

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ő.
KAZAKİSTAN ALMATA
7 ADET VİLLA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Rapor Numarası: SEKR-2019-00041



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	: 27.12.2019
Rapor Tarihi	: 31.12.2019
Rapor Numarası	: SEKR-2019-00041
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: Kazakistan, Almatı ili, Medeu ilçesi, 20:315:936:078:46 20:315:936:049:39 0:315:936:046:4:4 20:315:936:040:11:3 20:315:936:077:31 20:315:937:322:17:3 20:315:936:046:5:9 kadastro no lu taşınmazlar
Çalışmanın Konusu	: Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar Değerinin ve Pazar Kirasının Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	: Kazakistan Almatı ili Medeusky ilçesi, Rzoybakiev Caddesi, Edelweiss Konut Kompleksi, 46, 39, 4/4, 11/3, 31, 17/3, 5/9 no.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	: :1,0521 ha
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	: :3.228 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	: Konut Sitesi ve İnşaat İşletmesi

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri
KDV Hariç
31.364.000 TL

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası
KDV Hariç
165.700 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. Kazakistan yasaları gereği konut nitelikli taşınmazların satışları KDV'den muaftır.
3. Rapor içeriğinde 30.12.2015 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD= 5,9402 TL, olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	: Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	: Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri,.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Kazakistan Demografik ve Ekonomik Görünüm	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	6
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
4.3.1	Almata Şehri	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	12
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	12

5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	14
5.3	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	14
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	21
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	21
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	22
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	22
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	34
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	34
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
5.11	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.....	35
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	36
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	36
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	37
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	38
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	38
6.2	SWOT Analizi	38
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	39
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	39
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	39
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	39
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	42

6.4.3	Gelir Yaklaşımı	43
6.4.3.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	43
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	45
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	45
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	46
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	46
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	47
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	47
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	47
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	47
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	48
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	48
8	SONUÇ	49
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	49
8.2	Nihai Değer Takdiri	49
9	EKLER	50



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Rapor Numarası : SEKR-2019-00041

Raporun Türü : Kazakistan, Almatı ili, Medeu ilçesi, 20:315:936:078:46, 20:315:936:049:39, 0:315:936:046:4:4, 20:315:936:040:11:3, 20:315:936:077:31, 20:315:937:322:17:3, 20:315:936:046:5:9, kadastro no lu Villa, Dupleks Daire ve İkiz Villa Nitelikli taşınmazların Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirasının Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 11.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında 04.11.2019 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Müşteri Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51
Kat:11 Kâğıthane / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Kazakistan, Almatı ili, Medeu ilçesi, 20:315:936:078:46, 20:315:936:049:39, 20:315:936:046:4:4, 20:315:936:040:11:3, 20:315:936:077:31, 20:315:937:322:17:3, 20:315:936:046:5:9, kadastro no lu Villa, Dupleks Daire ve İkizli Villa Nitelikli taşınmazların Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirasının Tespiti



3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 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.

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.



Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda 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 örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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 değer 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) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

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. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Kazakistan Demografik ve Ekonomik Görünüm

Kazakistan Cumhuriyeti (resmi adı) Orta Asya'da yer alan bağımsız bir devlettir. Kazakistan; Azerbaycan, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Kırgızistan, Özbekistan, Türkiye ve Türkmenistan ile birlikte günümüzdeki yedi bağımsız Türk Devletinden biridir. Ülke 2,724 milyon km²lik yüzölçümü ile dünyanın en büyük dokuzuncu ülkesi konumdadır.



Ülke, kuzeyde Rusya, güneyde Türkmenistan, Özbekistan ve Kırgızistan, doğuda ise Çin ile komşu durumdadır. Ülkenin Hazar Denizi ve Aral Gölü'ne de kıyısı bulunmaktadır.

1989 yılında yaklaşık 16,5 milyon kişi olan ülke nüfusu, bağımsızlığın kazanılması ile birlikte ülkedeki Slav ve Alman halkın göçü nedeniyle 1999 yılında 14,9 milyon kişiye kadar gerilemiştir. 2010 yılında bu sayı 16,5 milyon kişiye kadar yükselmiştir. 2019 yılı Eylül ayı başında açıklanan nüfus 18.570.000 kişi seviyelerindedir (yuvarlanarak verilmektedir).

Ülkedeki en büyük etnik grup 2009 seçimlerine göre %63,1 oranla Kazaklar'dır. Kazakları takiben diğer önemli etnik gruplar ise şu şekilde sıralanmaktadır. %23,7 oranla Ruslar, %2,9 oranla Özbekler, %2,1 oranlar Ukraynalılar, %1,4 oranla Uygurlar ve %1,3 oranla Tatarlar.

Ülke 1991 yılında Sovyetler Birliği'nden ayrılarak; anayasasına göre; üniter, laik cumhuriyet olarak tam bağımsız demokratik bir devlet olmuştur.

Kurucu Lider olan Nursultan Nazarbayev 1991 yılından itibaren ülkeyi aralıksız olarak 2019 yılı Mart'ına kadar yönetmiş ve sonrasında Devlet Başkanlığı görevini devretmiştir. Yaklaşık 28 yıl



boyunca ülkeyi hemen hemen rakipsiz bir şekilde yöneten lider ekonomik kalkınmaya önem vermiştir.

Kazakistan yüzölçümü olarak Türkiye'nin yaklaşık 3,5 katı bir büyüklüğe sahiptir. Ülkenin batı – doğu uzunluğu yaklaşık 3.000 km, kuzey – güney uzunluğu ise yaklaşık 2.000 km kadardır. Ülkenin yaklaşık %45'i çöl ve/veya yarı çöl olan tepeler ile kaplı olup %14 kadarı ise ağaçlık alanlar ile kaplıdır. Rusya Federasyonu ile 7591, Özbekistan ile 2354, Çin'le 1782, Kırgızistan'la 1241, Türkmenistan'la ise 426 kilometre sınırı vardır. 600 kilometre Hazar Denizi'nde bulunan sınırıyla birlikte toplam sınır uzunluğu 14.000 kilometreyi bulur.

Ülkenin bulunduğu konum, coğrafi yapısı ve denizlere olan mesafeleri nedeniyle ülkene kıtalık kara iklimi hüküm sürmektedir. Karasal iklimin en önemli karakteristikleri ülkede yaşanmakta olup gece – gündüz ve yaz – kış sıcaklık farkları çok büyüktür. Ocak ayında ortalama -19 dereceden -4 dereceye kadar; Temmuz ayında ise +19 dereceden +26 dereceye kadar farklılık göstermektedir.

Ülkenin tam bağımsızlığını kazanmasının ardından ülke siyasi ve ekonomik istikrarın kazanılması adına önemli adımlar atmıştır / atmaktadır. Ülkenin ekonomisinde ülkenin sahip olduğu büyük miktarlarda ve erişilebilir / çıkartılabilir doğal kaynaklar büyük bir öneme haizdir.

Ülkenin ekonomisi büyük oranda yer altı kaynaklarının çıkarılması işlenmesi ve/veya ham halde ihraç edilmesine dayanmaktadır. Ülkedeki yer altı kaynaklarının çeşitliliği ve hacmi bakımında dünyanın sayılı zengin ülkelerinden sayılabilir. Kazakistan'da büyük petrol, uranyum, demir, altın ve kurşun rezervleri bulunmaktadır.

Yer altı zenginlikleri mineral ve petrol endüstrisi olarak iki ayrı sınıfa ayırmak mümkündür.

Kazakistan'dan 493 adet mineral yatağı tespit edilmiştir. Bu yataklarda 1225 farklı türde cevher bulunmaktadır. Uranyum, krom, kurşun ve çinko yataklarının zenginliği itibarıyla dünya ikincisi, mangan itibarıyla dünya üçüncüsü, bakır itibarıyla da beşincisidir. Kömür, demir ve altın rezervleri itibarıyla Kazakistan dünya sıralamasında ilk on ülke arasında, doğalgaz, petrol ve alüminyum rezervleri itibarıyla da, sırası ile ilk on iki, ilk on üç ve ilk on yedi ülke arasında yer almaktadır. Dünyadaki kromun %26'sı, altının %20'si, uranyumun %17'si Kazakistan'dadır.

Ülkenin mineral ve hammadde üretimi ise, kendi ihtiyacının çok üstündedir. Bu nedenle metalik bizmut, süngersi titanyum, kil ve rafine bakır, mangan ve konsantreleri üretiminin yüzde 90'ı, petrol, metalik kurşun ve çinko üretiminin yüzde 80'i ile doğalgaz, kömür, demir cevheri ve krom üretiminin de yüzde 50'den fazlası ihraç edilmektedir. Kazakistan toprakları altında keşfedilmiş maddi zenginlik 2 trilyon Amerikan dolarından fazladır.



Ülkenin ulusal önemli ekonomik göstergeleri incelendiğinde enflasyonun %3,9 olarak hesaplandığı (Ekim 2019 – Aralık 2018) görülmektedir. Ekim aylık enflasyon ise %0,6'dır. Bunlara ek olarak resmi işsizlik %4,8 olarak hesaplanmıştır. Güncel durum ortalama gelir 197.000 Tenge/ay olarak hesaplanmaktadır. Güncel kurlar üzerinden aylık gelir 500 \$ yıllık gelir ise 6.000 \$ olarak yaklaşık olarak hesaplanmaktadır.

Kazakistan merkezi Asya'nın en hızlı büyüyen ve stabil ekonomisidir. 2014 ve 2015 yılındaki devalüasyon ve yavaşlama segmentine kadar ülke ekonomisi yıllık ortalama %8 büyümeye göstermiştir.

2014 yılında %4,6 büyüyen ülke ekonomisi, düşen petrol fiyatları ve Ukrayna krizi nedeniyle hedeflediği büyümeyi yakalayamamıştır. Sıkışan piyasalar neticesinde 2014 şubat ayında Amerikan Doları karşısında ulusal para birimi %19 kadar devalüe edilmiştir. Yaşanan ekonomik sıkışma ve daralma çözülemeyince ikinci devalüasyon dalgası %22 ile 2015 Ağustos ayında yaşanmıştır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

Uzun zaman sabit kur rejimi esnasında Kazakistan Tengisi'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 itibariyle satışların toparlandığı gözlenmektedir.

Geçtiğimiz 2 yılda (2017 1. Çeyrek ile 2019 1. Çeyrek) konut satış fiyatlarında Kazakistan Tenge'si bazında küçük miktarlarda artış olduğu görülmekte olup Amerikan Doları bazında fiyatlarda artış yaşanmadığı anlaşılmaktadır. Konut satışlarında artış görülmesine karşın, yükseliş henüz istenen seviyelerde değildir. Dahası Tenge'si bazında nominal değerlerle küçük artışlar gösteren konut



fiyatları enflasyondan arındırılmış reel artışlar incelendiğinde ise negatif fiyat artışı yaşandığı yani konut fiyatı artışının enflasyonun gerisinde kaldığı görülmektedir.

Üst segment konut ünitelerindeki fiyat artışlarının daha yüksek olduğu tespit edilmiştir.

Alım gücünün düşüşüne bağlı olarak konut satışlarının düşmesi ve barınma ihtiyacının karşılanmasındaki zorluklar neticesinde devlet kurumları konut edindirme planları / programlarını yenilemiş ve yeni programlar ortaya çıkartmıştır. Konut programları ağırlıklı olarak görece daha düşük alım gücüne sahip olan kesime hitap edecek şekilde tasarlanmıştır. Bu programlar gerek konut üretimi, gerekse konut alım-satımında artışlara neden olmaktadır. Devlet hem satın alan kişilere, hem de daha düşük fiyatlı konut üretilebilmesi için doğrudan geliştiricilere, teşvikler / ucuz krediler sağlamaktadır. Bu durumun önümüzdeki dönemde ikinci el konut piyasalarında konut fiyatlarını bir miktar geriye çekeceği düşünülmektedir.

2018 yılında yaşanan olumlu gelişmeler neticesinde Kazakistan ekonomisi ve gayrimenkul sektörü toparlanmaya başlamıştır. Perakende harcamalarında 2018 yılında artışlar meydana gelmiş ve bu trend 2019'da da devam etmiştir. Ekonomiye güven artmakta olup, perakende piyasalarındaki toplam harcama Tenge bazında %13 seviyelerinde artış göstermesine karşın, Amerikan Doları bazında %3 seviyelerinde düşüş görülmektedir.

Ofis piyasalarındaki boşluk oranları görece yüksek olmasına karşı, boşluk oranlarında azalma beklenmektedir. Bölgede lojistik tesisleri pazarında büyük bir hareketlilik yaşanmakta ve boşluk oranları limit değerlere yaklaşmakta olup kiralarda artış eğilimi göstermektedir. Lojistik tesislerinde büyük talep bulunduğu, ancak arz tarafında yeterli gelişmenin yaşanmadığı gözlemlenmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Almata Şehri

Almata şehri ülkenin en önemli şehridir (prime city). Ülkenin bağımsızlığını kazanmasının ardından 1997 yılına kadar ülkenin başkenti olan şehir bu tarihte ülkenin başkentinin Astana'ya (Mart 2019 tarihinden sonra Nursultan olarak anılmak üzere) taşınması ile başkent olma karakteristiğini kaybetmiştir. Ancak il ülkenin halen en önemli ekonomik merkezidir.



Almata şehri nüfusu 1.891.000 kişi kadardır (yuvarlanarak verilmiştir). Şehir ülke nüfusunun kabaca %10'una ev sahipliği yapmaktadır.

Her ne kadar artık başken olarak sınıflandırılmasa da il tarihi, ekonomik ve kültürel yönden ülkenin en önemli, en gelişmiş ve en kozmopolit şehridir. İl ülkenin güney dağlık bölgelerinde yer almaktadır.

İl 8 adet alt yönetimsel bölge / birime ayrılmış durumdadır; Alatau, Almaly, Auezov, Bostandyk, Medeu, Nauryzbay, Turksib, Jetysu.

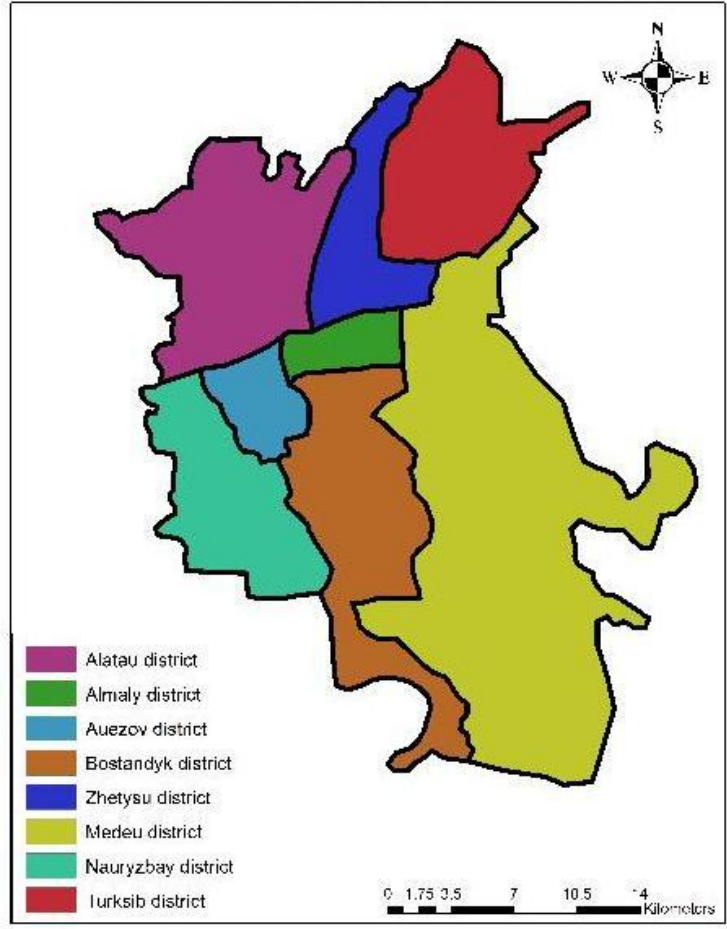
İl ülkenin en önemli ekonomik yığılması olarak Kazakistan Gayri Safi Milli Hasılasının kabaca %20'sini üretmektedir. Ülkenin devlet gelirlerinin (vergi vs) %20'si kadarı yine bu şehirden sağlanmaktadır.

Ülkenin banka kredilerinin %60'ı yine bu şehirde kullanılmaktadır.

Şehir ülkenin en büyük ticaret ve hizmet merkezi konumdadır. Kazak Borsası bu şehirde konumlanmakta olup Orta ve Merkezi Asya'nın en önemli finans merkezlerinden biri konumdadır.

Şehrin her sene ekonomik üretim olarak %6,5 oranında büyümesi hedeflenmektedir. Bu büyümenin desteklenmesi için Bölgesel Finans ve İş Merkezi alanı geliştirilmektedir. Kazakistan'da yer alan ulusal televizyonların hemen hemen tamamı bu ilde bulunmakta ve yayınlarını bu ilde hazırlamak ve yayımlamaktadırlar.

İlde Almaty Uluslararası Havalimanı bulunmakta olup bu havalimanı ülkenin en önemli havalimanı olarak kayda geçmektedir.

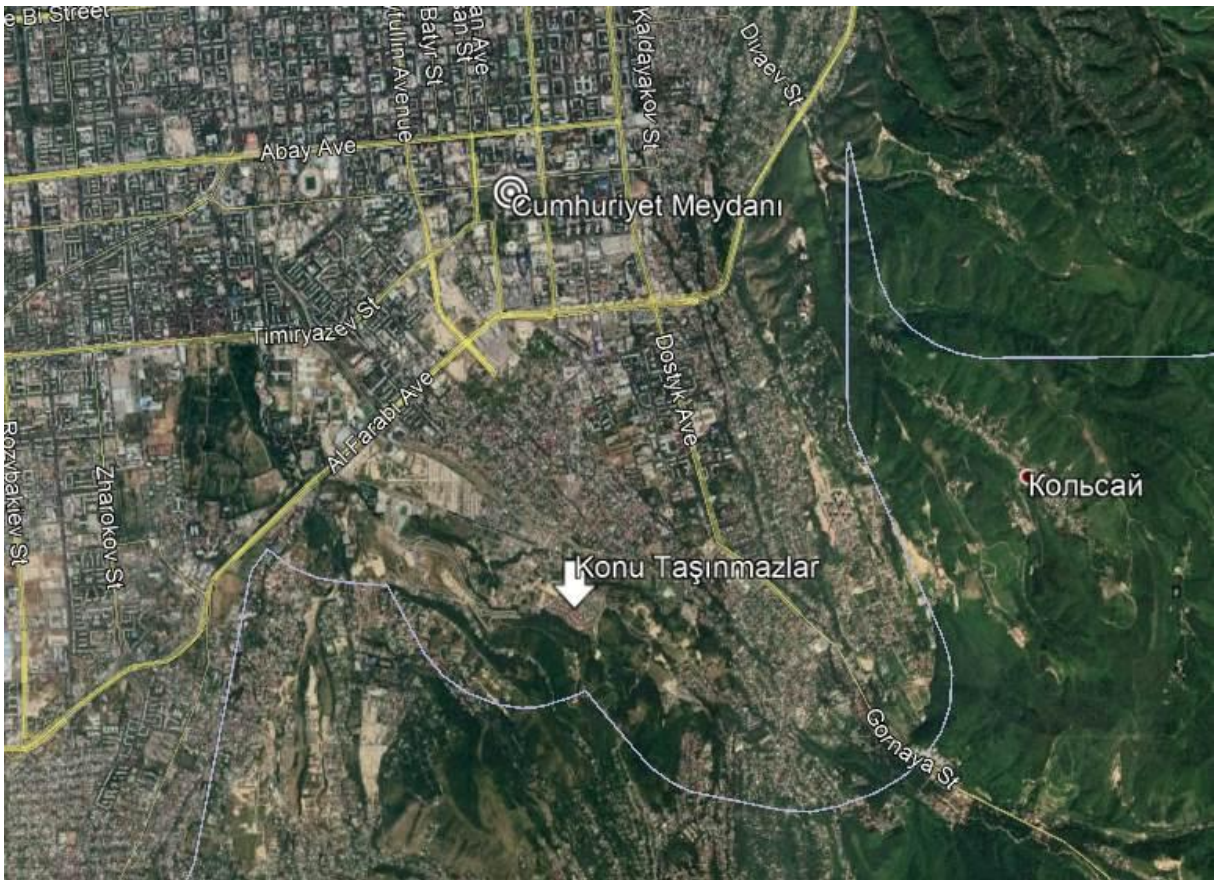


5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazlar Medeusky ilçesi sınırları içerisinde yer alan Edelweiss Konut kompleksi dahilindeki villa, ikiz villa ve dubleks daire nitelikli taşınmazlardır.

Konu taşınmazların konumlandığı kaplı site tarzında gelişmiş olan konut sitesi kentin çeperinde kalmakta olup Alatau Dağlarına bakan bir bölgededir. Taşınmazın bulunduğu bölge ağırlıklı olarak villa ve düşük yapı yoğunluğuna sahip konut alanları olarak gelişim göstermiş olup ağırlıklı olarak orta – üst ve üst düzey gelir grubu tarafından tercih edilmektedir.



Konu taşınmazlar kent çeperinde olmalarına karşın Dostyk Bulvarı üzerinden kente hızlıca erişim sağlayabilmektedirler. Benzer şekilde Zhamakaev Caddesi üzerinden de kent merkezine (Cumhuriyet Meydanı) hızlıca erişim mümkündür. Konu taşınmazların bulunduğu toplu konut sitesi kent merkezine yaklaşık 5 km Almaty Uluslararası Havalimanına ise 21 km mesafededir.



Taşınmazların içinde bulunduğu kapalı site tarzı konut sitesi ağırlıklı olarak villalar ve town houses olarak isimlendirilmiş bitişik nizam sıra evlerden meydana gelmiştir.

Site içerisinde açık alan ve peyzaj düzenlemeleri oldukça iyi şekilde yapılmış olup sosyal tesisler, spor alanları, yüzme havuzları ve restoran bulunmakta olup kentteki en popüler villa yerleşimlerinden bir olduğu görülmektedir.

5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

Taşınmaz	İl	İlçe	Arsa Kadastro No	B.Bölüm Kadastro No	Nitelik	Arsa Alanı (ha)
1	Almata	Medeusky	20:315:936:077	20:315:936:077:31	Konut	0,1008
2	Almata	Medeusky	20:315:936:049	20:315:936:049:39	Konut	0,0961
3	Almata	Medeusky	20:315:936:078	20:315:936:078:46	Konut	0,0975
4	Almata	Medeusky	20:315:936:040	20:315:936:040:11:3	Konut	0,0251
5	Almata	Medeusky	20:315:936:046	20:315:936:046:4:4	Konut	0,0217
6	Almata	Medeusky	20:315:936:046	20:315:936:046:5:9	Konut	0,0175
7	Almata	Medeusky	20:315:937:322	20:315:937:322:17:3	Konut	0,0369

Taşınmazların tamamı Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına kayıtlı olup, tüzel kişilik taşınmazların tam mülkiyetine sahiptir.

5.3 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt örneklerine göre taşınmazlar üzerinde takip eden bölümde derlenmiş takyidatlar bulunmaktadır.

Belgelerdeki kayıtlar; kayıtlı haklar, kayıtlı hak takyidatları (kısıtlamaları), taşınmaz mal üzerinde bir hakkın doğmasına veya kısıtlamalara yol açmayan kayıtlı hak talepleri ve yasal işlemler şeklinde üç kısımda belirtilmektedir.

17/3 Nolu ikiz villa ve 5/9 Nolu Dupleks daire haricindeki diğer tüm taşınmazlar üzerinde müştereken;

Kayıtlı Haklar Hanesinde;

- 05.01.2018 tarihli ve 1 numaralı taşınmaz malın esas sermayeye devir sözleşmesi (15.12.2018 tarih)

17/3 Nolu ikiz villa ve 5/9 Nolu Dupleks daire üzerinde müştereken;

Kayıtlı Haklar Hanesinde;

- 05.01.2018 tarihli ve 1 numaralı devir sözleşmesi (28.03.2019 tarih)

kayıtları bulunmaktadır.



NAO (Kar Amacı Gütmeyen Anonim Şirket) "Devlet Kuruluşu "Vatandaşlar için Hükümet"" Astana Şehri Şubesi

Gayrimenkul Malvarlığı için tescil edilen haklar (külfetler) ve bunun özellikleri hakkında Rapor

No: 10100368754349

18.11.2019
(verildiği tarih)

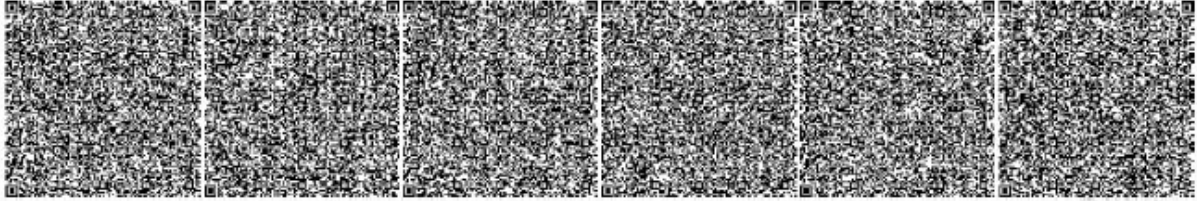
Türkiye Anonim Şirketi "ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ"ne, BIN (İş Tanımlama Numarası) 180850018108

Aşağıdaki taşınmaz tesisler için verilmiştir:

Gayrimenkulün türü	Kadastro numarası	Kullanım amacı (plana göre blok)	Adres, adres kayıt numarası (varsa)	Bileşenlerin sayısı	Kat sayısı	Toplam alan/hacim/uzunluk	Alan			Bölünebilirlik (arsa)	Not
							Konut	Ana	Kullanım		

Bu belge, 07 Ocak 2003 tarih ve N370-II sayılı "Elektronik belge ve elektronik dijital imza hakkındaki" Kazakistan Cumhuriyeti Kanununun 7. Maddesinin 1. Bendi uyarınca kâğıt üzerindeki belgeye eşdeğerdir.

Elektronik raporun orijinalliğini egov.kz'den ve ayrıca, mobil "elektronik hükümet" web-portalı uygulaması üzerinden kontrol edebilirsiniz



*Dijital kod, Tüzel Kişilerin Devlet Veri Tabanı Enformasyon Sisteminden alınan ve Bölümün elektronik-dijital imzasıyla imzalanan bilgileri içermektedir.



Gayrimenkulün türü	Kadastro numarası	Kullanım amacı (plana göre blok)	Adres, adres kayıt numarası (varsa)	Bileşenlerin sayısı	Kat sayısı	Toplam alan/hacim/uzunluk	Alan			Bölün ebilirlilik (arsa)	Not
							Konut	Ana	Kullanım		
Arsazi	20:315-937-322	Hizmet Konut ev	Almatı şehri, Medeuskiy ilçesi, mkr. Edelveys d. 17, (RKA1201300287785524)	2/2	X	0.1117 (hektar)	X	X	X	N	15.01.2010 tarih ve 0014712 No.lu özel mülkiyet ve arsazi hakkı belgesi
Birincil tesis	20:315-937-322:17:3	Konut ev	Almatı şehri, Medeuskiy ilçesi, mkr. Edelveys d. 17 kv. 3 (RKA1201300287785524)	2/1	1	412.4 (metrekare)	250.8 (metrekare)	X		X	

1) Tescil edilen hak:

Hak türü	İçerik	Hak sahibi	Genel mülkiyet, pay formu	Hakkın ortaya çıkış esası	Tescil tarihi ve saati

Bu belge, 07 Ocak 2003 tarih ve N370-II sayılı "Elektronik belge ve elektronik dijital imza hakkındaki" Kazakistan Cumhuriyeti Kanununun 7. Maddesinin 1. Bendi uyarınca kâğıt üzerindeki belgeye eşdeğerdir.

Elektronik raporun orijinalliğini egov.kz'den ve ayrıca, mobil "elektronik hükümet" web-portalı uygulaması üzerinden kontrol edebilirsiniz.

*Dijital kod, Tüzel Kişilerin Devlet Veri Tabanı Enformasyon Sisteminden alınan ve Böhümün elektronik-dijital imzasıyla imzalanan bilgileri içermektedir.



Hak türü	İçerik	Hak sahibi	Genel mülkiyet, pay formu	Hakkın ortaya çıkış esası	Tescil tarihi ve saati
Mülkiyet hakkı	Arazi (konut ev hizmet)	"ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ"	Münferit	05.01.2018 tarih ve 1 No.lu devir sözleşmesi	28.03.2019 09:38:33
Mülkiyet hakkı	PO, A (konut ev)	"ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ"	Münferit	05.01.2018 tarih ve 1 No.lu devir sözleşmesi	28.03.2019 09:38:33

2) Tescil edilen hak külfeti:

Hak türü	İçerik	Hak sahibi	Genel mülkiyet, pay formu	Hakkın ortaya çıkış esası	Tescil tarihi ve saati
Külfet tescil edilmemiştir					

3) Tescil edilen, gayrimenkul için hakların veya külfetlerin ortaya çıkmasına yol açmayacak olan yasal iddialar ve muameleler:

Yasal iddialar ve muameleler	İçerik	Beyan eden (ilgili kişi)	Ortaya çıkış esası	Tescil tarihi ve saati
Yasal iddialar ve muameleler tescil edilmemiştir				

Bu belge, 07 Ocak 2003 tarih ve N370-II sayılı "Elektronik belge ve elektronik dijital imza hakkındaki" Kazakistan Cumhuriyeti Kanununun 7. Maddesinin 1. Bendi uyarınca kâğıt üzerindeki belgeye eşdeğerdir.

Elektronik raporun orijinalliğini egov.kz'den ve ayrıca, mobil "elektronik hükümet" web-portalı uygulaması üzerinden kontrol edebilirsiniz.

*Dijital kod, Tüzel Kişilerin Devlet Veri Tabanı Enformasyon Sisteminden alınan ve Bölümün elektronik-dijital imzasıyla imzalanan bilgileri içermektedir.



Not: Rapor da yer alan bilgiler, verildiği an itibariyle geçerlidir.

Elektronik raporun orijinalliğini www.egov.kz adresinden kontrol edebilirsiniz.

Bu belge, 07 Ocak 2003 tarih ve N370-II sayılı "Elektronik belge ve elektronik dijital imza hakkındaki" Kazakistan Cumhuriyeti Kanununun 7. Maddesinin 1. Bendi uyarınca kâğıt üzerindeki belgeye eşdeğerdir.

Elektronik raporun orijinalliğini egov.kz'den ve ayrıca, mobil "elektronik hükümet" web- portalı uygulaması üzerinden kontrol edebilirsiniz.

*Dijital kod, Tüzel Kişilerin Devlet Veri Tabanı Enformasyon Sisteminden alınan ve Bölümün elektronik-dijital imzasıyla imzalanan bilgileri içermektedir.



NAO (Kar Amacı Gütmeyen Anonim Şirket) "Devlet Kuruluşu "Vatandaşlar için Hükümet"" Astana Şehri Şubesi

Gayrimenkul Malvarlığı için tescil edilen haklar (kültfetler) ve bunun özellikleri hakkında
Rapor

No: 1010036874446

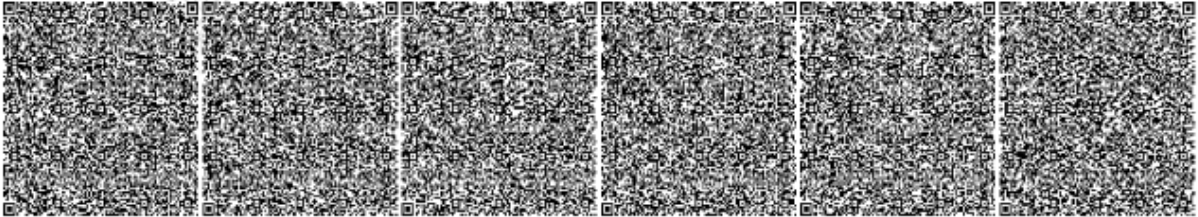
18.11.2019
(verildiği tarih)

Türkiye Anonim Şirketi "ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ"ne, BIN (İş
Tanımlama Numarası) 180850018108

Aşağıdaki taşınmaz tesisler için verilmiştir:

Gayrimenkulün türü	Kadastro numarası	Kullanım amacı (plana göre blok)	Adres, adres kayıt numarası (varsa)	Bölgeleme planı sayısı	Kat sayısı	Toplam alan/hacim / uzunluk	Alan	Bölünebilirlik (arsa)	Not
--------------------	-------------------	----------------------------------	-------------------------------------	------------------------	------------	-----------------------------	------	-----------------------	-----

Bu belge, 07 Ocak 2003 tarih ve N370-II sayılı "Elektronik belge ve elektronik dijital imza hakkındaki" Kazakistan Cumhuriyeti Kanununun 7. Maddesinin 1. Bendi uyarınca kağıt üzerindeki belgeye eşdeğerdir.
Elektronik raporun orijinalliğini egov.kz'den ve ayrıca, mobil "elektronik hükümet" web-portalı uygulaması üzerinden kontrol edebilirsiniz



*Dijital kod, Tüzel Kişilerin Devlet Veri Tabanı Enformasyon Sisteminden alınan ve Bölümün elektronik-dijital imzasıyla imzalanan bilgileri içermektedir.



Gayrimenkulün türü	Kadastro numarası	Kullanım amacı (plana göre blok)	Adres, adres kayıt numarası (varsa)	Bileşenlerin sayısı	Kat sayısı	Toplam alan/hacim/uzunluk	Alan			Bölün ebilirl k (arsa)	Not
							Konut	Asa	Kullanım		
Arazi	20:315:936:078	Hizmet Konut ev	Almatı şehri, Medeuskiylçest, mkr. Edelveys d. 46, (RKA1201400021158984)	1/1	X	0.0975 (hektar)	X	X	X	N	17.03.2010 tarih ve 0014831 No.lu özel mülkiyet ve arazi hakkı belgesi
Birincil tesis	20:315:936:078:46	Konut ev	Almatı şehri, Medeuskiylçest, mkr. Edelveys d. 46 (RKA1201400021158984)	2/1	1	698.7 (metrekare)	299.0 (metrekare)	X		X	

1) Tescil edilen hak:

Hak türü	İçerik	Hak sahibi	Genel mülkiyet, pay formu	Hakkın ortaya çıkış esası	Tescil tarihi ve saati
Mülkiyet hakkı	Arazi (konut ev hizmet)	"ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ"	Münferit	05.01.2018 tarih ve 1 No.lu devir sözleşmesi	15.12.2018 11:32:08

Bu belge, 07 Ocak 2003 tarih ve N370-II sayılı "Elektronik belge ve elektronik dijital imza hakkındaki" Kazakistan Cumhuriyeti Kanununun 7. Maddesinin 1. Bendi uyarınca kâğıt üzerindeki belgeye eşdeğerdir. Elektronik raporun orijinalliğini egov.kz'den ve ayrıca, mobil "elektronik hükümet" web-portali uygulaması üzerinden kontrol edebilirsiniz.

*Dijital kod, Tüzel Kişilerin Devlet Veri Tabanı Enformasyon Sisteminden alınan ve Bölümün elektronik-dijital imzasıyla imzalanan bilgileri içermektedir.



Hak türü	İçerik	Hak sahibi	Genel mülkiyet, pay formu	Hakkın ortaya çıkış esası	Tescil tarihi ve saati
Mülkiyet hakkı	PO (konut ev)	"ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ"	Münferit	05.01.2018 tarih ve 1 No.lu devir sözleşmesi	15.12.2018 11:32:08

2) Tescil edilen hak külfeti:

Hak türü	İçerik	Hak sahibi	Genel mülkiyet, pay formu	Hakkın ortaya çıkış esası	Tescil tarihi ve saati
Külfet tescil edilmemiştir					

3) Tescil edilen, gayrimenkul için hakların veya külfetlerin ortaya çıkmasına yol açmayacak olan yasal iddialar ve muameleler:

Yasal iddialar ve muameleler	İçerik	Beyan eden (ilgili kişi)	Ortaya çıkış esası	Tescil tarihi ve saati
Yasal iddialar ve muameleler tescil edilmemiştir				

Not: Raporda yer alan bilgiler, verildiği an itibariyle geçerlidir.

Elektronik raporun orijinalliğini www.egov.kz adresinden kontrol edebilirsiniz.

Bu belge, 07 Ocak 2003 tarih ve N370-II sayılı "Elektronik belge ve elektronik dijital imza hakkındaki" Kazakistan Cumhuriyeti Kanununun 7. Maddesinin 1. Bendi uyarınca kâğıt üzerindeki belgeye eşdeğerdir.
Elektronik raporun orijinalliğini egov.kz'den ve ayrıca, mobil "elektronik hükümet" web-portalı uygulaması üzerinden kontrol edebilirsiniz.

*Dijital kod, Tüzel Kişilerin Devlet Veri Tabanı Enformasyon Sisteminden alınan ve Bölümün elektronik-dijital imzasıyla imzalanan bilgileri içermektedir.

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Taşınmazların mülkiyeti, 29.01.2013 tarih, 169 no.lu, taşınmaz malın mülkiyetinin devri sözleşmesine göre Şekerbank Türk Anonim Şirketi üzerindeyken, 05.01.2018 tarihinde taşınmazların mülkiyeti Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye geçmiştir.

5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların tapu kaydı üzerindeki takyidatlar gayrimenkullerin devrini, tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir. Buna göre taşınmazların



tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kazakistan Cumhuriyeti'nde yapılacak olan geliştirme faaliyetleri için arsalar devletten veya kişilerden (gerçek/tüzel) satın alma sözleşmesi ile alınır sonrasında parselin imar durumu ile uygun olan projeler hazırlandıktan sonra İnşaat Dairesinden izin alınır. Gerekli durumlarda imar durumundan farklı fonksiyonları yer alması için Valilik'e kullanım durumu değişikliği için başvuru yapılır.

Projenin onaylanması ile inşaat lisansı alınır ve projenin tamamlanmasından sonra işletmeye alma belgesi ve teknik pasaport valilik tarafından düzenlenerek yapı kullanıma açılır.

Tüm bu izin süreçlerinde Kazakistan Cumhuriyeti Adalet Bakanlığı TSON birimi sorumludur. Bu birim gerekli birimler ve merciler ile iletişime geçerek süreçleri yürütür. Tapu, imar ve planlama, inşaat izni ve onayı için bu birime başvuru yapılması gerekmektedir.

İşveren tarafından tarafımıza iletilen belgelere göre konu parsel "Konut Sitesi İnşaat ve İşletmesi için" kullanım amacına sahiptir. Arsa bölünemez niteliktedir. Altyapı tesisatlarının teknik bakımı ve onarımı için erişim imkanı sağlanacaktır, suyun koruma altında olduğu bölgede arsa kullanım şartlarına uymakla yükümlüdür.

5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

İşveren tarafından sağlanan bilgi ve belgeler ışığında yapılan araştırmaya göre konu taşınmazlar hakkında takip eden metinde derlenen evraklar bulunmaktadır.

- Edelweiss Sitesi 46 no.lu villaya ait, 03.06.2013 tarihli "Mülkiyet Belgesi", 28.11.2012 onay tarihli "Teknik Pasaport" ile ayrıca söz konusu konutun 20-315-936-078 kadastro no.lu, 975 m2 yüz ölçümlü bahçesine ait 07.04.2010 onay tarihli "Mülkiyet Belgesi" bulunmaktadır.
- Edelweiss Sitesi 39. bloğa ait, 04.06.2013 onay tarihli "Mülkiyet Belgesi", 28.11.2012 onay tarihli "Teknik Pasaport" ile ayrıca söz konusu konutun 20-315-936-049 kadastro no.lu, 961 m2 yüz ölçümlü bahçesine ait 28.12.2009 onay tarihli "Mülkiyet Belgesi" bulunmaktadır.
- Edelweiss Sitesi 4 no.lu blok, 4 no.lu daireye ait, 04.06.2013 onay tarihli "Mülkiyet Belgesi, 28.11.2012 onay tarihli "Teknik Pasaport" ile ayrıca söz konusu konutun 20-315-936-046 kadastro no.lu, 217 m2 yüz ölçümlü bahçesine ait 14.01.2010 onay tarihli "Mülkiyet Belgesi" bulunmaktadır.

- Edelweiss Sitesi 31. bloğa ait, 04.06.2013 onay tarihli “Mülkiyet Belgesi”, 28.11.2012 onay tarihli “Teknik Pasaport” ile ayrıca söz konusu konutun 20-315-936-077 kadastro no.lu, 1.008 m2 yüz ölçümlü bahçesine ait 30.03.2010 onay tarihli “Mülkiyet Belgesi” bulunmaktadır.
- Edelweiss Sitesi 5. blok, 9 no.lu daireye ait, 03.06.2013 onay tarihli “Mülkiyet Belgesi”, 28.11.2012 onay tarihli “Teknik Pasaport” ile ayrıca söz konusu konutun 20-315-936-046 kadastro no.lu, toplam 175 m2 yüz ölçümlü bahçesine ait 18.01.2010 onay tarihli “Mülkiyet Belgesi” bulunmaktadır.
- Edelweiss Sitesi 11. blok 3 no.lu daireye ait, 04.06.2013 onay tarihli “Mülkiyet Belgesi”, 28.11.2012 onay tarihli “Teknik Pasaport” ile ayrıca söz konusu konutun 20-315-936-040 kadastro no.lu, toplam 251 m2 yüz ölçümlü bahçesine ait 18.01.2010 onay tarihli “Mülkiyet Belgesi” bulunmaktadır.
- Edelweiss Sitesi 17. blok 3 no.lu daireye ait, 04.06.2013 onay tarihli “Mülkiyet Belgesi”, 28.11.2012 onay tarihli “Teknik Pasaport” ile ayrıca söz konusu konutun 20-315-937-322 kadastro no.lu, toplam 969 m2 yüz ölçümlü bahçesine ait 18.01.2010 onay tarihli “Mülkiyet Belgesi” bulunmaktadır.

Kazakistan Cumhuriyeti kanunları gereği, müstakil konutların bahçeleri için ayrıca bir “Mülkiyet Belgesi” düzenlenmekte olup bitişik nizamda inşa edilmiş müstakil konutların bahçelerinin arsaları için tek bir arsa “Mülkiyet Belgesi” düzenlenerek bu belge içinde her dairenin ne kadar bahçe yüz ölçümüne sahip olduğu kadastral paftaları ile birlikte belirtilir.

KAZAKİSTAN CUMHURİYETİ
ADALET BAKANLIĞI
ALMATI ŞEHİRİ ADALET DAİRESİ

MAL SAHİBİ (HAK SAHİBİ) HAKKINDAKİ BİLGİLER

Nº: 002026283684

04.06.2013

Kadastro Numarası: 20:315:937:322: 20:315:937:322:17

Gayrimenkul nesnenin adresi: Almatı şehri, Medeuskiy İlçesi, mkr. Edelveys, d. 17, kv. 3

Mal sahibi (Hak sahibi)

Hakkın ortaya çıkma esası

"ŞEKERBANK Türk ANONİM ŞİRKETİ"

Gayrimenkul mülkiyetin devir Sözleşmesi
(29.01.2013, No: 169)-

Kayıt tarihi: 29.05.2013, 12:07

Bölüm Müdürü Yardımcısı

[İmza]

(İmza)

Bazarbayev K.B.

Bölüm Müdürü Vekili

[İmza]

(İmza)

Toybayev T.A.

Kıdemli Uzman

[İmza]

(İmza)

Niyazaly O.E.

[Mühür]

Arazi Kadastro ve Gayrimenkul Teknik İnceleme Dairesi
Ticari Olmayan Anonim Şirket
"Devlet Şirketi "Pravitelstvo dlya grazhdanin (Vatandaşlar İçin Hükümet)"
Almatı Şehri Şubesi

TEKNİK PASAPORT (N-1)

TEKNİK PASAPORT (F-1)
Tescil edilen gayrimenkul nesne için
(özel ev, daçalar, garajlar)

1. Bölge:

2. İlçe:

3. Şehir (köy, yerleşim noktası): Almatı şehri

4. Şehir ilçesi: Medeuskiy İlçesi

5. Adres: mkr. Edelveys, d.17, kv. 3

6. Kadastro numarası: 20:315:937:322:17:3

7. Envanter Numarası: 6/102726

Pasaport 28.11.2012 tarihinde düzenlenmiştir.

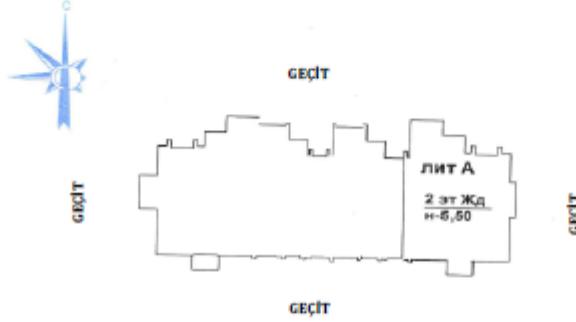
Müdür [İmza]

Zhapabayev S.B.

[Mühür]

ARAZİ PLANI

Ölçek: 1:500



ARAZİ AÇIKLAMASI

Belçeye göre	Toplam		Dahil olanlar				
	Fını	İnşa	Trotuar	Bahçe kaplaması Kör alanlar	Toprak	Dekoratif bahçe	Bahçe
0.1117	0.0369	433,0			64,0		

Vatandaş ve sosyal fon konut evleri için

AÇIKLAMA

Almatı şehri,

Mkr. Edelveys, No: d.17, kv.3

Blok **A**, Mahalle No. 3372 adresinde bulunan konut evin kat planı için.

Envanter Tarihi: 28.11.2012

Koridor (birinci katın bağımsızlık ve ayrı katları son bulur)	İnşa (daha, v.) numarası	İnşa, mutfak, koridor, vb. planına göre alanlar	İnşa kısmının kullanım amacı: konut oda, mutfak, koridor, banyo, vb.	İç ölçüme göre alan (metrekare)						
				Toplam kullanım alanı	Konut	Yardımcı alan	Sabit	İnşaat iç ölçüme göre, zeminden itibaren yükseklik metre olarak yansıtıldı	Not: İhtiyaçları peşide inşa edilen yapı istemleri peşide olarak alın	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Zemin kat	(A)	19	Açınanlar	2,0		2,0				
		20	Merdhen	6,0		6,0				
		21	Koridor	6,0		6,0				
		22	Yemek odası	66,5	66,5					
		23	İhtim	6,2		6,2				
		24	Köler	5,0		5,0				
		25	Mübaşir odası	21,5	21,5					
		26	Dış	5,2		5,2				
		27	Sauna	7,6		7,6				
		28	Tuvalet	2,1		2,1				
29	Banyo	4,5		4,5						
		Toplam:		133,4	88,00	45,4				
1. kat		19	Giriş koridoru	4,4		4,4				
		20	Koridor	7,2		7,2				
		21	Yaşam alanı	16,2	16,2					
		22	Mutfak	13,8		13,8				
		23	Merdhen	6,0		6,0				
		24	İht	66,2	66,2					
		25	Balkon	2,3		2,3				
		26	Giyinme odası	5,7		5,7				
		27	Banyo	3,8		3,8				
		28	Garaj	16,1		16,1				
		Toplam:		141,7	82,4	59,3				
2. kat		21	Merdhen	6,0		6,0				
		22	Koridor	14,7		14,7				
		23	Yaşam alanı	14,1	14,1					
		24	Banyo	7,8		7,8				
		25	Yaşam alanı	21,7	21,7					
		26	Yaşam alanı	26,2	26,2					
		27	Banyo	9,1		9,1				
		28	Banyo	11,5		11,5				
		29	Giyinme odası	4,8		4,8				
		30	Yaşam alanı	18,4	18,4					
31	Balkon	3,0		3,0						
		Toplam:		137,3	88,4	56,9				
		Toplam daire		412,4	250,8	161,6				

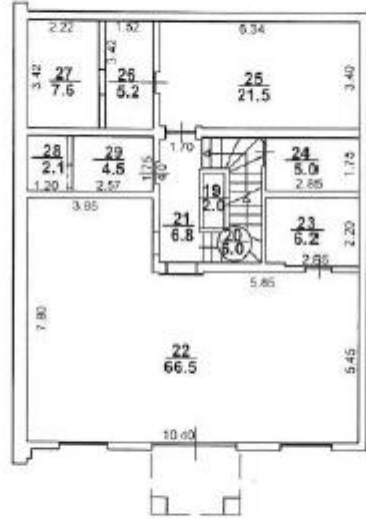
Tanzim eden: _____ [İmza]

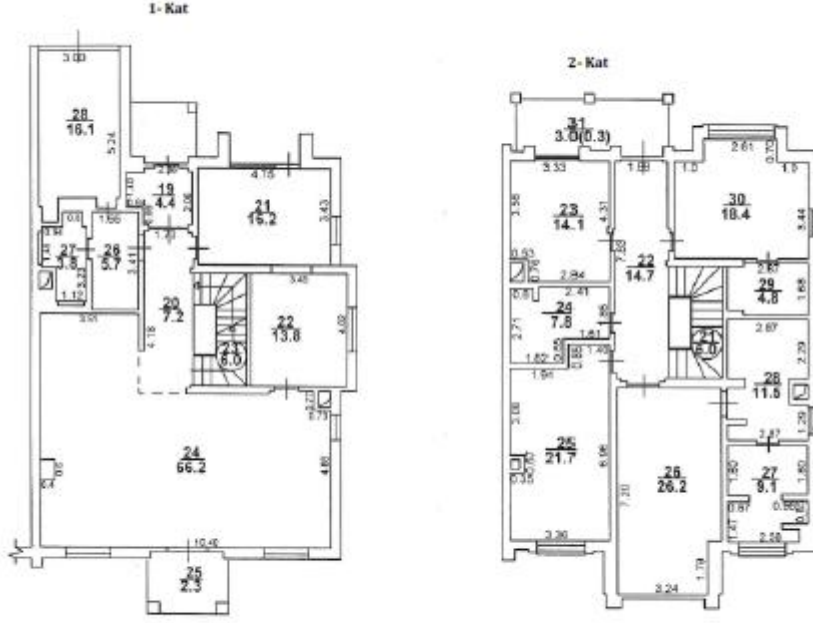
Koshanbekov A.S. 28.11.2012

Bölüm Müdürü: _____ [İmza]

Konubayev K.M.

Zemín kat





BINALARIN VE TESISLERIN TEKNİK KARAKTERİSTİKLERİ

Blok	Adı (konut ev, asma kat, bodrum, soğuk yapı, kulübe, vb.)	İnşa yılı	Yapı elemanlarının açıklaması			İmar				Yapı alanı, m ²	Hacim, m ³	Aşım, %
			Temel	Duvarlar	Çatılar	Elektrik temini	Su temini	Kanalizasyon	Gaz temini			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Ch.A	Konut ev	2007	Moonlit	Köpük beton	Met. Kiremit	Evet	Evet	Evet	Evet	433.0	5196	

KONUT EVİN ISITMA TÜRÜ

Soba	Merkezi		Otomatik gazlı su ısıtıcıdan	Münferit ısıtma teçhizatından	ÖZEL İŞARETLER
Soba	Termik Elektrik Santralinden	Bölgesel kazandan	Otomatik gazlı su ısıtıcıdan		
1	2	3	4	5	
	Evet				

Tanzim eden uzman: [İmza] Koshanbekov A.S.

Bölüm Müdürü: [İmza] Konurbayev K.M

28.11.2012

[Mühür]

Toplam 4 sayfa olarak
DİKİLMİŞ, NUMARALANDIRILMIŞTIR
Tanzim eden: Koshanbekov A.S. [İmza]
(Soyadı, adı, babadan adı, imzası)
Bölüm Müdürü: Konurbayev K.M. [İmza]
(Soyadı, adı, babadan adı, imzası)

MAL SAHİBİ (HAK SAHİBİ) HAKKINDAKİ BİLGİLER

Nº: 002026161821

03.06.2013

Kadastro Numarası: 20:315:936:078; 20:315:936:078:46

Gayrimenkul nesnenin adresi: Almatı şehri, Medeuskiy İlçesi, mkr. Edelveys, d. 46

Mal sahibi (Hak sahibi)

Hakkın ortaya çıkma esası

"ŞEKERBANK Türk ANONİM ŞİRKETİ"

Gayrimenkul mülkiyetin devir Sözleşmesi
(29.01.2013, No: 169)-
Kayıt tarihi: 27.05.2013, 13:26 Noter
STAMBAYEV K.M., 05.06.2000 tarih ve
0000757 No.lu Ruhsat

Bölüm Müdürü Yardımcısı

[İmza]

Bazarbayev K.B.

İmza

Bölüm Müdürü Vekili

[İmza]

Toybayev T.A.

İmza

Kıdemli Uzman

[İmza]

Niyazaly O.E.

İmza

[Mühür]



Arazi Kadastro ve Gayrimenkul Teknik İnceleme Dairesi
Ticari Olmayan Anonim Şirket
"Devlet Şirketi "Pravitelstvo dlya grazhdanin (Vatandaşlar İçin Hükümet)"
Almatı Şehri Şubesi

TEKNİK PASAPORT (N-1)

TEKNİK PASAPORT (F-1)
Tescil edilen gayrimenkul nesne için
(özel ev, daçalar, garajlar)

1. Bölge:
2. İlçe:
3. Şehir (köy, yerleşim noktası): Almatı şehri
4. Şehir ilçesi: Medeuskiy ilçesi
5. Adres: mkr. Edelveys, d.46, kv. 3
6. Kadastro numarası: 20:315:936:078:46
7. Envanter Numarası: 6/102726

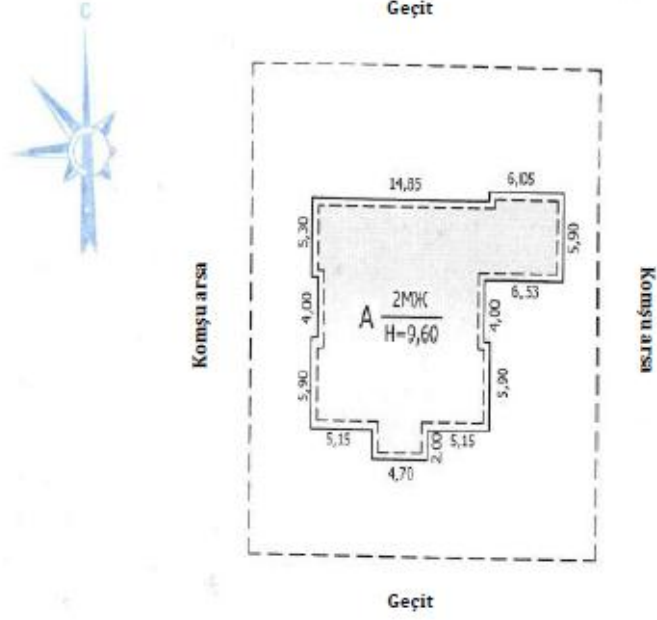
Pasaport 28.11.2012 tarihinde düzenlenmiştir.

[Mühür]

Müdür _____ |İmza| Zhapabayev S.B.

ARAZİ PLANI

Ölçek: 1:500



ARAZİ AÇIKLAMASI

Belgeye göre	Toplam		Dahil olanlar			
	Filii	İnşa	Bahçe kaplaması		Dekoratif bahçe	Bahçe
			Trotuar	Kör alanlar	Toprak	
0.0975		349.3			625,7	

AÇIKLAMA

Almatı şehri,

Mkr. Edelveys, No: d.46,

Blok 4, Mahalle No. 633/2 adresinde bulunan konut evin kat planı için. Envanter Tarihi: 28.11.2012

Katlar (birim) kattan başlayarak ve sırtta katta son bularak)	Bina (daire, vs.) numarası	Bina, mutfak, koridor, vb. planına göre numara	Bina kısmının kullanım amacı: konut oda, mutfak, koridor, banyo, vb.	İç ölçüme göre alan (metrekare)				Bina için ölçüme göre zeminden tavana kadar metre olarak yüksekliği	Not: İstisnafen pehlide inçe edilen veya istisnafen pehlide döşenilen alan
				Toplam kullanım alanı	Konut	Yardımcı alan	Saiz		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Zemin kat	(A)	1	Merdiven			4,3			
		2	Azanatır			2,5			
		3	Hizmet			4,3			
		4	Koridor			12,4			
		5	Banyo			2,1			
		6	Mutfak			6,7			
		7	Misafir odası		57,2				
		8	Banyo			119,2			
		9	Dış			1,1			
		10	Sosyal			7,3			
		11	Hizmet			8,4			
		12	Hizmet			7,1			
		13	Banyo			4,5			
		14	Koridor			2,6			
		15	Hizmet			9,3			
		16	Hizmet			2,0			
		17	Hizmet			9,6			
		18	Hizmet			21,7			
		19	Hizmet			2,2			
			Toplam:		289,5	57,2	232,2		
1. kat		1	Höl			9,9			
		2	Koridor			8,4			
		3	Banyo			4,1			
		4	Yaşam alanı		15,3				
		5	Banyo			4,9			
		6	Banyo			5,2			
		7	Merdiven			8,9			
		8	Yaşam alanı		78,1				
		9	Koridor			13,2			
		10	Mutfak			22,3			
		11	Yaşam alanı			20,0			
		12	Garaj			26,4			
			Toplam:		218,7	113,4	105,3		
2. kat		1	Merdiven			8,3			
		2	Koridor			12,9			
		3	Koridor			8,0			
		4	Yaşam alanı		14,5				
		5	Yaşam alanı		21,6				
		6	Banyo			4,6			
		7	Banyo			5,2			
		8	Yaşam alanı		70,7				
		9	Banyo			2,3			
		10	Banyo			11,9			
		11	Banyo			3,9			
		12	Banyo			5,0			
			Toplam:		190,5	128,4	62,1		
			Toplam:		698,7	299,0	399,7		

Tazim eden:

Bölüm Müdürü:

[imza]

Koshanbekov A.S.

[imza]

Konubayev K.M.

28.11.2012

BİNALARIN VE TESİSLERİN TEKNİK KARAKTERİSTİKLERİ

Blok	Adı (konut ev, asma kat, bodrum, soğuk yapı, kulübe, vb.)	İnşa yılı	Yapı elemanlarının açıklaması			İmar				Yapı alanı, m ²	Hacim, m ³	Açıklama, %
			Temel	Duvarlar	Çatılar	Elektrik temini	Su temini	Kanalizasyon	Gaz temini			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	Konut ev	2007	Moonlit	Köpük beton	Met. Kiremit	Evet	Evet	Evet	Evet	349.3	3353	

KONUT EVİN ISITMA TÜRÜ

Soba	Merkezi		Otomatik gazlı su ısıtıcıdan	Münferit ısıtma teçhizatından	ÖZEL İŞARETLER
Soba	Termik Elektrik Santralinden	Bölgesel kazandan	Otomatik gazlı su ısıtıcıdan		
1	2	3	4	5	
	Evet				

Tanzim eden uzman: İmza Koshanbekov A.S.

Bölüm Müdürü: İmza Konurbayev K.M.

28.11.2012

[Mühür]

Toplam 5 sayfa olarak
DİKİLMİŞ, NUMARALANDIRILMIŞTIR
Tanzim eden: Koshanbekov A.S. İmza
(Soyadı, adı, babadan adı, imzası)

Bölüm Müdürü: Konurbayev K.M. İmza
(Soyadı, adı, babadan adı, imzası)

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Yapı denetimi görevi, Kazakistan Cumhuriyeti yasalarına göre Adalet Bakanlığına bağlı İnşaat Dairesi tarafından yürütülmektedir.

5.8 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

İşveren tarafından ulaştırılan belgelere göre taşınmazın hukuki durumunda son üç yıl içerisinde bir değişiklik meydana gelmemiştir.

5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Elde edilen bilgi ve belgelerin incelenmesi neticesinde konu taşınmazlara ait yapı inşaatı tamamlandıktan sonra düzenlenen "Teknik Pasaport"ların 28.11.2012 tarihinde hazırlandığı tespit edilmiştir. Konu taşınmazlar için tüm yasal süreçler tamamlanmıştır.

5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.



5.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	2 Kat (dubleks daireler) 3 Kat (Villalar ve ikiz villalar)
Yaşı	:	~7
Brüt Alanı	:	31 nolu villa 698,7 m ² 39 nolu villa 699,5 m ² 46 nolu villa 698,7 m ² 11 3 nolu ikiz villa 305,7 m ² 17 3 nolu ikiz villa 412,4 m ² 4 4 nolu dubleks 219,4 m ² 5 9 nolu dubleks 193,6 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Mevcut
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu taşınmazlar Edelweiss kapalı site tarzı villa sitesi içerisinde yer alan 31, 39, 46 no.lu villalar ile 4 no.lu binada konumlu 4 no.lu dubleks daire, 5 no.lu binada 9 no.lu dubleks daire, 11 no.lu binada 3 no.lu ve 17 no'lu binada 3 no.lu ikiz villadan oluşan toplam 7 adet konuttur.
- Konu taşınmazları içinde yer aldığı Edelweiss villa sitesi genellikle üst gelir grubuna dahil kesimin ve önemli bürokratların tercih ettiği bilinirliği yüksek bir kapalı site tarzı düşük yoğunluklu konut sitesidir.
- Konu villa sitesi kentin hemen hemen çeperinde yer almakta ve konumunda dolayı manzarası olabilen ve görece sessiz sakin olarak nitelendirilebilecek bir alandadır.
- Taşınmazları içinde yer aldığı villa projesi 41 villa, 56 ikiz villa ve 33 adet dubleks daire (sıra ev – town house) olmak üzere 130 adet konut bulunmaktadır.
- Villa sitesi geniş sosyal donatı alanlarına sahip olan güvenli bir konut sitesi olarak şekillendirilmiştir. Tesiste yer alan sosyal donatı alanları şu şekilde sıralanabilir.
 - Restoran
 - Tenis kortları
 - Basketbol Sahası
 - Market
 - Kapalı Havuz

- Spa / Wellness Center
 - Fitness
 - Anaokulu / kreş
 - Peyzaj alanları
 - Kapalı otopark
- Site içerisindeki üniteler natamam olarak teslim edilmekte kullanıcı tarafında nihai hale getirilmektedir. Natamam teslimlerde teknik altyapı ve mekanik tesisatı hazır bir şekilde teslim edilmektedir.
 - Rapora konu taşınmazlardan 31, 39 ve 46 nolu villalar Tripleks tarzda inşa edilmiş olup, 39 nolu villa 699,50 m² 31 ve 46 numaralı villalar ise 698,70 m² alana sahiptirler. Bu villaların her birinde giriş katın altında kendilerine ait kapalı yüzme havuzu bulunmakta ve bu alt kat arka bahçe olarak nitelendirilebilen alana açılmaktadır.
 - Konu taşınmazlardan 11 nolu bina 3 nolu daire ile 17 nolu bina 3 nolu daireler ikiz villa şeklinde imal edilmiş triplex yapıdadır. 11/3 nolu daire 305,70 m², 17/3 nolu daire ise 412,40 m² alana sahiptir.
 - Taşınmazlardan 4 no.lu binada konumlu 4 no.lu daire ile 5 no.lu binada konumlu 9 no.lu daire dubleks tipte, "Garden Flat" daire tarzında inşa edilmiş olup 5/9 no.lu daire 193,60 m², 4/4 no.lu daire ise 219,40 m² brüt kullanım alanından oluşmaktadır. Bu taşınmazlar mevcutta site işçileri ve yönetim tarafından kullanılmaktadır.
 - Konu taşınmazların tamamı natamam olarak teslim hazır konumdadır. Ancak yaklaşık 7 yıldır kullanım dışında olmalarından ve gerekli bakımların yapılmamasından dolayı yıpranma emareleri göstermektedirler.
 - Taşınmazların mevcut imalatında; dış cephe, pencere ve kapı doğramaları, mekanik ve elektrik tesisatı, çevre düzenlemeleri vs; iyi malzeme ve kaliteli bir işçilik kullanıldığı tespit edilmiştir.
 - Taşınmazların blok ve daire numaraları mahallinde farklı olarak numaralandırılmış olup rapor kapsamında resmi evraklardaki numaralandırmalar dikkate alınmıştır.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Taşınmaz mevcut durumda nihai kullanıcıları tarafından kullanılmamaktadır. Ancak 5/9 ve 4/4 numaralı dubleks daireler mevcut durumda geçici olarak site işçileri ve site yönetimi tarafından kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmazların içinde bulunduğu Edelweiss sitesi bilinen, popülerliği yüksek ve üst segment kullanıcıların ağırlıklı olarak tercih ettiği bir villa projesidir.
- Taşınmazların bulunduğu sitede yaşamak üst gelir grubu ve önemli bürokratlar için prestij kaynağı olarak görülmektedir.
- Konut projesi şehir merkezine yakın olmakla birlikte şehrin çeperinde yer almakta ve sesiz sakin bir konumda manzaraya hakim ve görece hava kirliliğinden uzak bir alanda bulunmaktadır.
- Konu site geniş sosyal tesis imkanlarına, güvenliğe, otopark imkanlarına ve açık alan ve peyzaj düzenlemelerine sahiptir.

Zayıf Yönler

- Taşınmazlar kullanılmadığı ve gerekli bakımları yapılmadığı için yıpranma belirtileri görülmektedir.
- Konu proje görece yüksek fiyatlı olması nedeniyle alıcı kitlesi sınırlı olup satış hızı düşüktür.

Fırsatlar

- Taşınmazların içinde konumlandığı site üst düzey gelir grubu için kentteki en prestijli sitelerden birisidir.

Tehditler

- Geçmiş yıllarda yaşanan ekonomik daralma ağırlıklı olarak petrol fiyatlarındaki düşüş ile bağlantılıdır. Bu ekonomik daralmanın tekrarlanması olasıdır.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın konut nitelikli olmaları nedeniyle Pazar Yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte satılık ve kiralık emsallerin bulunmasında Pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, büyüklük, fonksiyonel kullanım gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan benzer nitelikli konutlar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, büyüklüğü, niteliği gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan benzer nitelikteki konut emsalleri takip eden tabloda sunulmuştur.

Emsal	Konum	Özellik	Alan (m ²)	Fiyat (USD)	Brim USD/m ² Fiyatı
1	Aynı Proje İçerisinde	4 Odalı 420 m ² iç mekanları hazır ikiz villa	420	745.000	1.774
2	Aynı Proje İçerisinde	4 Odalı 420 m ² natamam ikiz villa	420	515.000	1.226
3	Aynı Proje İçerisinde	4 Odalı 420 m ² iç mekanları hazır ikiz villa	420	750.000	1.786
4	Aynı Proje İçerisinde	4 Odalı 420 m ² iç mekanları hazır ikiz villa	420	721.000	1.717
5	Aynı Proje İçerisinde	4 Odalı 420 m ² iç mekanları hazır ikiz villa	420	695.000	1.655
6	Aynı Proje İçerisinde	4 Odalı 420 m ² natamam ikiz villa	420	515.000	1.226
7	Aynı Proje İçerisinde	4 Odalı 420 m ² natamam ikiz villa	420	515.000	1.226
8	Aynı Proje İçerisinde	4 Odalı 420 m ² natamam ikiz villa	420	515.000	1.226
9	Aynı Proje İçerisinde	9 Odalı 697 m ² natamam villa	697	1.265.000	1.815
10	Aynı Proje İçerisinde	5 Odalı 780 m ² iç mekanları hazır villa	780	1.623.000	2.081
11	Aynı Proje İçerisinde	7 Odalı 780 m ² iç mekanları hazır villa	780	1.970.000	2.526
12	Aynı Proje İçerisinde	10 Odalı 780 m ² iç mekanları hazır villa	780	1.690.000	2.167
13	Aynı Proje İçerisinde	8 Odalı 720 m ² natamam villa	720	1.300.000	1.806

Elde edilen emsallerin tamamı konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde yer alan emsallerdir. Emsaller incelendiğinde ikizi villa tipinde olan villaların tamamının 420 m² alan üzerinden satışta olduğu tespit edilmiştir. Bu emsaller incelendiğinde natamam olan ikiz villalar 1.080.000 USD üzerinden pazarlanmaktadır (pazarlık öncesi değer). İkiz villalardan içi yapılı olan villaların kullanılan malzeme ve tasarım farklılığına bağlı olarak 695.000 – 750.000 USD arasındaki fiyatlardan (pazarlık öncesi) pazarlandığı görülmektedir. İç mekânları hazır olan villalarda yaklaşık %30 fiyat artışı gösterdiği görülmektedir.

Müstakil villaların alan büyüklüğünün ise bir miktar farklılaştığı görülmektedir. Müstakil villaların büyüklükleri 697 m² ile 780 m² aralığında değişiklik göstermektedir. Natamam olarak satışta olan villalar yaklaşık olarak 1.290.000 USD seviyelerinde fiyatlara sahipken, iç mekânları hazır olan villaların kullanılan malzeme, işçilik ve tasarım farklılıkları nedeniyle fiyatları 1.600.000. USD ile 1.970.000 USD aralığında değişmektedir. Müstakil villalardaki iç mekan hazır olma farkı yaklaşık olarak %25 olarak tespit edilmiştir.



Yapılan pazar araştırmalarında dubleks daireler ilişkin satılık emsal bulunamamış ancak bölgedeki aracılık firmaları ile yapılan görüşmelerde dubleks dairelerin görece küçük alanlara sahip olmaları ve az sayıda olmaları neticesinde müstakil villalara göre fiyatlarının %3-%5, ikiz villalara göre ise %25-%30 oranında daha yüksek değerde olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Yapılan pazar araştırmalarında bölgedeki pazarlık paylarının görece düşük olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda elde edilen emsaller üzerinden müstakil villa ve ikiz villalar için birim satış fiyatları emsal düzenleme tabloları ile oluşturulmuştur. İlk olarak ikiz villa nizamındaki villalar için birim satış değeri tespit edilmiştir. Emsal düzeltme çalışmalarında 412 m²'lik villa temel alınmış sonrasında 305 m² villa için şerefiyesine ve büyüklüğü göz önünde bulundurularak birim değer belirlenmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Fiyat(USD)	745.000	515.000	750.000	721.000	695.000	515.000	515.000	515.000
Yüzölçümü (m2)	420	420	420	420	420	420	420	420
Birim Fiyat (USD)	1.774	1.226	1.786	1.717	1.655	1.226	1.226	1.226
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	0%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (USD)	1.685	1.165	1.696	1.631	1.655	1.165	1.165	1.165
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Nitelik Düzeltmesi	-25%	0%	-25%	-25%	-25%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-25%	0%	-25%	-25%	-25%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (USD)	1.264	1.165	1.272	1.223	1.241	1.165	1.165	1.165
Ortalama Birim Fiyat (USD)	1.207							

412 m²'lik alana sahip 17/3 nolu ikiz villa için 1.207 USD/m²'lik birim değer tahmin ve takdir edilmiştir. Bu değer göz önünde bulundurularak 305 m²'lik ikiz villa için 1.304 USD/m²'lik birim fiyat tahmin ve takdir edilmiştir.

Müstakil villalar için benzer bir emsal düzenleme çalışması yapılmış ve takip eden tabloda sonuçlar sunulmuştur.

	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13
Fiyat(USD)	1.265.000	1.623.000	1.970.000	1.690.000	1.300.000
Yüzölçümü (m2)	697	780	780	780	720
Birim Fiyat (USD)	1.815	2.081	2.526	2.167	1.806
Pazarlık Payı	5%	0%	20%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (USD)	1.724	2.081	2.021	2.058	1.715
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükük Düzeltmesi	0%	5%	5%	5%	0%
Nitelik Düzeltmesi	0%	-20%	-20%	-20%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	-15%	-15%	-15%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (USD)	1.724	1.769	1.717	1.750	1.715
Ortalama Birim Fiyat (USD)	1.735				



Konu taşınmazlardan 698 m²'lik alan sahip müstakil villalar için 1.735 USD/m²'lik birim satış değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

219 ve 193 m²'lik dubleks daireler için ise pazar araştırmaları sırasında elde edilen görüşler ve taşınmazların kendilerine has büyüklük ve şerefiyeleri göz önünde bulundurularak baz fiyat belirlenmiştir. İki dubleks daire nitelikli taşınmaz da müstakil nitelikli dairelerin yaklaşık olarak 1/3'ü büyüklüğe sahiptir. Büyüklük bakımında dubleks dairelerin daha yüksek birim fiyata sahip olmaları beklenmektedir. Ancak projedeki en değerli konutlar ve projede en çok tercih edilen konutlar müstakil nitelikteki villalar olduğu için dubleks dairelerin salt nitelik bakımından değerlendirildiğinde en yüksek fiyata sahip olmaları gerekmektedir. Bahsedilen şerefiyeye etki eden unsurlar ve pazar araştırmalarından elde edilen görüşler göz önünde bulundurularak dubleks tipindeki konutlar için 1.804 USD/m²'lik birim fiyat tahmin ve takdir edilmiştir.

Yapılan analizler neticesinde taşınmazlar için tahmin ve takdir edilen değerler takip eden tabloda sunulmuştur.

No	Tip	Alan (m ²)	Birim Değer (USD/m ²)	Değer (USD)	Değer (TL)
4 4	dubleks	219,4	1.804	396.000	2.352.000
5 9	dubleks	193,6	1.804	349.000	2.073.000
31	Villa	698,7	1.735	1.212.000	7.200.000
39	Villa	699,5	1.735	1.214.000	7.211.000
46	Villa	698,7	1.735	1.212.000	7.200.000
11 3	ikiz villa	305,7	1.304	399.000	2.370.000
17 3	ikiz villa	412,4	1.207	498.000	2.958.000
TOPLAM		3228		5.280.000	31.364.000

7 adet taşınmaz için toplam 31.364.000 TL değer tahmin ve takdir edilmiştir.

Amerikan Doları bazında yapılan hesaplama sonrasında Türk Lirasına çevrilmesi işleminde 30.12.2019 tarihli, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının Döviz Alış kuru 1,-USD= 5,9402 TL, olarak kabul edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın konut nitelikli olmasından ve satılık ve kiralık yeterli sayıda emsal bulunmasından dolayı maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

Konu taşınmazların konut nitelikli taşınmazlar olması ve konu taşınmazların kira geliri üretebilecek yapıda olmaları nedeniyle kira geliri üzerinden geri dönüş süresi / kira çarpanı yöntemi ile taşınmazların pazar değerleri tahmin ve takdir edilmiştir. Bu kapsamda pazar araştırması yapılarak konu taşınmazların kira değerleri tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.3.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bölgede yapılan pazar araştırmalarından elde edilen kiralık taşınmazlara ilişkin bilgiler takip eden tabloda sunulmuştur.

Emsal	Konum	Özellik	Alan (m ²)	Fiyat USD	Brim USD/m ² Fiyatı
1	Aynı Site İçerisinde	8 odalı 4 katlı town house iç mekânları hazır mobilyalı kiralık konut	531	5.150	10
2	Aynı Site İçerisinde	9 odalı 4 katlı town house iç mekânları hazır mobilyalı kiralık konut	500	5.150	10
3	Aynı Site İçerisinde	7 odalı ikiz villa iç mekânları hazır şekilde kiralık konut	230	3.350	15
4	Aynı Site İçerisinde	10 odalı 850 m ² 'lik alan sahip iç mekânları hazır 3 katlı müstakil villa	850	7.730	9
5	Aynı Site İçerisinde	5 odalı 250 m ² dubleks tarzda iç mekanları hazır mobilyalı konut	250	3.090	12
6	Aynı Site İçerisinde	9 odalı 900 m ² 'lik alan sahip iç mekânları hazır 3 katlı müstakil villa	900	6.440	7
7	Aynı Site İçerisinde	5 odalı 300 m ² dubleks tarzda iç mekanları hazır mobilyalı konut	300	4.000	13
8	Aynı Site İçerisinde	6 odalı 300 m ² dubleks tarzda iç mekanları hazır mobilyalı konut	240	3.100	13
9	Aynı Site İçerisinde	8 odalı 460 m ² triplex tarzda iç mekânları hazır kiralık konut	460	4.380	10
10	Aynı Site İçerisinde	5 odalı 300 m ² dubleks tarzda iç mekanları hazır konut	320	3.100	10

Tablodan da takip edilebileceği gibi taşınmazlardan bazıları mobilyalı olarak kiralanmakta olup bazıları ise iç mekânları hazır ve fakat mobilyası şekilde kiralanmaktadır. Mobilyalı olarak kiralık olan taşınmazın yaklaşık %15-%20 oranında daha yüksek kiralık değerlerine sahip olduğu tespit edilmiştir. Elde edilen emsaller üzerinden emsal düzeltme çalışmaları yapılarak konu taşınmazlar için en uygun kira değeri tahmin ve takdir edilmiştir. Emsal düzeltme çalışmaları 698 m²'lik müstakil villalar göz önünde bulundurularak yapılmış sonrasında diğer taşınmazların fiziki büyüklük, talep görme ve şerefyelerine göre birim değerleri tahmin ve takdir edilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Fiyat(KZT)	5.150	5.150	3.350	7.730	3.090	6.440	4.000	3.100	4.380	3.100
Yüzölçümü (m2)	531	500	230	850	250	900	300	240	460	320
Birim Fiyat (KZT)	10	10	15	9	12	7	13	13	10	10
Pazarlık Payı	5%	5%	15%	5%	0%	0%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (KZT)	9	10	12	9	12	7	13	12	9	9
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükük Düzeltmesi	-5%	-5%	-15%	5%	-10%	10%	-10%	-10%	-5%	-5%
Nitelik Düzeltmesi	-15%	-15%	0%	0%	-10%	0%	-15%	-15%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-20%	-20%	-15%	5%	-20%	10%	-25%	-25%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (KZT)	7,4	7,8	10,5	9,1	9,9	7,9	9,5	9,2	8,6	8,7
Ortalama Birim Fiyat (KZT)	8,9									

698 m²'lik alan sahip müstakil villa tipindeki taşınmaz için 8,9 USD/m²/ay birim kira değeri takdir edilmiştir. Bu değer bulunan emsaller ile kıyaslandığında konu müstakil villalara en bezer emsaller olan 4 ve 6 numaralı emsallerin birim kira değerleri ile uyum göstermektedir.

Ardından dubleks dairelerin birim kiralari konu taşınmazların büyüklüğü ve talep edilirlikleri göz önünde bulundurularak 9,3 USD/m²/ay olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Bu birim kira değeri bulunan emsallerden en benzer olan 3, 5, 8 ve 10 numaralı emsaller ile kıyaslandığında (mobilya farkı düşüldükten sonra) uyum göstermektedir.

İkiz villa tipindeki taşınmazlar projenin nispeten az talep gören daireleri olarak ortaya çıkmaktadır. Bu dairelerin fiyatları görece daha düşük olarak bir önceki bölümde tespit edilmiş olup konu taşınmazlardan 412 m² kapalı alana sahip ikiz villa için 7,5 USD/m²/ay kira bedeli, 305 m²'lik kapalı alana sahip villa için ise 7,8 USD/m²/ay'lık birim kira bedeli tahmin ve takdir edilmiştir.

Pazar araştırmaları sonucunda taşınmazların aylık kira bedelleri hesaplanmış ve takip eden tabloda sunulmuştur.

No	Tip	Alan (m ²)	Birim Kira (USD/m ² /ay)	Kira (USD)	Kira (TL)
4 4	dubleks	219,4	9,3	2.000	11.900
5 9	dubleks	193,6	9,3	1.800	10.700
31	Villa	698,7	8,9	6.200	36.800
39	Villa	699,5	8,9	6.200	36.800
46	Villa	698,7	8,9	6.200	36.800
11 3	ikiz villa	305,7	7,8	2.400	14.300
17 3	ikiz villa	412,4	7,5	3.100	18.400
TOPLAM				27.900	165.700

7 adet taşınmaz için toplam 165.700 TL/ay kira değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

Amerikan Doları bazında yapılan hesaplama sonrasında Türk Lirasına çevrilmesi işleminde 30.12.2019 tarihli, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının Döviz Alış kuru 1,-USD= 5,9402 TL, olarak kabul edilmiştir.

Taşınmazların kira değerlerinin tespit edilmesinin ardından konu taşınmazlara uygun kira çarpanının bulunması (kapitalizasyon oranı) aşamasına geçilmiştir. Pazar araştırmaların esasında konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde satılık ve kiralık olan mülklere ait bilgiler takip eden bölümde sunulmuştur.

- 460 m² ikiz villa 4.400 USD/ ay kira değerine sahip olup aynı zamanda 774.000 USD fiyat üzerinden satış değerine sahiptir. (182 ay / 15,2 yıl / %6,6 getiri)
- 780 m² müstakil villa 7.750 USD/ay kira değerine sahip olup aynı zamanda 1.495.000 TG fiyat üzerinden satış değerine sahiptir. (193 ay/ 16,1 yıl / %6,2 getiri)

Belirlenen getiri oranı / kira çarpanları üzerinden kira çarpanı / kapitalizasyon oranı %6,5 olarak belirlenmiştir.

Belirlenen bu kapitalizasyon oranı üzerinden ve taşınmazların belirlenen kira değerleri üzerinden taşınmazların değeri takip eden tabloda sunulmuştur.

No	Tip	Alan (m ²)	Kira (ay/TL)	Yıllık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Değer (TL)
4 4	dubleks	219,4	11.900	142.800	6,50%	2.197.000
5 9	dubleks	193,6	10.700	128.400	6,50%	1.975.000
31	Villa	698,7	36.800	441.600	6,50%	6.794.000
39	Villa	699,5	36.800	441.600	6,50%	6.794.000
46	Villa	698,7	36.800	441.600	6,50%	6.794.000
11 3	ikiz villa	305,7	14.300	171.600	6,50%	2.640.000
17 3	ikiz villa	412,4	18.400	220.800	6,50%	3.397.000
			165.700	1.988.400		30.591.000

7 adet taşınmazın toplam değeri 30.591.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri raporun 6.4.3. maddesinde tespit edilmiş olup taşınmazların aylık toplam kira değeri 165.700 TL yıllık toplam kira değeri ise 1.988.400 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Taşınmazların en verimli ve iyi kullanımlarının taşınmazların mevcut durumdaki kullanımları olan konut kullanımı olacağı kanaatindeyiz.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmazlar 7 adet bağımsız bölümdür. Bu taşınmazların belirlenen pazar değeri ve pazar kiralari takip eden tabloda sunulmuştur.

No	Tip	Alan (m ²)	Kira (TL/ay)	Değer (TL)
4 4	dubleks	219,4	11.900	2.352.000
5 9	dubleks	193,6	10.700	2.073.000
31	Villa	698,7	36.800	7.200.000
39	Villa	699,5	36.800	7.211.000
46	Villa	698,7	36.800	7.200.000
11 3	ikiz villa	305,7	14.300	2.370.000
17 3	ikiz villa	412,4	18.400	2.958.000

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Konu taşınmazların değerlendirilmesi kapsamında iki farklı yöntem kullanılmış olup bu yöntemlerden pazar yaklaşımı ile taşınmazların toplam değeri 31.364.000 TL, gelir yaklaşımı ile ise 30.591.000 TL olarak hesaplanmıştır. İki yöntem birbirine oldukça yakın sonuçlar vermiş olup iki yöntem arasındaki fark %3'ün altındadır.

Pazar yaklaşımı çalışmaları sırasında konu taşınmazlara çok benzer nitelikte olan satılık emsaller bulunmuş ve konu taşınmazlara göre farklılık arz eden yönleri emsal düzenleme çalışmaları ile bertaraf edilerek konu taşınmazlara en uygun değerler tahmin ve takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımı yönteminde ulaşılan kiralık emsallerin hepsi iç mekanları hazır ve hemen hemen yarısı ise mobilyalı olarak kiralanmaktadır. Ayrıca emsallerin çoğunluğu mevcut durumda satışta olmayan ve konu emsallere benzemeyen büyüklüklere haizdir. Gerek emsallerin farklılık arz etmeleri ve mobilya farkının kirayı çok geniş bir aralıkta etkiler nitelikte olması nedeniyle gelir yöntemi ile ulaşılan değerinin pazar yöntemi ile ulaşılan değer kadar sağlıklı olmadığı kanaatinde varılmıştır.

Konu çalışmada Pazar Yöntemi ile ulaşılan değer taşınmazlara en uygun pazar değeri olduğu kanaatindeyiz. Bu bağlamda taşınmazların toplam değeri 31.364.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne" konut olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır

7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde göre; “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır”.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri
KDV Hariç
31.364.000 TL

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası
KDV Hariç
165.700 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. Kazakistan yasaları gereği konut nitelikli taşınmazların satışları KDV'den muaftır.
3. Rapor içeriğinde 30.12.2015 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD= 5,9402 TL, olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566





9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. Fotoğraflar
4. SPK Lisans Örnekleri
5. Mesleki Tecrübe Belgeleri







Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

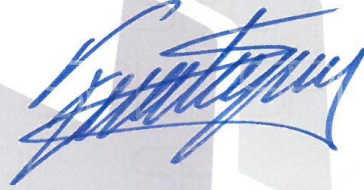
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezzat Öztangut

E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

(T.C. Kimlik No: 28588934838 - Lisans No: 404903)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk Karşı

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğdu

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

(T.C. Kimlik No: 39109246194 - Lisans No: 400566)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan