



YÖNETİCİ ÖZETİ

**ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ALMATA ARSA
GAYRİMENKUL
DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**



Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. Hakkında

EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde ve uluslararası platformda faaliyet gösteren, değerlendirme ve danışmanlık hizmetleri sunan, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) listesinde yer alan bir kuruluştur.

EPOS, Gayrimenkul Değerleme platformunda uluslararası standartlarda ve geleceğin vizyonu ile hizmet üretmekte, SPK Lisanslı uzmanların stratejik yaklaşımlarıyla objektif değerlere ulaşmaktadır. Uygulanan değerlendirme yöntemlerini, sorumluluk ve bağımsızlık ilkeleriyle birleştirerek firma risklerinin minimize edilmesine katkıda bulunmaktadır.

EPOS Ekibi, Gayrimenkul Geliştirme, Şehir Planlama, İşletme Yönetimi, Pazarlama İletişimi ve Ekonomi dallarında yüksek lisans sahibi çalışanlardan oluşmaktadır. Firma ayrıca hukuk, mimarlık, mali işler, finansman ve vergi konularında stratejik çözüm ortaklarıyla çalışmaktadır.



Yönetici Özeti

Rapor Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

Ekspertiz raporunda gayrimenkulün 'Piyasa Değeri' Uluslararası Değerleme Standartlarına göre takdir edilmiş olup, piyasa değeri; uygun bir pazarlamanın ardından ve tarafların her birinin bilgili, ihtiyatlı ve zorlama olmaksızın hareket ettiği durumlarda, istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, karşılıklı pazarlık ortamında, değerlendirme tarihinde bir varlık veya borcun el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Raporda yer alan analizler, sonuçlar ve nihai değerler Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Raporda gayrimenkul için aşağıdaki başlıklar yer almaktadır.

- Değerleme raporuna ve sorumlu değerlendirme uzmanına ilişkin bilgiler
- Değerleme tarihi
- Müşteri talebinin kapsamı ve getirilen sınırlamalar
- Değer tanımları ve değerlendirme yöntemlerinin tanımı
- Değerleme yaklaşımlarının tanımı
- Mülkün bulunduğu bölgenin analizi
- Gayrimenkul sektörünün genel durumu
- Mülkün konumu ve çevresi hakkında bilgiler
- Mülkün imar durumu ve kayıt bilgileri
- Mülkün mimari plan, ruhsat, şema ve benzeri belge bilgileri
- Mülkün inşaat özellikleri
- Gayrimenkulün bulunduğu yerdeki tespitler
- Mülkün SWOT analizi
- Çeşitli değerlendirme yaklaşımlarını kullanarak mülkün değerinin hesaplanması
- En yüksek ve en iyi kullanım analizi
- Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi ve sonuç



Kazakistan Emlak Piyasasının Durumu

Kazakistan Tengesi'nin 2014 Şubat ayında ve 2015 Ağustos ayında Amerikan Doları karşısında ciddi değer kaybetmesi, Amerikan Doları karşısında serbest piyasaya geçiş kararı alınması ve faiz artırımının yapılmaması tüm ekonomiyi çok ciddi bir şekilde etkilemiştir.

Uzun zaman sabit kur rejimi esnasında Kazakistan Tengesi'nin Amerikan Doları karşısında aşırı değerli olması nedeniyle ve konut piyasalarının oldukça düşük fiyatlı kalması neticesinde ortalama konut fiyatlarının bazı toplu konut projelerinde 2007 – 2008 yıllarında 1.700 USD/m² seviyelerine kadar tırmandığı görülmüştür.

Sonrasında dengeli giden (sabit kur politikası) konut fiyatları Amerikan Doları cinsinden sabit kalmıştır. Ancak 2014 ve özellikle de 2015 yıllarında yaşanan iki sarsıcı devalüasyon dalgası neticesinde konut satış fiyatları, 2015 yılında Amerikan Doları cinsinden yarı yarıya aşan mertebelerde düşüş göstermiştir. Ancak bu düşüş ve neticesinde halkın azalan alım gücü, satışlarda önemli düşümlere sebep olmuştur.

2015 yılında yaşanan bu devalüasyon sorunu nedeniyle azalan konut satışları 2017 3. Çeyreği ile toparlanma emareleri göstermiştir. Takip eden 2018 yılı ve 2019 yılı ilk çeyreği itibarıyla satışların toparlandığı gözlenmektedir.

Makroekonomik göstergeler ile paralel olarak yatırım amaçlı gayrimenkul talepleri durmuş, gayrimenkul işlemleri ile altyapı ve konut geliştirme programları askıya alınmıştır. Devlet dairelerinin kapanması nedeniyle, gayrimenkul kaydında bürokratik engeller ve teslimatlarda gecikmeler nedeniyle inşaatlarda gecikmeler olmuştur. Uzaktan işletim, ofis alanına olan talebin azalmasına neden olmuştur. Buna bağlı olarak, konut sektöründe insanların evden çalışma ihtiyacı nedeniyle talepte bir artış beklenmektedir (konutta ofise göre daha fazla talep olacaktır)

Almatı'da, birincil konut gayrimenkulünün ortalama fiyatı 455 bin tenge / m² olarak gerçekleşerek yılın başından bu yana % 1,5 artmıştır. (Ocak 2020'de 449 bin tenge / m²). Yılsonunda, bir başka artışın 460 bin tenge /m² ulaşması beklenmektedir. İkincil piyasa da yılın başından bu yana % 5,7 pozitif büyüme göstermiş olup ve bugün ortalama fiyat 445 bin tenge /m² civarındadır.

Kazakistan'da uygulanan karantina sonrası konut piyasasında işlem sayısı - 2019 yılının aynı dönemine göre %11,8 oranında artmıştır. Ana itici güçler sırasıyla %41,4 ve %26,1 büyüme ile Almatı ve Karaganda bölgesi iken, Nur-Sultan %15'in üzerinde bir düşüş göstermiştir. İşlem sayısındaki artışın temel nedeninin, döviz kurundaki artıştan sonra tenge cinsinden cazip değerlerin yarattığı alıcılar üzerindeki yatırım faaliyeti olduğu düşünülmektedir.



Piyasadaki arzı gösteren bir diğer önemli gösterge, konutların işletmeye alma hacmidir. Ocak-Mart 2020 döneminde işletmeye alına konut sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,6 oranında yavaşlamış ve 2,6 milyon metrekareyi aşmıştır. Ancak Almatı ve Nur-Sultan'da hafif bir artış kaydedilmiştir.

Karantinanın kalkmasının ardından, özel bir ev ve banliyö gayrimenkulünün satın alınmasının yanı sıra özel hane halkı arsaları ve bireysel konut inşaatı olarak belirlenmiş arsalar satın alma talebi artmış ve bu da mal sahiplerini fiyatlarını % 5- % 25 arasında artış yapmaya teşvik etmiştir. Ayrıca, tenge bazında fiyatlarındaki artış, baharda ulusal para oranındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. Ulusal İstatistik Bürosu'na göre, Almatı'da yılın başından bu yana özel konutlarla yapılan işlemlerin sayısı, 2019'a göre % 5 daha fazla olan 4.578'e ulaşmıştır.

2021 yılında genel olarak, ekonomi sınıfının birincil ve ikincil konut sektöründe, tercihli ipotek programlarının ivme kazanması göz önüne alındığında iyi bir faaliyet beklenmektedir. Günümüzde ipotek kullanılarak çok sayıda işlem yapılmaktadır. Bu eğilim önümüzdeki yıl da devam etmesi beklenmektedir. Bunun nedeni, çoğu tüketicinin nakit olarak gayrimenkul satın almak için yeterli finansmana sahip olmamasıdır. Satışların çoğunun, normal yerleşim planına sahip bir veya iki odalı daireler lehine olması beklenmektedir

Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz, Kazakistan, Almatı ili, Alatauskiy ilçesi, 20-312-941-133 Kadastro No'lu arsadır.

Tapu bilgileri aşağıda gösterilmiştir.

Ülke	Kazakistan
İli	Almata
İlçesi	Alatauskiy
Mahallesi	-
Mevkii	-
Kadastro No	20:312:941:133
Yüzölçümü	6,047 ha (60.047 m ²)
Niteliği	Arsa (Ticaret ve Eğlence Merkezleri İnşaatı İçin)
Mülkiyet Hakkı	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hakkın Ortaya Çıkma Dayanağı	No.806 Sayılı, 19.03.2019 Tarihli Gayrimenkulün Teslim(Devir) Anlaşması
Kayıt Tarihi	23.03.2019



Taşınmaz Akkent Toplu Konut Projesi ile Raiymbek Caddesi arasında yer alan ve bu caddeye paralel olarak konumlanmıştır. Konu taşınmaz şehrin çeperine yakın bir bölgede bulunmakta olup bölgede ağırlıklı olarak orta, orta – üst gelir grubuna ait konut alanları bulunmaktadır. Buna ek olarak şehrin çeperinde olmasında kaynaklı olarak düşük gelir gruplarına hitap eden konut alanları da yakın çevrede yer almaktadır. Konut ağırlıklı gelişim gösteren bölgede ticaret alanları da gelişmiş olup bu alanlar ağırlıklı olarak günlük ve haftalık ihtiyaçların karşılanacağı perakende ticaret alanları ve servis ve hizmet sektörünün gelişim gösterdiği alanlardır.

Bulvar üzerinde büyük alan kullanımına ihtiyaç duyan kullanımlar da yer almaktadır. Yakın çevredeki önemli nirengi noktaları Metro Süpermarket, Toyota Center, Aport AVM, Prime Plaza ve Arzan Süpermarket olarak gösterilebilir.

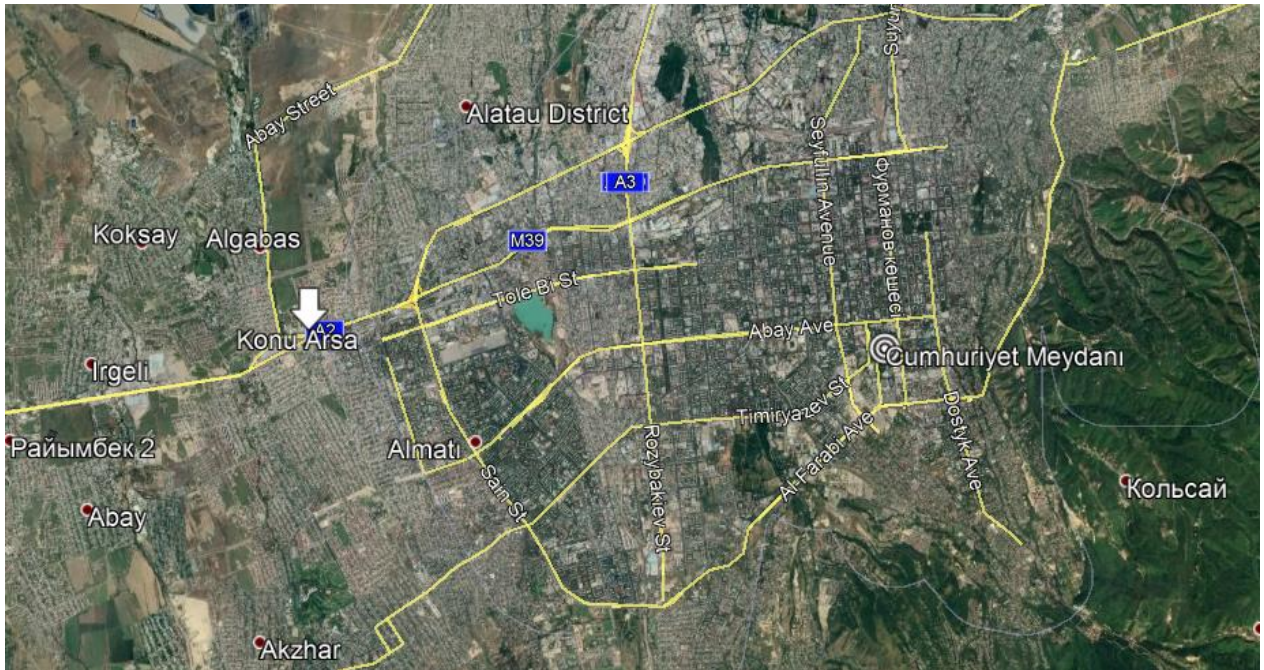
Parsel mevcutta düze yakın bir eğime sahip ve geometrisi dikdörtgene yakındır.

Mevcut durumda taşınmaz, toplu konut projesine ulaşımın sağlandığı yol tarafından iki parçaya ayrılmış durumdadır. Taşınmaz üzerinde iptidai malzemeler ve koşullarla üretilmiş depolama amaçlı üniteler bulunmaktadır. Mevcut durumda parsel üzerinde inşaat izni gerektiren bir yapı yoktur. Arsa üzerinde geliştirilmiş bir proje de bulunmamaktadır

Konu taşınmazın bulvara yaklaşık 350 metre cephesi olmasına karşın tam da bu noktada yapılan karayolu düzenlemesi (U dönüşü) mevcut görünürlüğü bir miktar sekteye uğratmıştır. Ancak bu durumun parsel üzerinde geliştirilecek olan bir projenin önemli bir görünürlük avantajı olacağı düşünülmektedir.

Parsel üzerinde geçmiş yıllarda bir tür AVM, Mahalle Merkezi (community center) projesi geliştirildiği ancak çeşitli nedenlerle bu projenin hayata geçirilemediği öğrenilmiştir.

Parselin kent merkezine olan mesafesi(Cumhuriyet Meydanı) 14 km ve Almatı Havalimanı'na olan mesafesi 24 km olarak ölçülmektedir.





Konu Mülkün Fotoğrafi

Yasal İncelemeler

Taşınmaz Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlı olup tek malik konumundadır. Konu parsel “Ticari ve Eğlence Merkezi İnşaatı” kullanım amacına sahiptir. Arsa bölünemez niteliktedir. Altyapı tesisatlarının teknik bakımı ve onarımı için erişim imkânı sağlanacaktır, suyun koruma altında olduğu bölgede arsa kullanım şartlarına uymakla yükümlüdür.

Yasal Kısıtlamalar

Taşınmazın tapu kaydı üzerinde devredilmesine engel olacak, tasarrufu engelleyecek ya da değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte bir kısıtlama bulunmamaktadır.



Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2020 Tarihli

Pazar Değeri
4.521.000 USD

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903

Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400177

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400177

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI


Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

