehirleri bulunur. Ayrıca Kazakistan'da 8500 akarsu bulunmaktadır.

Çarın Kanyonu 80 kilometre uzunluğundadır, kırmızı bir kumtaşı platosunu keser ve kuzey Tanrı Dağları'ndaki (Almatı'nın 200 km doğusunda) Çarın Nehri geçidi boyunca devam eder. Dik kanyon yamaçları, sütunları ve kemerleri 150 ila 300 metre arasında yüksekliğe sahiptir. Kanyonun erişilemezliği, orada Buzul Çağı'ndan kurtulan ve şimdi başka bölgelerde de yetişen ender bir Dişbudak ağacı olan Fraxinus Sogdiana için güvenli bir bölge oldu.

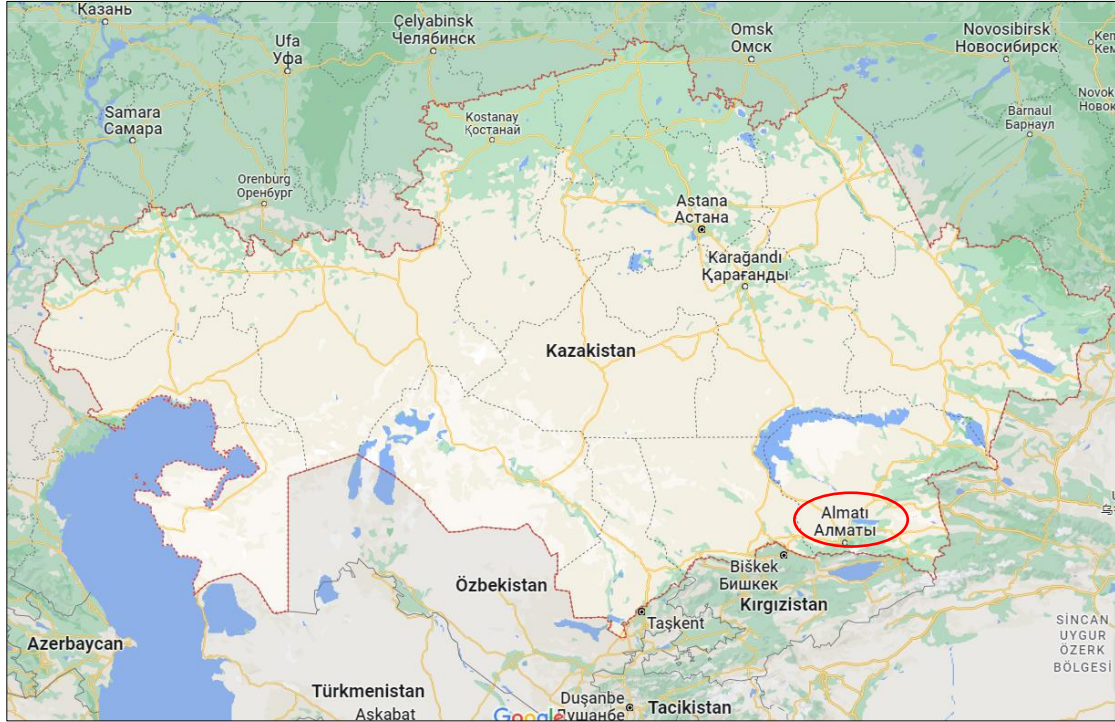
155 tür memeli, 480 tür kuş, 150 tür balık, 250 tür tıbbi bitki bulunduran bitki örtüsü ve faunaya sahiptir Kazakistan, ılık yazlar ve çok soğuk kışlar ile "aşırı" bir karasal iklimi sahiptir. Nitekim başkent Astana, Moğolistan'ın başkenti Ulan Batur'dan sonra dünyanın en soğuk ikinci başkentidir. Yağışlar kurak ve yarı kurak koşullar arasında değişiklik gösterir, kış özellikle kurak geçer.

ALMATI, (Kazakça: Алматы), Kazakistan'ın 2.000.900 nüfuslu ve en büyük şehridir. Almatı (eski adıyla Alma-ata) Kazakistan'ın eski başkentidir.

Kazakistan'ın güney doğusunda yer alan Almatı şehri, 1854 yılında Rusların doğuda sınır kalesi olarak kurduğu bir şehirdir ve bugün ise 2.000.900 nüfusu ile Orta Asya'nın en gelişmiş kozmopolit şehridir. Birçok alışveriş merkezi, restoranları, otelleri ve gazioları ile zengin bir yaşam sunar. Eski adı Alma Ata

olan şehir Alatau Dağları platosunda kalmaktadır. Kazakistan genelinde olduğu gibi, Almatı'da da ana dil Kazakça ve Rusçadır. Kazakistan'ın 1991 yılında Sovyetler Birliği'nden bağımsızlığını kazanmasından bu yana, Almatı şehri batı pazarlarına açılıp, çok hızlı bir değişime uğradı. Almatı eski başkent olmasına rağmen (şu anki başkent Nur-Sultan şehridir) hâlen ülkenin kültürel, ekonomik ve ticari merkezi durumundadır.

Almatı merkezinde çok düzgün yol planlaması vardır. Bütün caddeler dikey ve yatay olarak hizalanmıştır. Caddenin bir tarafında binalar tek numaralı, karşı tarafında da çift numaralıdır. Bir adresi söylemenin de kolay yolu, gidilecek yerin dikey ve yatay kesişim caddelerini söylemektir. Almatı Kazakistan'ın en büyük şehridir.



4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Population Today sayfasından edinilen bilgilere göre Kazakistan'ın 2023 yılı ölçümlenen toplam nüfusu 19.582.265 dir.

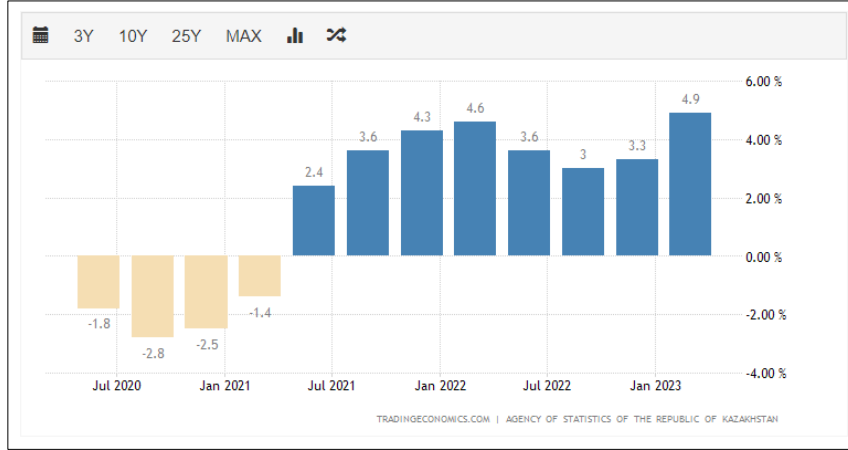
Δ TÜFE- Enflasyon Endeksleri;



Kazakistan Tradings Economics tarafından açıklanan rakamlara göre Nisan 2023'de Tüketici Fiyatları Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre oranı yüzde 16,8 olarak gerçekleşmiştir.

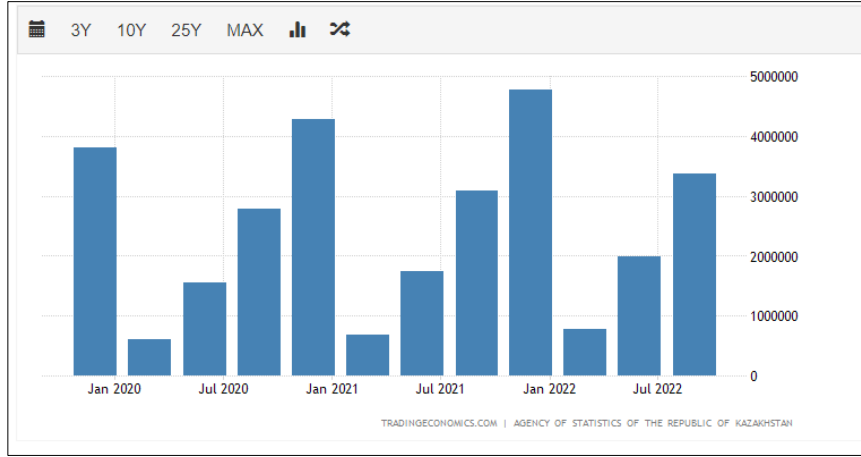
Kazakistan - Enflasyon Oranı						
Akım değerleri, tarihsel veriler, tahminler, istatistikler, grafikler ve ekonomik takvim - Kazakistan - Enflasyon Oranı.						
Gerçek	Önceki	En Yüksek	En Düşük	Tarihler	Birim	Sıklık
16.80	18.10	2960.80	1.90	1992 - 2023	Yüzde	Aylık

Δ GSYİH/Reel Büyüme Endeksleri:



Kaynak: <https://tr.tradingeconomics.com/>

Δ İnşaat Sektöründe Üretim Endeksleri



Kazakistan - İnşaat Gsyh

Akım değerleri, tarihsel veriler, tahminler, istatistikler, grafikler ve ekonomik takvim - Kazakistan - İnşaat Gsyh.

Gerçek	Önceki	En Yüksek	En Düşük	Tarihler	Birim	Sıklık
3361386.80	1989877.30	4765552.30	117510.50	2007 - 2022	Kzt - Milyon	Üç Aylık

Δ TCMB Döviz Kurları

30.12.2022 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurları

Indicative Exchange Rates Announced at 15:30 on 12/30/2022 by the Central Bank of Türkiye
Bülten No: 2022/250

Döviz Kodu Currency Code	Birim Unit	Döviz Cinsi Currency	Döviz Alış Forex Buying	Döviz Satış Forex Selling	Efektif Alış Banknote Buying	Efektif Satış Banknote Selling
USD/TRY	1	ABD DOLARI	18.6983	18.7320	18.6852	18.7601
AUD/TRY	1	AVUSTRALYA DOLARI	12.6670	12.7497	12.6088	12.8261
DKK/TRY	1	DANİMARKA KRONU	2.6766	2.6897	2.6747	2.6959
EUR/TRY	1	EURO	19.9349	19.9708	19.9209	20.0007
GBP/TRY	1	İNGİLİZ STERLİNİ	22.4892	22.6065	22.4735	22.6404

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BWP	BOTSVANA PULASI	1.7874
BRL	BREZİLYA REALİ	4.9082
DZD	CEZAYİR DİNARI	0.17418
CZK	ÇEK KORUNASI	1.0866
IDR	ENDONEZYA RUPİSİ	0.00158
MAD	FAS DİRHEMİ	2.3677
PHP	FİLİPİN PESOSU	0.42441
ZAR	GÜNEY AFRIKA RANDI	1.3026
GEL	GÜRCİSTAN LARİSİ	9.0819
INR	HİNDİSTAN RUPİSİ	0.28871
HRK	HIRVATİSTAN KUNASI	3.3595
HKD	HONG KONG DOLARI	3.0265
IQD	IRAK DİNARI	0.01806
ISK	İZLANDA KRONU	0.17330
KZT	KAZAKİSTAN TENGESİ	0.05273

19.06.2023 tarihi itibarıyla 1 TENGE: 0,05273 TL – 1 USD: 23,6797 TL dir

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

20-312-941-133 Kadastro Kodlu Parsel: tapu kayıtlarına göre 60.047 m² (6,0047 ha) yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak amorf şekle sahip, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel sınırları belirli olmayıp üzerinde taşınabilir konteyner tipi yapılar ve sökülebilir çelik yapı tarzında yapılar bulunmaktadır.

Parselin ortasından geçen yol parseli iki parçaya bölmüş durumdadır. Parsel genel olarak depo olarak kullanılmakta olup ortasından geçen yolun doğu kısmında bazı yapıların dükkan olarak faaliyetini sürdürdüğü görülmüştür.

Konu parsel ana yola cepheli iken doğu kısmında yapılan üst geçit (U dönüşü) sebebiyle yola cephesi kısıtlanmıştır. Batı kısmında ise herhangi bir yol cephesi bulunmamaktadır. Batısındaki yola 2. Parsel konumundadır. Yapılan incelemede parselin herhangi bir hafriyatı yoktur.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Taşınmaz üzerinde basit tarzda sökülebilir ruhsatsız yapılar bulunmaktadır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde ruhsatlı yapı bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel genel olarak depo amaçlı kullanılmakta olup basit yapılar sökülebilir niteliktedir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) Olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, yakın konumda ancak daha iyi konumda bulvar cepheli, Ticari İmarlı, 31.000,00 m² yüzölçümlü arsa 132.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(Emsal taşınmaz yüzölçümü ve konum bakımından avantajlıdır.)

İlgilisi : +7 (775) 640 99 57

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ticari İmarlı, 600,00 m² yüzölçümlü arsa 1.270.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(Emsal taşınmaz yüzölçümü bakımından avantajlı olsa da konum bakımından dezavantajlıdır.)

İlgilisi : +7 (707) 743 48 17

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konumda ana bulvara bir parsel mesafede ticari imarlı, 13.000,00 m² yüzölçümlü arsa 27.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(Emsal taşınmazın yüzölçümü şerefiyesi bulunmaktadır.)

İlgilisi : +7 (701) 760 22 00

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ticari İmarlı, 1.500,00 m² yüzölçümlü arsa 2.950.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(Emsal taşınmaz yüzölçümü bakımından avantajlı olsa da konum bakımından dezavantajlıdır.)

İlgilisi : +7 (702) 581 77 65

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, bulvar cepheli, yüksek kat konut imarlı, 36.000,00 m² yüzölçümlü arsa 56.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

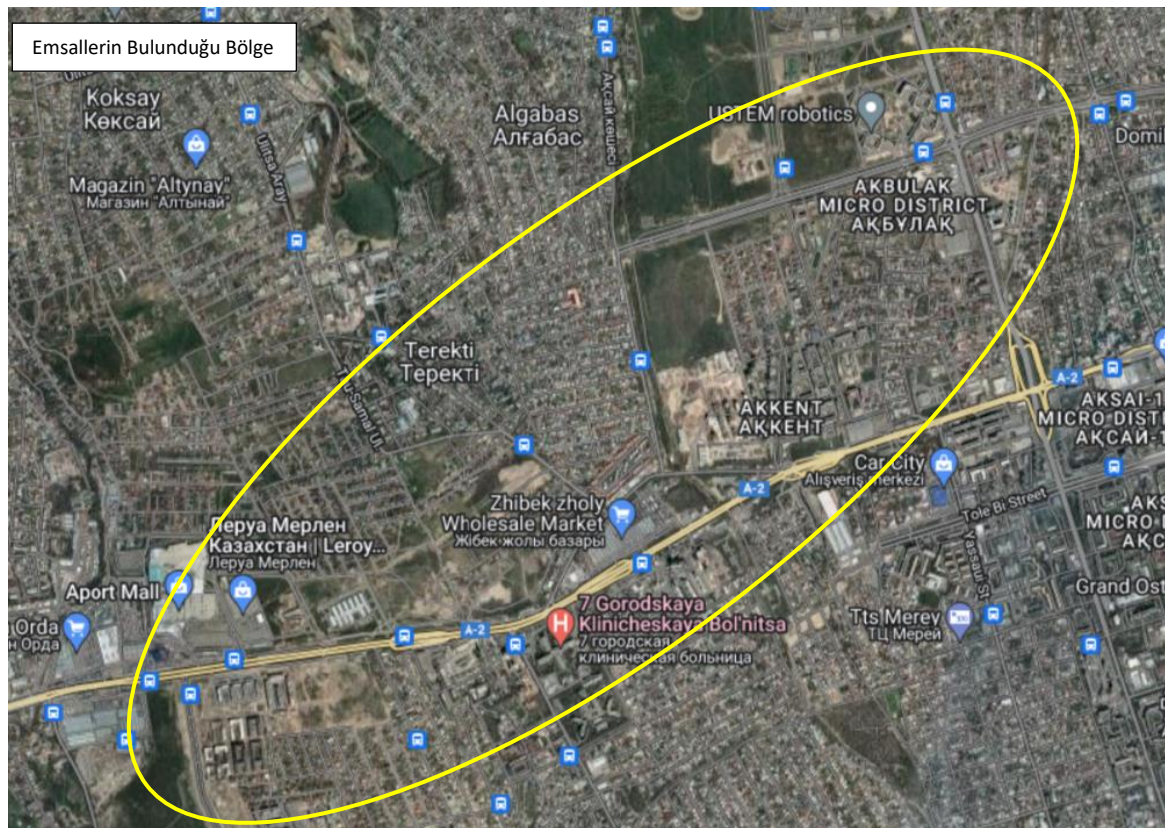
(Emsal taşınmazın konum şerefiyesi bulunmaktadır.)

İlgilisi : +7 (705) 599 93 94

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	31.000,00m ²		600,00m ²		13.000,00m ²		1.500,00m ²		36.000,00m ²	
Satış fiyatı	₺132.000.000,00		₺1.270.000,00		₺27.500.000,00		₺2.950.000,00		₺56.500.000,00	
m ² birim fiyatı	₺4.258,06		₺2.116,67		₺2.115,38		₺1.966,67		₺1.569,44	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum ve İmar Şerefiyesi	30%	-	50%	+	20%	+	50%	+	45%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	15%	-	50%	-	20%	-	40%	-	15%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺1.916,13		₺1.905,00		₺1.903,85		₺1.966,67		₺1.883,33	
Ortalama Birim fiyat	1.915TL/m ²									

Not : Bölgede bulunan emsallerde satış rakamları Kazakistan Tenge'si olarak verilmiş olup rapora yazarken yaklaşık TL değeri yazılmıştır. 1 Tenge ≈ 0,05273 TL'dir.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık Konut ve Ticaret imarlı arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, manzarası, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza birim değer takdir edilmiştir.

Arsa metrekafe satış fiyatlarının bu bilgiler doğrultusunda şerefiye düzeltmeleri ile 1.300 TL ile 1750 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Söz konusu parselin ortasından yol geçiyor olması, önüne yapılan döner kavşak ile ana yol cephesi özelliğini büyük oranda kaybetmiş olması, batı kısmının ana yola 2. Parsel konumunda olması, yüzölçümü, imar yapılaşması vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör göz önünde bulundurulmuştur.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede, satılık arsa emsalleri üzerinden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde bölgede yapılaşmaya açık benzer/farklı konumda arsa birim değerlerinin 1.850 TL – 2.000 TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiştir. Bölge genelde konut fonksiyonlu olarak gelişmektedir. Taşınmaza bu doğrultuda birim değer takdir edilmiştir.

DEĞERLEME TABLOSU				
Kadastro Kodu	Vasfı	Yüzölçümü (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer (TL)
20-312-941-133	Arsa	60047.00	₺1.915.17	₺115.000.000.00

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) İkame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) Yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) Toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Ekspertize konu taşınmaz üzerinde değer oluşturabilecek herhangi bir yapı olmaması sebebiyle değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır. Bu sebeple arsa değerine Pazar yaklaşımı verileri ile ulaşılmıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmaz üzerinde basit sökülebilir yapılar dışında herhangi bir yapı unsuru bulunmamakta olup yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parsel üzerinde maliyet oluşturacak bir yapı bulunmaması sebebiyle maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) Nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) Söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) Kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) Uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) İndirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- b. Değerlenen varlığı türü,
- c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- f. Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Ana gayrimenkul gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Bölgede benzer durumda kiralık gayrimenkul bulunmaması sebebiyle taşınmazın kiralanması durumunda kira değerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirleneceğine kanaat getirilmiş ve kira değer tespiti yapılmamıştır.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmaz arsa nitelikli olup herhangi bir proje kapsamlı değerlendirme yapılmamıştır. Bu sebeple herhangi bir kat karşılığı veya hasılat oran araştırması yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu parsel boş olup herhangi bir proje çalışması bulunmamaktadır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu ve imar amacı dikkate alındığında üzerinde geliştirilecek ticari amaçlı projenin en iyi ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazın niteliğinin arsa olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu pazar yaklaşımı ile ulaşılan değeri esas alınarak belirlenmiştir. Taşınmazın Arsa olması sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir ve üzerinde değer oluşturacak herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple maliyet yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmamıştır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kaydı üzerinde kısıtlılık oluşturacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “**(Değişik: RG-9/10/2020-31269)** Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” gereği taşınmazın tapudaki niteliği ve mevcut imar durumu ile GYO portföyüne arsa olarak alınmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine; Kazakistan Cumhuriyeti, Almatı şehri sınırları içinde 20-312-941-133 kadastro kodlu ana taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımına göre takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

115.000.000,00 TL - (Yüzonbeşmilyon Türk Lirası)

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu ve Tapu Kaydı (Tercümeli)

Δ Pafta Kroki

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri