



ASAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

MOBİLTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SAN. ve TİC. A.Ş.
BISHKEK PARK RESIDENCE
KIEVSKAYA CD. NO: 148 – BİŞKEK / KIRGIZİSTAN

Rapor No : 0198

Rapor Tarihi : 14.09.2021

MOBİLTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SAN. ve TİC. A.Ş.



Sunulan:

Firma Adı : MOBİLTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SAN. ve TİC. A.Ş.

Firma Adresi : Çobançeşme Mah. Kırmız Sokak No: 16/1 Yenibosna -Bahçelievler / İstanbul

Hazırlayan:

ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

İçerenköy Mh. Üsküdar-İçerenköy Cd. No:8 Bodur İş Merkezi D:12

Ataşehir/İstanbul

Tel: +90216 630 32 39

Faks: +90216 630 32 41

www.asaldegerleme.com

bilgi@asaldegerleme.com




Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- ✓ Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarız:
- ✓ Bu raporda sunulan bilgiler, ifadeler ve araştırmalar bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla gerçek ve doğrudur.
- ✓ Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerimiz, fikirlerimiz ve sonuçlarımızdır.
- ✓ Bu raporun konusu olan taşınmaz (lar) ile güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. Bu rapora konu olan ve/veya işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgimiz, çıkarımız yoktur.
- ✓ Bu raporun konusu olan taşınmaz veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargımız yoktur.
- ✓ Bu görevle ilgili olarak durumumuz önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
- ✓ Değerleme ücretimiz, raporun herhangi bir kısmına, önceden tespit edilmiş bir değer veya öngörülen bir sonucun elde edilmesine bağlı değildir.
- ✓ Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan taşınmaz ve tesisin türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- ✓ Bu rapor içeriğindeki analizler, fikirler ve sonuçlar, değerlendirme uzmanlığı etik ve ahlaki kuralları çerçevesinde ve Uluslararası Değerleme Standartları ölçütlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- ✓ Değerleme uzmanı değer biçilen taşınmazı ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

Raporu Hazırlayan

Raporu Denetleyen ve Onaylayan

 e-imzalıdır

 e-imzalıdır

Mevlüt Biltekin, MRICS
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
(403964)

Hakan Yalçıntunç
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(401961)



YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Şirket	: Mobiltel İletişim Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş.
Raporun Geçerli Olduğu Tarih	: 14.09.2021
Rapor Numarası	: 0198
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	: Açıklamalı Gayrimenkul Değerleme Raporu
İncelemenin Yapıldığı Tarih	: 05.07.2021 – 09.07.2021
Değerlemesi Yapılan Mülk	: 44 adet rezidans daire
Taşınmazın Adresi	: Kievskaya Caddesi No: 148, Bişkek, Kırgızistan, 720000
Hukuki Tanımı	: Konut
Malik	: Bloğun yer aldığı arsa 06.06.2014 tarihinden itibaren Bishkek Park Ltd. Şti adına 49 yıllığına tahsis edilmiştir. Mülkler teknik pasaportlarına göre, bağımsız bölüm bazında Bişkek Park Ltd. Şti. adına kayıtlıdır.
Mevcut Kullanımı	: Konut / Mesken
Mevcut Kullanıcı	: İncelenen daireler mevcut durumda konut amaçlı kullanılmaktadır.
İmar Durumu	: 4.7. maddesinde açıklanmıştır.
Taşınmazın Arsa Alanı	: 7.605m ²
Taşınmazın Yapı Alanı	: 5.015,1 m ² (Toplam Bağ. Blm. Alanı)
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	: Pazar Yaklaşımı – Direkt Kapitalizasyon yaklaşımı
Pazar Değeri* (KDV Hariç)	: 82.485.000TL (30.06.2021 tarihi itibarıyla) 52.880.000TL (12.12.2019 tarihi itibarıyla)

* UMS/TMS 16 ya göre Gerçeğe Uygun Değer

Bu sayfa değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır. Rapor içerisindeki detaylar ile bütünlük arz etmekte olup tek başına bir anlam ifade etmeyecektir.



İÇİNDEKİLER

1. Rapor Bilgileri	6
1.1. Rapor Tarihi	6
1.2. Rapor Numarası.....	6
1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	6
1.4. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı.....	6
1.5. Değerleme Tarihi	6
1.6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	6
1.7. Raporun, Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler	7
1.9. Raporun türü.....	7
2. Kuruluş ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	7
2.1. Kuruluşun(Değerleme Şirketinin) Unvanı ve Adresi.....	7
2.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.2. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	8
2.3. İşin (Değerleme Raporunun) Kapsamı	8
3. Kabuller, Kısıtlamalar, Varsayımlar, Tanımlar.....	9
3.1. Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar.....	9
3.2. Çalışmaya Özel Koşullar	10
3.3. Tanımlar	11
3.4. Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar	14
4. Gayrimenkulün Yasal Durumuna İlişkin Bilgiler.....	16
4.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı	16
4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	17
4.3. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	22
4.4. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	25
4.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Alım/Satım İşlemleri	25
4.6. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	25
4.7. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	25
4.8. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	26



4.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgi	26
4.10. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	26
4.11. Değerlemesi Yapılan Taşınmazlar İle İlgili Olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca denetim yapan denetim kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	27
4.12. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	27
4.13. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	27
5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	28
5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	28
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	36
5.3. Sektörel görünüm ve veriler	42
5.4. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	47
5.5. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	48
5.6. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	54
5.7. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Almasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	54
5.8. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	54
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	55
6.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar.....	56
6.2. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	64
6.3. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	64
6.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)	66
6.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)	66
6.4.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	66
6.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	66
6.4.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	66
6.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	66



6.4.6. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	67
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ.....	68
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlene Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	68
7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçesi...	69
7.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	69
7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	69
7.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	69
7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	69
7.7. Değerleme konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	69
7.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	70
8. SONUÇ.....	71
9. EKLER	72
10.FOTOĞRAFLAR.....	83



1. Rapor Bilgileri

1.1. Rapor Tarihi

14.09.2021

1.2. Rapor Numarası

0198

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, gayrimenkul değerleme uzmanı Sn. Mevlüt Biltekin tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı

Bu değerleme raporu; sorumlu değerleme uzmanı Sn. Hakan Yalçıntunç Tarafından onaylanmıştır.

1.5. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 05.07.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 14.09.2021 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Mobitel İletişim Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 17.06.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7. Raporun, Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunca, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı resmi gazetede yayınlanan SERMAYE PİYASASINDA FAALİYETTE BULUNACAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞLARI HAKKINDA TEBLİĞ (III-62.3) ” hükümleri ile tebliğ eki olan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde ve Tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih, Seri III-62.1 sayılı Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında tebliği doğrultusunda, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınmıştır.



1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

1.9. Raporun türü

Gayrimenkul değerlendirme çalışmasına konu olan taşınmaz(lara) yönelik hazırlanmış olan rapor türü "Açıklamalı Gayrimenkul Değerleme" raporudur. Raporda 12.12.2019 ve 30.06.2021 tarihi itibarıyla geçerli olacak Pazar değerleri (UMS-16 Gerçeğe Uygun Değer) tespit edilmiştir. Bu tür bir raporda, elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta, taşınmaz ve değerlemeye yönelik analizler ve hesaplamalar sebepleri ile izah edilerek sunulmaktadır. Taşınmazların tapu bilgileri ve nitelikleri raporun ilgili kısmında detaylı izah edilmiştir.

2. Kuruluş ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

2.1. Kuruluşun(Değerleme Şirketinin) Unvanı ve Adresi

Şirketimiz ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 10.10.2011 tarih ve 7917 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirilmesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, 2014 yılında sermayesi 350.000 TL ye, 2021 yılında ise 1.000.000TL'ye çıkarılmıştır.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 09.07.2012 tarih ve B.02.6.SPK.0.17.00-415[ASAL]-390 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

2.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi¹

Mobitel İletişim Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş. Mobitel bir Mıstaçoğlu Grup şirkettir. Mobitel İletişim Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş. , 1994 yılında Mıstaçoğlu Elektronik ile Telekomünikasyon sektörüne giriş yapan Mıstaçoğlu Grubu'na aittir. Operatör ürünleri ve cep telefonu cihazları satış ve pazarlama faaliyetlerini sürdüren Mıstaçoğlu Grubu'nun amiral gemisi konumundaki Mobitel, 2007 öncesinde BenQ'nun ve Motorola'nın Türkiye yetkili distribütörü olarak yer almış, bugün SAMSUNG, APPLE, LG, HTC, SONY, HUAWEI, ZTE, MICROSOFT, LENOVO, XIAOMI, ASUS, VESTEL, CASPER ve BLACKBERRY markalarının da distribütörüdür. Türk TELEKOM'un çözüm ortağı olan Mobitel, tüm operatör ürünlerinin ve temsilcisi olduğu markaların cihazlarının satış, pazarlama ve dağıtımını yapmaktadır. Mobitel, Türkiye'nin en fazla markayı bünyesinde bulunduran dağıtım firması olmayı başarmıştır. Mobitel, 2015 yılı verileriyle hazırlanan Fortune 500 Türkiye 2016 listesinde 117. sırada yer alırken, Bilişim 500'ün 2016 listesinde de 13. sırada yer alma başarısını göstermiştir.

Şirket Adresi: Çobançeşme Mh. Kırmız Sk. No: 16/1Yenibosna – Bahçelievler / İSTANBUL

¹ <https://www.mobitel.com.tr/kurumsal/> adresinden edinilmiştir.



2.2. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

İş bu gayrimenkul değerleme raporu, müşterinin yazılı talebi ve imzalı sözleşmesinde yer alan ve rapor içeriğinde detayları verilen taşınmazların, 12.12.2019 ve 30.06.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespit ve takdiri için hazırlanmıştır. Süreli tahsise konu arsa üzerinde yükselen 1 rezidans bloğu, 1 otel bloğu ve 1 adet AVM binasının ayrı ayrı değer takdirinin yapılması müşteri tarafından talep edilmiştir. Bu sebeple aynı parsel üzerinde yer alan 3 ayrı fonksiyona sahip taşınmazlar farklı raporlara konu edilmiştir.

2.3. İşin (Değerleme Raporunun) Kapsamı

İş bu değerlendirme raporu, **Müşteri** yetkililerinin yazılı talebi üzerine, arsa mülkiyeti (üst hakkı) Bişkek Park Ltd. Şti'ye ait olan (mülkler bağımsız bölüm bazında farklı özel ya da tüzel kişilere satılabilmektedir) ve raporda detaylı bilgileri verilen taşınmazın, yasal durumunun incelenmesi, 12.12.2019 ve 30.06.2021 tarihi itibarıyla geçerli olacak Pazar Değeri(leri)nin tespiti amacıyla hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Bir parsel üzerinde yer alan Otel AVM ve Konut Kompleksindeki rezidans yapısı ve bu yapının farklı sayıdaki bağımsız bölümleri bu raporun konusunu ihtiva etmektedir.



3. Kabuller, Kısıtlamalar, Varsayımlar, Tanımlar

Değerleme çalışmasında ve değerlendirme raporunun hazırlanmasında kullanılan; kabuller, kısıtlamalar ve varsayımlar, “genel varsayımlar” ve “çalışmaya özel koşullar” başlığı altında belirtilmiştir. Rapor içerisinde kullanılan ifadelerin standartlara uygunluğu ve tanımlaması ise tanımlar başlığı altında yapılmıştır.

3.1. Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

- ✓ Raporla belirtilen kanaat ve değerlerin yürürlük tarihi ilk sayfada belirtilmiştir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- ✓ Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum, raporun devamında tartışılrsa dahi, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ve varlık sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri (sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi) varsayılmıştır.
- ✓ Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe mülkiyet hakkında şüphe bulunmadığı ve mülkiyet hakkının pazarlanabilir olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- ✓ Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- ✓ Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- ✓ Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- ✓ Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
- ✓ Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- ✓ Değerleme uzmanı varlık üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin değişmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.



- ✓ Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- ✓ Raporu dahil edilen hava fotoğrafları, krokiler, bazı tablolar ve resimler görselliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçlarla kullanılmaması gerekmektedir.
- ✓ Konu çalışma kapsamında değerlemeye konu kıymetlerde saklı veya açık olmayan -gizlenmiş- herhangi bir durum ve bilgi olmadığı kabul edilmiştir. Aksi durumlar için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- ✓ Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- ✓ Değerleme raporuna ek olarak sunulan resmi ve teknik belgeler, ilgili yeminli tercüme bürosu tarafından Türkçe'ye çevrilmiş ve tercüme evrakları yeminli tercüme bürosundan edinilmiştir.
- ✓ Rapor tarihinden itibaren Covid – 19 pandemi etkilerinin minimize olacağı ve ülke dünya genelinde normalleşme olacağı varsayılmıştır.

3.2. Çalışmaya Özel Koşullar

- ✓ Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsalar ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımları sadece belirtilen kullanım amacı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için ayrı ayrı hesap edilen değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
- ✓ Değerleme uzmanı bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir. Sözleşmede önceden belirtilmiş durumlar hariçtir.
- ✓ Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.
- ✓ Döviz kurları sabit ve en çok enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ Kırgızistan'da kullanılan, rapor tarihi itibarıyla geçerli genel KDV oranı %12'dir. Buna ek olarak peşin alımlarda %2 oranında peşin ödeme vergisi ilave edilmektedir.
- ✓ Raporumuzun hazırlanmasında dikkate alınan döviz kurları aşağıdaki gibidir;
- ✓ 1 USD: 8,6742TL 1 EUR: 10,3177TL (30.06.2021 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Efektif Alış Kurları)
- ✓ 1 USD: 5,7835TL 1 EUR: 6,4388TL (12.12.2019 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Efektif Alış Kurları)

Bu raporu almak veya elde bulundurmamak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu rapor müşterinin münhasır kullanımı için düzenlenmiştir. Raporun kamu kurum ve kuruluşları, mahkeme talebi ve hazırlanma amacı dışında, herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlaması, ıslak imzalı nüshaları haricinde üçüncü kişi/kurumlara dağıtımını için ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.



3.3. Tanımlar

Terminolojinin yanlış kullanımı özellikle uluslararası ticarete taraflar arasında yanlış yorumlamalar ve yanlış anlaşılmalara yol açabilir. Mesleki disiplinler arasında karşılıklı anlaşmayı desteklemek ve bir disiplinde ayrı ve özel bir anlamda kullanılması durumunda problem yaratabilecek anlaşmazlıklardan doğan güçlükleri hafifletmek için, bu bölümde Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) genel değerlendirme kavramları ve yaklaşımları tarif edilmiştir.

Değerlemede Kullanılan Bazı Tanımlar

Gayrimenkul-taşınmaz-; Arazi ve arazinin doğal parçası olan ağaçlar, madenler vb. tüm olgular ve araziye bağlı olan bina, saha iyileştirmesi ile toprak altında ve üstünde bulunan mekanik ve elektrik tesisat gibi tüm kalıcı bina eklentileri.

Taşınmaz Mülkiyeti, bir taşınmaz mala sahip olmaktan kaynaklanan tüm menfaatleri ve gelirleri kapsar. Taşınmaz mülkiyeti üzerindeki menfaat ve gelir hakkının bir delili olarak fiziksel olarak taşınmazın dışında bir tapu ile kanıtlanmalıdır. Gayrimenkule sahip olmakla ilişkili tüm haklar, faydalar ve menfaatler.

Değer; esasen belirli bir zaman zarfında satın alma amacı doğrultusunda bir mal veya hizmet için ödenmesi muhtemel fiyatın bir tahminidir. Değer gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:

(a) Bir el değiştirme işleminde bir varlık için ödenmesi en olası fiyat veya

(b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak ekonomik faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değerleme; değer takdirinin sürecini tanımlamaktadır.

Fiyat; bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.

Pazar; mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

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 kullanılacak tahmini tutar.

Gerçeğe Uygun Değer; "Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır." UFRS kapsamındaki gerçeğe uygun değer, Uluslararası Değerleme Standartları Çerçevesinde tanımlanan ve yorumlanan pazar değeri kavramıyla genel anlamda tutarlılık gösterdiği anlaşılmaktadır. Bu nedenle, uygulamada Uluslararası Değerleme Standartları kapsamındaki pazar değeri kavramı, hesap birimi ile ilgili şartlar koşulması veya satışlar üzerindeki kısıtlamaların göz ardı edilmesi gibi muhasebe standartları



uyarınca yapılması gereken bazı özel varsayımlar saklı olmak kaydıyla, UFRS 13'te yer verilen gerçeğe uygun değer ölçülmesine yönelik şartları karşılamaktadır.

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 edilen tutar.

En Verimli ve En İyi Kullanım; Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak kârlı olan en yüksek düzeyde kullanım.

Yıpranma; Fiziksel bozulma, teknolojiye meydana gelen değişiklikler, talep kalıpları veya çevresel değişiklikler nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

Fiziksel Yıpranma; Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve olağan kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

Ekonomik Yıpranma; Özellikle bir varlık tarafından üretilen ürünlerin arz veya talebinde meydana gelen değişiklikler ile ilgili faktörler gibi, varlık harici faktörler nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

İşlevsel Yıpranma; Değerlemeye konu varlığın, ikamesine nazaran verimsiz olması nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

İtfa Edilmiş İkame Maliyeti Yöntemi; Bir varlığın cari ikame maliyetinden fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği, maliyet yaklaşımının kapsamına dâhil olan yöntem.

İndirgeme (İskonto) Oranı; Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

İskonto Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem; Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik verilerdeki problemler, gelir indirgeme yaklaşımı değerlendirilmede nakit akışlarının günümüze indirgenmesinde kullanılacak oranın belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri (risk free rate of return) ve risk primi oranının (risk premium) toplanmasından oluşan indirgeme oranının (discount rate) belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de farklı görüşler mevcuttur. Özellikle Türkiye'de uzun vadeli mevduatların daha az olması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond'ların faiz oranlarının "risksiz getiri oranı" olarak kullanılması sonucunu getirmiştir.

Risk Primi; Her bir varlığın içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar Gayrimenkulün tesisin lokasyonuna, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkul veya tesisin veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir varlığın Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

Nakit akışlarının Net bugünkü değerinin hesaplandığı gelir indirgeme yaklaşımında kullanılacak indirgeme Oranı, risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşmaktadır.

Efektif brüt gelir; Gayrimenkulün tüm işletmelerinden beklenen boşluk ve tahsilat kayıpları için düşülmüş gelirine denir.



Net İşletme geliri (NOI); Etketif gelirden tüm işletme giderleri çıkartıldıktan sonra ancak ipotek borç ödemeleri ve defter amortismanı düşülmeden önce kalan gerçek veya beklenen değerdir.

Boşluk ve Kira Kaybı Oranı; Gelir getiren bir mülkün, gelirlerinden mahrum kaldığı alanlarına ait boşluk ve tahsil edemediği kiralari ile ilgili oranı. Bunun tersi olan orana ise Doluluk Oranı denilmektedir.

Varsayımlar; Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDES) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

Net Bugünkü Değer-NBD- (Net Present Value); İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NBD analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi (İNA); Bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. Değerlemeye uygulanan gelir yaklaşımı çerçevesinde kabul edilen bir metodoloji olarak İNA analizi, bir işletme mülküne, bir geliştirme mülküne veya bir işletmeye yönelik bir dizi periyodik nakit akışının tahmin edilmesini içerir. Bu tahmin edilen nakit akışı serisine, uygun görülen ve pazardan elde edilen bir indirim oranı da mülk veya işletmeyle ilişkili gelir akışının bugünkü değerinin bir göstergesini temin etmek amacıyla uygulanır. Taşınmaz mülklerin işletilmesi durumunda periyodik nakit akışı, genelde brüt gelirden boş kalma ve tahsilat kayıpları ile işletme masrafları/giderleri çıkarıldıktan sonra kalan miktar şeklinde tahmin edilir. Bu periyodik net işletme gelirleri, son değer tahminiyle birlikte projeksiyon döneminin sonunda tahmin edilir ve sonra da indirgenir. Geliştirme mülkleri söz konusu ise sermaye giderleri, geliştirme maliyetleri ve tahmini satış gelirleri, tahmin edilen geliştirme ve pazarlama dönemleri boyunca indirgenecek olan bir dizi net nakit akışı elde edilecek şekilde tahmin edilir. İşletme söz konusu ise periyodik nakit akışı tahminleri ve projeksiyon döneminin sonundaki işletme değeri indirgenir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer (NBD) dir.

Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate, Yield); Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan orandır.

Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri; Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

Şerefiye; Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 6 (UFRS 3, Ek A)

Proje geliştirme; bu yöntemde planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite



prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projeksiyon süresi içerisinde projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

3.4. Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar

Pazar değerinin veya tanımlanmış pazar değeri dışı değerler için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder.

Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Değerleme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerler belirlendiği yaklaşım. Değerleme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerler belirlendiği yaklaşım. Pazar yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya taşınmazların piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak değerlendirilen taşınmaz, açık piyasada gerçekleştirilen benzerlerinin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Bir alıcının, 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 değerler belirlendiği yaklaşımdır.

Bu yaklaşım belirli bir taşınmazın satın alınması yerine kişinin ya o taşınmazın tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir benzerini ikame edebileceği olasılığını dikkate alır. Genel olarak, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer taşınmaz temin etmek yerine benzer bir kıymet için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Söz konusu yöntem, pazar değeri kavramında olduğu gibi rasyonel ve bilgili taraflar arasındaki teorik bir alışverişe dayanır. Uygulamada yaklaşım, fiziksel bozulma, fonksiyonel veya teknik değer kaybı, ekonomik veya harici değer kaybı ile ilgili yapılacak düzeltmeler sonucunda değerler elde edilmesidir. Amortisi edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

Bir diğer tanımla (TFRS13) Piyasadaki bir satıcının bir varlık için alabileceği satış fiyatı, piyasadaki bir alıcının söz konusu varlığın sağlayacağı faydaya yakın bir fayda sağlayacak bir varlığın değer yitirme faktörleri göz önüne alınarak hesaplanmış inşa veya edinme maliyetine eşittir. Bunun nedeni, alıcının bir varlığa söz konusu varlığın hizmet kapasitesini yenilemek için gerekli olan tutardan daha fazla bir tutar ödemeyecek olmasıdır. Değer yitirme; fiziksel, işlevsel (teknolojik) ve ekonomik (dışa yönelik) bozulmaları kapsamakta ve finansal raporlama açısından amortisman (tarihi maliyetin dağıtılması) oranla veya vergi açısından amortisman (belirli hizmet sürelerinin kullanılması) oranla daha geniş kapsamlıdır.



Çoğu durumda, cari yenileme maliyeti yöntemi diğer varlıklar ya da diğer varlık ve borçlarla birlikte kullanılan maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerinin ölçümünde kullanılır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım. Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılması uygundur. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt kapitalizasyon: Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek ya da bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir.

Getiri kapitalizasyonu (İndirgenmiş Nakit Akışları İNA): Gelecekte planlanan tüm nakit akışlarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi için bir indirgeme oranının uygulandığı, gelir yaklaşımının kapsamına dâhil olan yöntem. Bir piyasa değeri değerlemesinde uygun bir oran seçmek için, değerlendirme uzmanı, tipik yatırımcılar tarafından beklenen ve/veya piyasa satış verileriyle desteklenen getirilerin piyasa kanıtlarını inceler. İndirgenmiş nakit akımı bu yaklaşımda en çok tercih edilen yöntemdir.



4. Gayrimenkulün Yasal Durumuna İlişkin Bilgiler

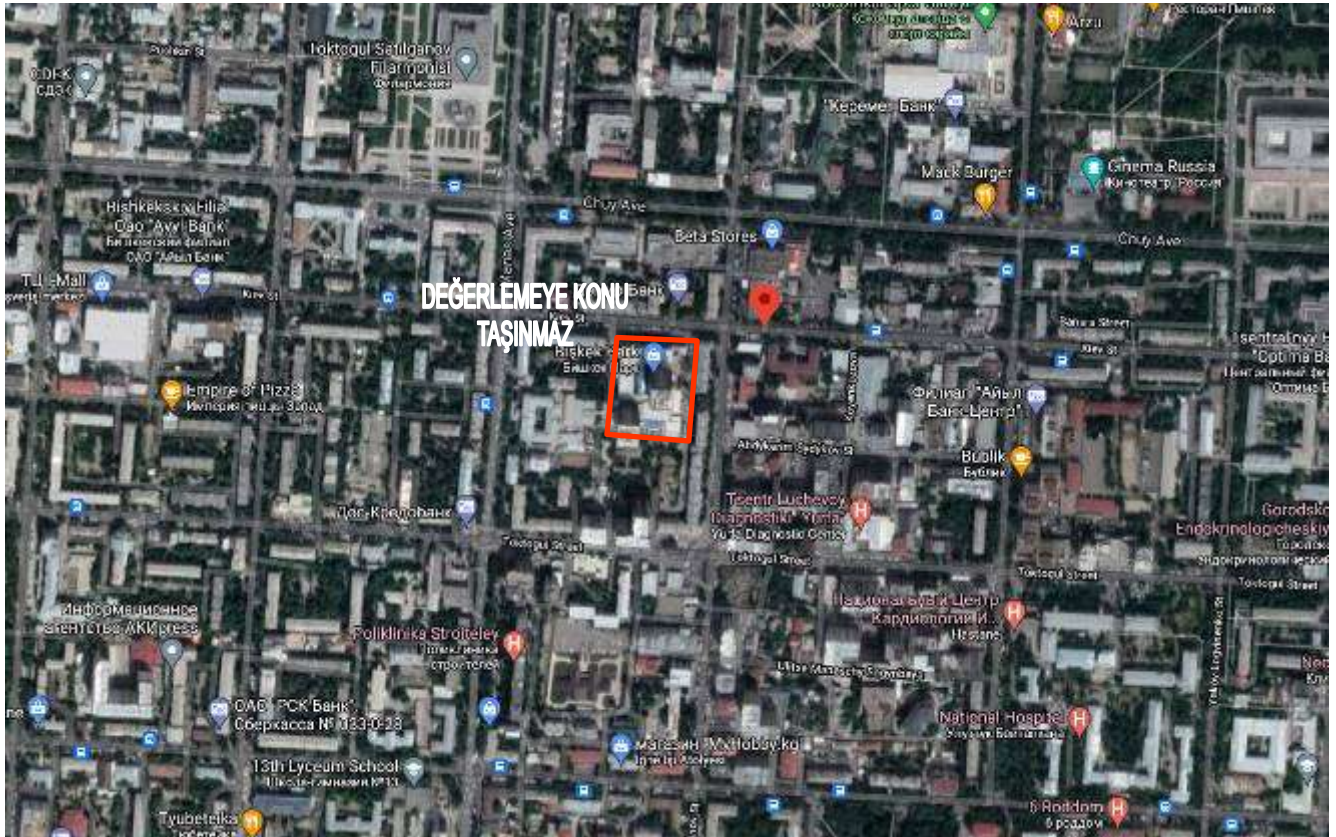
4.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz(lar), Bishkek Park 1-02-03-0026-0229 kimlik no.lu arsa üzerinde bulunan rezidans bloğunda yer alan 44 adet daire nitelikli taşınmazlardır. Adresi Kievskaya Caddesi No:148 Bişkek / Kırgızistan.

Taşınmaza ulaşım için Ala Too Meydanı üzerinden yaklaşık ~1,1 km batı yönünde Kievskaya Caddesi'nde ilerlenir ve 148 no.lu binaya ulaşılır.

Taşınmazın yakın çevresinde Bişkek Belediye Binası, Kırgızistan Milli Meclisi, Kırgız Cumhuriyet Hastanesi, Kırgız Hukuk Fakültesi binaları yer almaktadırlar. Taşınmaz şehrin merkezi tüm lokasyonlarına yakın konumda yer almaktadır. Bölge ağırlıklı olarak konut ve ticari fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Kievskaya Caddesi'ne TrolleyBus ile ulaşmak da mümkün olmakla beraber kent genelinde toplu taşıma imkanları yeterince gelişmiş değildir. Taşınmazın hava fotoğrafı aşağıda sunulmuştur.

Google maps koordinatları; 42.874292, 74.590549'dır.



• Taşınmazın Bazı Noktalara Olan Yaklaşık Uzaklıkları:

- Kırgız Halk Hastanesi: 900m
- Spartak Stadyumu: 1,1km
- Ala – Too Meydanı: 1,1km
- Manas Havalimanı: 29km



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Taşınmaz Kimlik Kodu	Blok	Kat	No
1-02-03-0026-0229-01-003	A	5	3
1-02-03-0026-0229-01-005	A	6	5
1-02-03-0026-0229-01-06	A	6	6
1-02-03-0026-0229-01-007	A	6	7
1-02-03-0026-0229-01-008	A	6	8
1-02-03-0026-0229-01-009	A	7	9
1-02-03-0026-0229-01-013	A	8	13
1-02-03-0026-0229-01-016	A	8	16
1-02-03-0026-0229-01-020	A	9	20
1-02-03-0026-0229-01-027	A	8	27
1-02-03-0026-0229-01-032	A	8	32
1-02-03-0026-0229-01-034	A	12	34
1-02-03-0026-0229-01-037	A	12	37
1-02-03-0026-0229-01-038	A	13	38
1-02-03-0026-0229-01-039	A	13	39
1-02-03-0026-0229-01-042	A	13	42
1-02-03-0026-0229-01-043	A	14	43
1-02-03-0026-0229-01-044	A	14	44
1-02-03-0026-0229-01-047	A	14	47
1-02-03-0026-0229-01-050	A	15	50
1-02-03-0026-0229-01-053	A	15	53
1-02-03-0026-0229-01-055	A	16	55
1-02-03-0026-0229-01-058	A	16	58
1-02-03-0026-0229-01-059	A	17	59
1-02-03-0026-0229-01-060	A	17	60
1-02-03-0026-0229-01-064	A	17	64
1-02-03-0026-0229-01-065	A	18	65
1-02-03-0026-0229-01-066	A	18	66
1-02-03-0026-0229-01-067	A	18	67
1-02-03-0026-0229-01-069	A	18	69
1-02-03-0026-0229-01-070	A	19	70
1-02-03-0026-0229-01-071	A	19	71
1-02-03-0026-0229-01-073	A	19	73
1-02-03-0026-0229-01-074	A	20	74
1-02-03-0026-0229-01-076	A	20	76
1-02-03-0026-0229-01-080	A	21	80
1-02-03-0026-0229-01-081	A	21	81
1-02-03-0026-0229-01-082	A	21	82
1-02-03-0026-0229-01-086	A	22	86



1-02-03-0026-0229-01-087	A	22	87
1-02-03-0026-0229-01-088	A	22	88
1-02-03-0026-0229-01-089	A	22	89
1-02-03-0026-0229-01-090	A	22	90
1-02-03-0026-0229-01-092	A	22	92

34 No.lu Daire için Örnek Teknik Pasaport İçeriği:

KIRGIZ CUMHURİYETİ HÜKÜMETİ KAPSAMINDA DEVLET KAYIT HİZMETİ

Kadastro Ve Gayrimenkul Haklarının Tescili Daire Başkanlığı
Bişkek Şehri Arazi Yönetimi Ve Gayrimenkul Haklarının Tescili Ofisi

Kimlik Kodu : 1-02-03-0026-0229-01-034

Adresi : Pervomayskiy İlçe Kiyevskaya sok No:148 daire No:34

Liter A Blok I

GAYRİMENKUL BİRİMİ TEKNİK PASAPORTU

<i>Mal sahibi</i>	<i>Bölüm (pay)</i>	<i>Mülkiyet hakkı belgeleri</i>
<i>"Bişkek Parkı " Limited Şirketi</i>		<i>Alım Satım akdi</i>
		<i>28.02.2017 Tarihli ve 10/010 sayılı Alım Satım akdi</i>

Bölüm Müdürü / İmza

Belge oluşturma tarihi : 11.02.2019

Tüm daireler için Mülk Sahibi Bişkek Park Ltd. Şti.'dir. Mülkiyet Hakkı Belgeleri aynı şekilde işlenmiş olup, tarihinin farklı olduğu alım satım akitleti bulunmaktadır. Tüm teknik pasaportların çevirileri rapora ek olarak sunulmuştur.

(Ek: Taşınmaza ait teknik pasaport örnekleri)

Aşağıdaki tablolarda, 04 Haziran 2021 15:08 tarihi itibarıyla, Birleşik Gayrimenkul Bilgi Sisteminden (UISN) edinilen, daireler ilişkin tapu kayıtları sunulmuştur. Aşağıdaki resmi belgeler ve açıklamaları, yeminli tercüme bürosu tarafından Türkçe'ye çevrilmiştir.

Belge Bishkek Park Limited Şirketi namı diğer Ruby Insaat LLC şirketine verilmiş(2014 yılında Ruby İnşaat üzerinden Bishkek Park Ltd. Şti'ye tahsis değişikliği olmuştur) olup Gayrimenkul Birleşik Bilgi Sistemine göre, Ruby Insaat LLC olarak da bilinen Bishkek Park LLC'ye, Kırgız Cumhuriyeti topraklarında gayrimenkul hakkı tescil ettirdiğine dairdir ibaresi yer almaktadır.



ENI kodu	Adres	Hak Türü	Atama	Kullanım Türü	Pay	Taşınmaz Malın Haklarını Teyit Eden Belgeler	Kayıt Tarihi	Sonlandırma tarihi
102030026022901110	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 16 Nolu Park yeri	Özel	Diğer	Park yeri	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	24.03.2021	
102030026022901098	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 4 Nolu Park yeri	Özel	Diğer	Park yeri	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	24.03.2021	
102030026022901097	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 3 Nolu Park yeri	Özel	Diğer	Park yeri	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	24.03.2021	
102030026022901096	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 2 Nolu Park yeri	Özel	Diğer	Park yeri	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	24.03.2021	
102030026022901095	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 1 Nolu Park yeri	Özel	Diğer	Park yeri	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	24.03.2021	
102030026022901038	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 7.	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	15.02.2019	
102030026022901032	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 32.	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	14.02.2019	
102030026022901044	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 44.	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	14.02.2019	
102030026022901003	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 3.	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	13.02.2019	
102030026022901047	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 47.	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	13.02.2019	
102030026022901034	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 34.	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	13.02.2019	
102030026022901039	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 39.	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	24.07.2018	
102030026022901066	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 66.	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	24.07.2018	
102030026022901069	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 69	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	24.07.2018	
102030026022901070	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 70	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	24.07.2018	
102030026022901059	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 59	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	24.07.2018	
102030026022901058	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 58	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	24.07.2018	
102030026022901065	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 65	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	24.07.2018	



						belgesi		
102030026022901089	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 89	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	24.07.2018	
102030026022901092	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 92	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	24.07.2018	
102030026022901088	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 88	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	24.07.2018	
102030026022901060	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 60	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	24.07.2018	
102030026022901087	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 87	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	24.07.2018	
102030026022901081	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 81	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	24.07.2018	
102030026022901053	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 53	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	13.07.2018	
102030026022901020	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 20	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	12.07.2018	
102030026022901043	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 Daire No: 43	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	11.07.2018	
102030026022901071	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 71	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	11.07.2018	
102030026022901009	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 9	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	09.07.2018	
102030026022901086	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 86	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	05.07.2018	
102030026022901050	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 50	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	05.07.2018	
102030026022901082	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 82	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	05.07.2018	
102030026022901080	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 80	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	05.07.2018	
102030026022901027	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 27	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	05.07.2018	
102030026022901008	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 8	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	05.07.2018	
102030026022901074	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 74	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	04.07.2018	
102030026022901013	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 13	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	03.07.2018	
102030026022901005	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No:5	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	14.05.2018	



						belgesi		
102030026022901006	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 6.	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	11.05.2018	
102030026022901067	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 67	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	11.05.2018	
102030026022901073	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 73	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	23.04.2018	
102030026022901064	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 64	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	23.04.2018	
102030026022901016	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 16	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli N10 / 010 işletme kabul belgesi	23.04.2018	
102030026022901076	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 76	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli 10 / 010 Nolu işletme kabul belgesi	23.04.2018	
102030026022901090	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 90	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli 10 / 010 Nolu işletme kabul belgesi	23.04.2018	
102030026022901055	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 55	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli 10 / 010 Nolu işletme kabul belgesi	23.04.2018	
102030026022901042	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 42	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli 10 / 010 Nolu işletme kabul belgesi	23.04.2018	
102030026022901037	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148 D No: 37	Özel	Konut	Daire	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli 10 / 010 Nolu işletme kabul belgesi	23.04.2018	
102030026022901*	Bişkek, Pervomaisky ilçesi, Kievskaya sok No: 148	Özel	Konut	Apartman	Tam	Devlet Ekolojik Teknik Denetimi tarafından verilen 28 Şubat 2017 tarihli 10 / 010 Nolu işletme kabul belgesi	21.08.2017	

* Apartman olarak belirtilmiş olup blokun tamamı için bir kayıt olduğu anlaşılmaktadır.



4.3. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

4.3.1. Gayrimenkulün İlgili Mevzuat Uyarınca Sahip Olduğu Belgeleri Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ait; ilgili kurum ve kuruluşlardan alınması gereken izin ve onayların alındığı tespit edilmiştir. Sahada yapılan tespitler, ölçümler ve proje üzerinden kontroller neticesinde, rapora konu olan bağımsız bölümler için projeye aykırı bir yapılaşma tespit edilmemiştir.

4.3.1.1. Yapı Ruhsatı;

Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş amacı	Yapı adı	Diğer Açıklamalar
18.05.2009	132/09-Pk	Yapı Ruhsatı	-	-
20.08.2013	23/211/13-Пк MII	Yapı Ruhsatı	Bişkek, Kievskaya Sok, No: 148, üzerinde yer alan Alışveriş Eğlence Merkezi İle İdari Konut Kompleksi İnşaatı (2. etap, 3 numaralı bloğun bir otel için yeniden profillendirilmesi, 20.80 kotunda yeniden yapılanma, Isakov Caddesi'nin yanından bir eklenti)	-

28.02.2017 tarih ve 10/010 no.lu Tesisin devreye alınması üzerine hazırlanan resmi AKT'e göre,

- Tesisin inşaatı 20 ağustos 2013 tarihli 23/11-211/13- Пк /uzatma 20 / 3-207-Pk İnşaat ruhsatına uygun olarak Bişkek mimarlık ve inşaat denetim Müdürlüğü Yapı Ruhsatı Verilmesi Ofisi ve bilirkişi görüşleri doğrultusunda gerçekleştirilmiştir.
- İnşaat Ve Montaj İşleri İnşaat genel yüklenici «Meribel Tekstil İnşaat limited Şirketi» tarafından yapılmıştır. Alt yükleniciler Asansör Mühendisliği «Liftes « ». LLC tarafından, asansör ve yürüyen merdivenin montajı, devreye alınması yapılmış
- İnşaat için tasarım belgeleri ve AC, PS, KS,GP. Kırgızgiprostroy LLC tarafından geliştirilmiştir. (Lisans- KPTS-1 №04374 KPTS-2 №00883) Mimari kısmın uyarlanması alt yüklenici "Archiola" LLC tarafından geliştirilmiştir.
- Tasarım için mimari planlama koşulları (mühendislik teknik koşulları) Bişkek Mimarlar ofisi tarafından APU 10137 No ile 14.04.2009 tarihinde verilmiştir.
- Tasarım Belgeleri Bişkek Mimarlık ve İnşaat müdürlüğü ile mutabık kalınmış ve müşteri Bişkek Park LLC tarafından onaylanmıştır
- Bişkek mimarlık yönetimi ile uzlaşarak (2018-1-02-03-0026-0229-01-069) Devlet denetim kuruluşu tarafından 12.09.2012 tarihli ve GE-AY-423/99 sayı ile onaylanmıştır
- İnşaat zamanında yapılmıştır. İş başlangıç tarihi: 08.2013 İş bitirme tarihi: 03.2017
- 10. Proje tarafından sağlanan işgücü koruma, yangın güvenliği, çevre koruma önlemleri Yerine Tam Olarak Getirilmiştir.

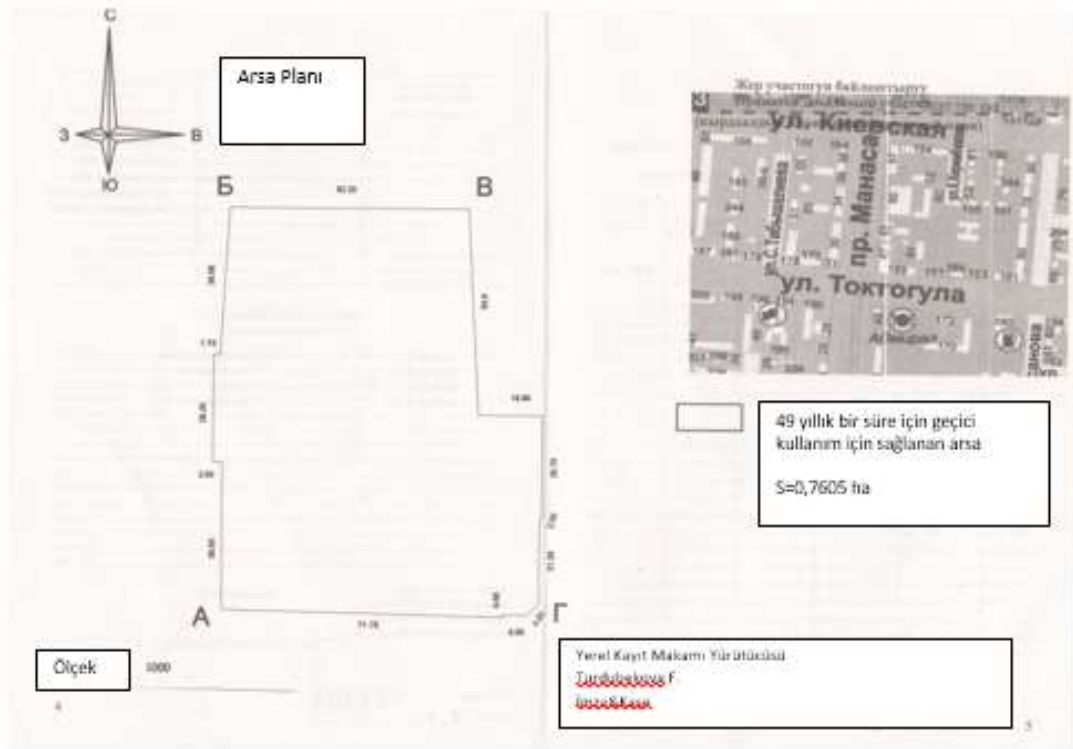


4.3.1.2. Mimari Proje;

- 2010 tarihli ve 19-14/2009 no.lu Master Plan, kot çözümü ve çevre düzenlemesi projesi
 - 2012 tarihli ve 19-14/2009 no.lu AVM projesi
 - 2016 tarihli ve 19-14/2009 no.lu Blok 3 Mimari Çözüm Projesi
 - 2016 tarihli ve 19-14/2009 no.lu Blok 6 Mimari Çözüm Projesi
- İncelenmiştir.

4.3.1.3. Diğer İzin ve Resmi Belgeler:

- 16.06.2014 tarih ve Seri B No. 064504 numaralı belgeye göre, 1-02-03-0026-0229 kimlik no.lu arsa, 10.06.2014 tarih ve 2014/89416 sayı ile kayıtlı planda verilen 0,7605 ha arsanın Alışveriş ve Eğlence Merkezi olan bir idari ve Konut Kompleksinin Tasarımı ve İnşaatı için 6 Haziran 2014 - 6 Haziran 2063 49 yıl süre ile Biskek park Ltd. firmasına verildiğini tasdik eder.



- 14.03.2019 tarih ve 113 no.lu Kırgızistan Cumhuriyeti Hükümeti Toktom Kararına göre, *Kırgız Cumhuriyeti Hükümeti'nin 28 Ağustos 2012 tarih ve 590 sayılı "Bişkek'te bir alışveriş ve eğlence merkezi bulunan bir idari konut kompleksinin deneysel projesi ve inşaatı hakkında" Kararında Değişiklikler*

İnşaat için elverişli koşullar yaratmak amacıyla, binanın sosyal ve ekonomik önemini göz önünde bulundurarak, Kırgız Cumhuriyeti Anayasa Kanununun "Kırgız Cumhuriyeti Hükümeti Hakkında" 10 ve 17. Maddeleri uyarınca, Kırgız Cumhuriyeti Hükümeti karar verir:



Kırgız Cumhuriyeti Hükümeti'nin 28 Ağustos 2012 tarih ve 590 sayılı "Bişkek şehrinde bir alışveriş ve eğlence merkezi bulunan bir idari konut kompleksinin deneysel projesi ve inşaatı hakkında" Kararına aşağıdaki değişiklikler getirilmiştir:

"konut" kelimesinden sonraki isim ve 1. paragrafta "ve otel" kelimeleri eklenecektir.

İbareleri bulunmakta olup, ana taşınmazda yer alan 1 adet konut bloğunun otele çevrilmesi ile ilgili izni açıklamaktadır.

- 20.03.2019 tarihli Devlet Denetim Kurulu Ekspertiz Raporun II. Maddesinde,

" Bişkekglavarhitektura " tarafından yayınlanan 04/14/2009 tarih ve 10137 sayılı mimari ve planlama koşulları;

" Bişkekglavarhitektura " tarafından yayınlanan 12.06.2012 tarih ve 5702 No'lu mühendislik ve teknik şartlar;

19 Ekim 2017 tarihli TA 05-22/1986 EO için 14 Nisan 2009 tarihli 10137 sayılı APU'ya yapılan eklemeler.

12.06.2012 tarih ve 5702 sayılı İTÜ'ye 05/17/2019 tarihli ve TA06- 25/305 EO sayılı ilaveler.

Kırgız Cumhuriyeti Hükümeti'nin 28.08.2012 tarih ve 590 sayılı Bişkek'te alışveriş ve eğlence merkezi bulunan idari konut kompleksinin deneysel tasarımı ve inşaatına ilişkin Kararı;

Devlet İnşaat Komitesi'nin 16.05.2009 tarih ve KN8 / 620 sayılı paralel tasarım ve inşaat izni;

"Bishkekglarkhitektura" tarafından 07.06.2019 tarihinde onaylanmış tasarım dokümantasyonu ve gaz tedarik şebekesi planı;

Bişkek şehrinde Acil Durumlar Bakanlığı'nın, tasarım belgelerinin yangın gerekliliklerine uygunluğu için yürütülen yangın-tekni denetimine ilişkin sonuc ve Kırgız Cumhuriyeti Acil Durumlar Bakanlığı'nın 06.08.2019 tarihli ve 02-29/5511 sayılı yazısı.

Kırgız Cumhuriyeti Hükümetine Bağlı Çevre Koruma ve Orman Devlet Ajansının Chui-Bişkek Bölgesel İdaresi tarafından yayınlanan 03.07.2019 tarihli E02 / P36B sayılı Devlet Çevre Ekspertizinin sonuçları;

Gazprom Kyrgyzstan LLC'nin Bishkekgaz şubesi tarafından yayınlanan 05/08/2019 tarih ve 10-02-01/1183 sayılı Spesifikasyonlar;

Bişkek'teki JSC "Bir Numaralı Asya Tasarım Enstitüsü" şubesi tarafından yayınlanan №1 / 18 Nolu özel teknik koşullar.

Gazprom Kyrgyzstan LLC'nin 05.08.2019 tarih ve 05-01-02-03 / 1842 STU onayına ilişkin yazısı;

Kırgız Cumhuriyeti Hükümetine bağlı Devlet Çevre Koruma ve Orman Kurumu tarafından verilen 30.05.2019 tarihli E02 / T59B sayılı kazanların kurulum iznine ilişkin teknik şartlar;

Kırgız Cumhuriyeti Acil Durumlar Bakanlığı'nın 27 Mart 2019 tarih ve 02-29 / 2062 sayılı yazısı;

Bişkek Merkezi Devlet Sıhhi ve Epidemiyoloji Servisi'nin 30.05.2019 tarih ve 011/1304 sayılı yazısı;

Resmi belgelerinin doğrulandığı belirtilmektedir. Kompleks 3 bölümden oluşmakla beraber izin belgelerinin büyük çoğunluğu tüm taşınmaz için birlikte düzenlenmektedir.



4.4. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

04.06.2021 tarihi tarihinde taşınmazlar için edinilen Gayrimenkul Hakları Sicil Kaydına göre, konu taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat kaydının veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı tespit edilmiştir. Tapu siciline esas tüm takyidatlar raporun 4.2. maddesinde sunulmuştur.

4.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Alım/Satım İşlemleri

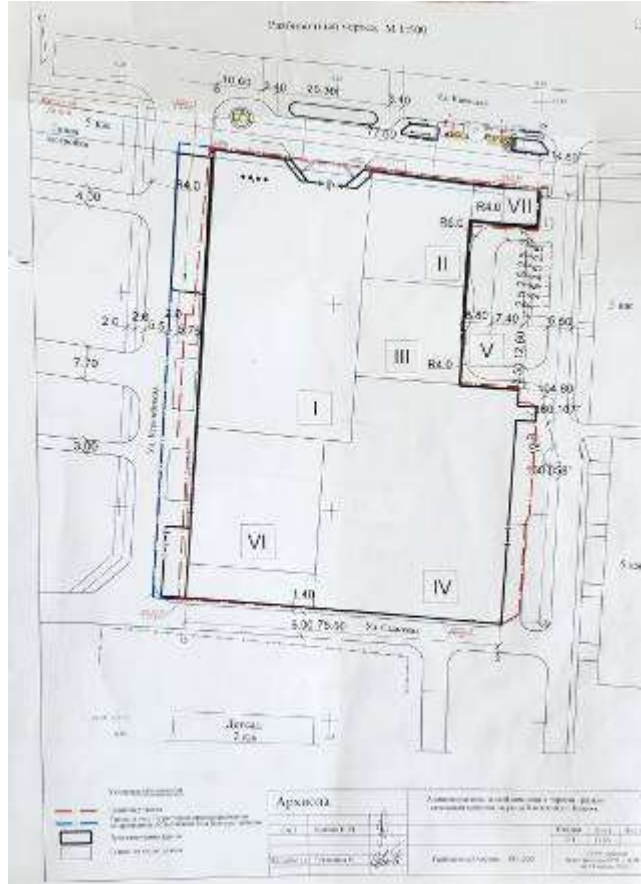
Değerleme konusu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde satışa konu olmamıştır.

4.6. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar son üç yıl içinde imar planında bir değişiklik olmadığı ve kamulaştırma meydana gelmediği yapılan görüşmeler neticesinde öğrenilmiştir.

4.7. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki parsellerin imar planlarının son olarak 1980'li yıllarda, Sovyet döneminde hazırlandığı ve güncel durumda bir değişiklik olmadığı fakat resmi imar durumu ile ilgili bir belge ya da yazının temin edilemediği müşteriden alınan sözlü bilgi doğrultusunda öğrenilmiştir.



Şekil 1 - Mimari Proje Arsa Uygulama Vaziyet Planı



4.8. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmaz için alınmış olan herhangi bir durdurma, yıkım kararı ya da riskli yapı tespiti bulunmadığı yapılan görüşmeler neticesinde öğrenilmiştir.

4.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgi

Gayrimenkule ilişkin Satış vaadi ya da kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaza ait projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmıştır. Tüm projeleri hazır ve onaylanmış, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.



4.11. Değerlemesi Yapılan Taşınmazlar İle İlgili Olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca denetim yapan denetim kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz bulunduğu ülke itibarıyla ilgili yapı denetimi hakkında kanuna tabi değildir.

4.12. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Müşteri tarafından süreli tahsise konu arsa üzerinde yükselen 1 rezidans bloğu, 1 otel bloğu ve 1 adet AVM binasının ayrı ayrı değer takdirinin yapılması müşteri tarafından talep edilmiştir. Bu sebeple aynı parsel üzerinde yer alan 3 ayrı fonksiyona sahip taşınmazlar farklı raporlara konu edilmiş olmakla beraber, rapora konu rezidans bloğu ile ilgili detaylı bilgiler taşınmaz özellikleri kısmında açıklanmıştır. Başlık özelinde değerlendirildiğinde halihazırda en iyi ve en verimli kullanım şartlarını sağlayan taşınmaz için farklı bir proje uygulanması durumunda bulunacak farklı bir değer oluşabileceği ile ilgili bir tespit yapılması gerekli görülmemektedir.

4.13. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkule ilişkin enerji kimlik sertifikası bulunmamaktadır.



5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

Kırgızistan



Kısa Tarihi

1919'da Sovyet gücü bölgede kabul görmüştür ve Rusya Sovyet Federatif Sosyalist Cumhuriyeti içinde Kara-Kırgız Özerk Bölgesi oluştu. Kara-Kırgız terimi 1920'lerin ortasında Ruslar onları aynı zamanda Kırgız olarak bakılan Kazaklardan ayırmaya kadar kullanılmıştır. 5 Aralık 1936'da Kırgızistan Sovyet Sosyalist Cumhuriyeti, tam bir Sovyetler Birliği cumhuriyeti olarak kabul görmüştür.

1920'ler boyunca Kırgızistan, kültür, eğitim ve sosyal yaşam açısından geliştirilmiştir. Okur yazarlık büyük ölçüde gelişti ve standart bir edebi dil ortaya çıkarıldı. Ekonomik ve sosyal gelişme de dikkate değerdi. Kırgız millî kültürünün çok sayıda yönleri Stalin'in milliyetçi eyleminin baskısına rağmen muhafaza edilmişti ve bu nedenle, tüm Birlik otoriteleri ile olan gerginlikler sürmekteydi.

Sovyet açıklık ve dürüstlük politikasının ilk yılları, Kırgızistan'da siyasi iklim üzerinde küçük bir etki göstermiştir. Bununla birlikte Cumhuriyet'in basın mensuplarına daha fazla liberal bakış edinmeleri ve Yazarlar Birliği'nce yeni bir yayın olan Literaturniy Kirghizstan'ı kurmaları için izin verilmişti. Gayriresmî siyasi gruplar yasaklanmıştı ancak 1989'da derin iskân krizi ile uğraşmak için ortaya çıkan birkaç grubun faaliyetlerine izin verilmişti.



1990 yılının Haziran ayında Özbekler ve Kırgızlar arasındaki etnik gerginlikler Özbeklerin olduğu Oş İli'ni kaplamıştı. Şiddetli karşılaşmalar birbirini izledi ve bir güvenlik ve sokağa çıkma yasağı durumu hasıl oldu. 1990 yılının Ağustos ayına kadar düzen eski haline getirilemedi.

1990'ların başları Kırgızistan'a yeni değişimler getirdi. Kırgızistan Demokratik Hareketi, Parlamento'nun desteğiyle önemli bir siyasi güç haline geldi. Kırgız Bilim Akademisi'nin liberal başkanı Askar Akayev 1990 yılının Ekim ayında başkan seçildi. Takip eden Ocak ayında Akayev, yeni hükümet yapılarını öne sürdü ve çoğunlukla daha genç ve reforma yönelik siyasetçilerden oluşan yeni bir hükümet tayin etti.

1990 yılının Aralık ayında Yüksek Sovyet, cumhuriyetin adını Kırgızistan Cumhuriyeti olarak değiştirmek üzere oy verdi. 1991 yılının Şubat ayında başkent Frunze'nin adı devrim öncesi adı olan Bişkek olarak değiştirildi. Bağımsızlığa giden bu estetik hareketlere rağmen, ekonomik gerçeklikler Eski Sovyetler Birliği'nden ayrılmaya karşı durur gibi gözükmekteydi. 1991 yılının Mart ayındaki Sovyetler Birliği'nin yaptığı bir referandumda seçmenlerin %95,7'si eski Sovyetler Birliği'nin yenilenmiş federasyon olarak tutulması önerisini uygun buldular.

19 Ağustos 1991'de Olağanüstü Hal Komitesi, Kırgızistan'da Akayev'i indirme girişiminin görüldüğü Moskova'da güç elde etti. Ertesi hafta darbenin sönmesinden sonra Akayev ve İkinci Başkan German Kuznetsov Sovyetler Birliği Komünist Partisi'nden istifalarını açıkladılar ve tüm daire ve sekreteryaya istifa etti. Bunu 31 Ağustos 1991'de Sovyetler Birliği'nden bağımsızlığı sağlayan Yüksek Sovyet oylaması takip etti.

1991 yılının Ekim ayında Akayev rakipsiz ilerledi ve oyların %95'ini alarak doğrudan yeni bağımsız cumhuriyetin başkanı seçildi. O ay diğer yedi cumhuriyetin delegeleriyle birlikte Yeni Ekonomik Toplum Pakti'ni imzaladı. Sonunda 21 Aralık 1991'de diğer dört Orta Asya cumhuriyeti ile birlikte Bağımsız Devletler Topluluğu'na resmen katıldı. 1992'de Kırgızistan, Birleşmiş Milletler ve Avrupa Güvenlik ve İşbirliği Teşkilatı'na katıldı.

2005 yılının Mart ayındaki parlamenter seçimlerden sonraki Lale Devri, Başkan Akayev'i 4 Nisan 2005'te istifaya zorladı. Muhalefet liderleri koalisyon kurdular ve yeni hükümet Başkan Kurmanbek Bakiyev ve Başbakan Feliks Kulov altında şekillendi.

Kırgızistan Cumhuriyeti anayasaya göre parlamenter demokrasi ile yönetilen laik ve üniter bir devlettir. Yürütme yetkisi hükümet tarafından uygulanır. Yasama yetkisi ise hükümet ve meclise aittir. 1991'den beri cumhurbaşkanı değişen ve çok partili sisteme geçerek, Jogorku Keneş'te (meclis) muhalefetin temsil edildiği tek bölge ülkesidir.

Kırgızistan, bağımsızlığını kazanması ve serbest piyasa ekonomisine geçişle birlikte ciddi ekonomik sorunlar yaşadı. Artan işsizlik ve enflasyon gibi sorunlar yoksulluk ve açlığın ortaya çıkmasına sebep oldu.

2000 yılında yapılan genel seçimlerde Komünist Parti %29.3 oy alarak meclisteki en güçlü parti oldu. Ancak meclisteki farklı siyasi eğilimler ülkede istikrarlı bir ekonominin uygulanmasını engelledi.

COĞRAYFA

Kırgızistan Orta Asya'da yer almaktadır. Komşuları kuzeyde Kazakistan, batıda Özbekistan, güneybatıda Tacikistan ve güneydoğuda Çin'dir. Tanrı Dağları ülkenin %65'ini kaplar ve ülke bu



yüzden "Orta Asya'nın İsviçre'si" olarak adlandırılır. Kuzeybatı Tanrı Dağları üzerinde bulunan ve ülkenin en büyük gölü olan Issık Göl, Titikaka'dan sonra dünyanın en büyük dağ gölüdür.

DEMOGRAFI

2005 Dünya Almancağı verilerine göre Kırgızistan nüfusu 5,210,450'dir. Bu nüfusun %34.4'ü 0-15 yaş, %6.2'si ise 65 yaş ve üzeridir. Kırgızistan'da halkın %63.9'u şehirlerde geri kalanı ise kırsal kesimde yaşar. Ülkede kilometrekare başına 29 insan düşer. Kırgızistan'ın 2014 yılındaki nüfusu 5.776.570'e ulaşmıştır. 2014 yılı sayımında ülkedeki etnik grupların dağılımı şöyledir ; Kırgızlar %72.6, Özbekler %14.4, Ruslar %6.4, Dunganlar %1.1, Uygurlar %0.9, Tacikler %0. Türkler %0.7.

DİL

Kırgızca Eylül 1991'den beri ülkenin resmî dilidir. Bunun yanında Rusça da bu ülkede resmî konuma sahiptir. Kırgızca Türk dillerinin Kıpçak koluna mensup bir dil olarak kabul edilir. 20. yüzyıla kadar Arap alfabesi kullanılarak yazılan Kırgızca 1928'de Latin alfabesini, 1948'de ise Kiril alfabesini kullanmaya başlamıştır.

DİN

Kırgızistan halkı Sovyetler Birliği dönemleri diğer birlik üyeleri gibi devlet ateizmi içinde yaşamıştır. Bugün Kırgızistan'da baskın din İslam'dır. Müslüman oranı %76'dır. Ülkede %18 Hristiyan, %2 Budist, %4 ateist bulunur.

YÖNETİM BİRİMLERİ

Kırgızistan, başkent Bişkek dâhil 8 ile (oblast) ayrılmıştır. Başkent Bişkek'tir.

İller, başkent ve il merkezleri:

- Bişkek
- Batken (Batken)
- Çuy (Tokmok)
- Calal-Abad (Celal-Abad)
- Narın (Narın)
- Oş (Oş)
- Talas (Talas)
- Issık-Göl (Karakol)

EĞİTİM

Kırgızlar önceleri göçebe olduğundan eğitime dikkat edilmemiştir. Sovyetler Birliği zamanında eğitim alanında büyük gelişmeler yaşanmıştır. 1934 yılında 7 yıllık okul okuma zorunluluğu getirilmiştir. 1950 yılından itibaren bu zorunluluğuna uyulması ile birlikte eğitim gelişmeye başlamıştır. Kırgızistan İlimler Akademisi 1965 yılında kurulmuştur. Bugün 17 araştırma enstitüsü vardır.



ÜNİVERSİTELER

Kırgızistan'da 60 civarında üniversite bulunmaktadır. Kırgızistan'daki belli üniversiteler şunlardır:

- Uluslararası Atatürk-Alatoo Üniversitesi
- Orta Asya Amerikan Üniversitesi
- İktisat ve Girişimcilik Üniversitesi
- Kırgız-Rus Slav Üniversitesi
- Ulusal Kırgız Üniversitesi
- Kırgızistan-Türkiye Manas Üniversitesi
- Bişkek Beşeri Bilimler Üniversitesi
- Uluslararası Kırgızistan Üniversitesi
- Oş Devlet Üniversitesi
- Kırgız Özbek Üniversitesi
- Oş Teknoloji Üniversitesi
- Kasım Tınıstanov Üniversitesi

TURİZM

Sovyetler Birliği zamanında ülke, birliğin önemli bir turizm merkezine dönüşmüştü. Son yıllarda Issık Göl çevresine yüz binlerce turist gelmektedir. Sovyetler Birliği'nin dağılmasından sonra seçilen Kırgızistan Başkanı Askar Akayev yaptığı bir açıklamada turizmin ülke ekonomisine en önemli katkıyı sağlayabilecek sektör olduğunu ifade etmiştir.

Ülke son yıllarda turizm alanında büyük gelişmeler göstermektedir. Denize kıyısı olmasa da yaz mevsimlerinde göl turizmi yapılmakta, ayrıca ülke dağlarla kaplı olması nedeniyle kış sporlarına bağlı turizm gelişmektedir. Kış sporlarından sonra doğa gezileri, termal turizm yapılmaktadır. Ülkenin turist çeken başka bir özelliği ise çok sayıdaki ormanlar ve Issık Göl'e iye olmasıdır. Bunlar yaz turizmine açık yerlerdir.

EKONOMİ

Ülke ekonomisi tarım ve madencilğe dayalıdır. Daha çok hayvancılık kesimi ağırlıklı bir tarım ekonomisi hakimdir.

Başlıca tarım ürünleri buğday, pamuk, şekerpancarı, mısır, tütün, sebze ve meyvedir.

Dağlık bölgelerde arış atları yetiştirilir, tavşan beslenir, arıcılık yapılır. En çok küçükbaş hayvan beslenir.

Kırgızistan'da 1970'li yıllarda çeşitli madenler çıkarılmaya başlanınca maden sektörü büyük hızla gelişmiştir. Makina, otomotiv, gıda, çimento, sırça ve konserve fabrikaları başlıca sanayi kuruluşlarıdır. Akarsu üzerlerinde kurulan hidroelektrik santralleri ekonomiye önemli ölçüde katkıda bulunur. Ülkede 600 civarında sanayi kuruluşu vardır. Ülkede son yıllarda doğal güzelliklerin etkisi ile turizm etkinlikleri de hızlanmakta ve bu da ülke ekonomisine büyük katkı sağlamaktadır.

Ayrıca, çıkan iç isyanlar (Bakiyev hükümetinin düşüp Roza Otunbayeva'nın hükümete geçmesi) da ekonomiyi zayıflatmıştır.



ULAŞIM

Ülkenin dağlık yapısından ötürü ulaşım büyük ölçüde kısıtlanmıştır. Yollar, yüksekliği 2000 metre ve üzerini bulabilen rakımlar ve dik vadilerden dolayı sık sık viraj yapmak durumundadır. Kış boyunca ulaşım ülkenin kimi yüksek rakımlı ve tenha bölgelerinde hemen hemen imkânsızdır. Bunun yanında ulaşımı güçleştiren diğer etkenlerden biri de kara ve demiryolunun bugün uluslararası sınırlarla kesilmesidir. Bu da, yolların kapalı olmadığı yerlerde birçok zaman alıcı formalite gerektirdiğinden pek tercih edilmemektedir. Ülkede geziler ya da kısa ulaşımda atlar da kullanılabilir.

OBLAST: BİŞKEK

Bişkek (Kırgızca ve Rusça: Бишкек), Kırgızistan'ın başkentidir. 1878 yılında kurulan kentte, 2019 sayımına göre 1.012.500 kişi yaşar. Kent, Sovyetler Birliği döneminde (1926-1991 arasında), Bolşevik askeri önderlerinden Mihail Frunze'nin anısına Frunze adıyla anılmıştır.

Bişkek, geniş yolların, mermer devlet yapılarının ve Sovyetler Birliği biçiminde apartman bloklarının bir arada bulunduğu bir kenttir. Kent, bir satranç tahtası biçiminde tasarlanmış olup sokakların çoğunun iki yanında ağaçları sulama amaçlı dar parklar bulunur. Bu yolla sulanan ağaçlar yazları sıcakta gölgelik görevi gördükleri gibi kenti de güzelleştirirler.

TARİHİ

İpek Yolu üzerinde bulunan ve kervanların dinlenme yeri olan yörede, 1825'te Özbek hanı Kokhand bir kale yaptırdı. Ruslar 1862'de kaleyi yakıp yıkarak bölgeyi de ele geçirdiler. Önceleri kalenin yerini garnizon olarak kullanan Ruslar, zamanla kenti geliştirip Pişpek olarak adlandırdıktan sonra Rus köylülerine verimli topraklar verip onların bölgeye yerleşmelerini özendirdiler. 1926'da kent yeni kurulan Kırgız Sovyet Cumhuriyetinin başkenti oldu. Yine 1926'da kentin adı, Rus devrimlerinde önemli roller oynamış, Lenin'nin yakın arkadaşı ve Bişkek doğumlu Mikhail Frunze'nin anısına Frunze olarak değiştirildi.

Sovyetler Birliği'nin 1991'de dağılmasından sonra, Kırgızistan 1991'de bağımsızlığını kazanınca, kentin adı Bişkek'e çevrildi. Kent bugün hızla yenilenen canlı bir yerdir. Sovyet döneminde bulunan birçok sanayi kuruluşu bugün ya kapanmış ya da küçülmüş olarak üretimlerini sürdürmektedirler. Bir zamanlar Bişkek'in barındırdığı önemli bir Sovyet savaş pilotu eğitim okulunu bitirenler arasında Mısır'ın devrik başkanı Hüsnü Mübarek de vardır.

2002'de ABD Manas uluslararası havaalanını antlaşmayla Afganistan ve Irak'a karşı kullanılmak üzere "Gancı ABD üssü"ne çevirince, Rusya da benzeri bir antlaşmayla Kant'da kendi hava üssünü kurmuştur.

COĞRAFYA:

Bişkek genç bir şehir olsa da çevresindeki bölgede tarih öncesinden kalma kalıntılar bulunmaktadır. Aynı zamanda Greko-Budist dönemi, Nesturi etkisinin bulunduğu dönem, Orta Asya hanlıklarının dönemi ve Sovyet döneminden de eserler bulunmaktadır.

Şehrin orta kısmı dikdörtgensel bir ızgara planına sahiptir. Şehrin ana bulvarı doğudan batıya giden ve bölgenin ana nehrinden adını alan Çuy Bulvarıdır. Sovyet döneminde bu bulvarın adı Lenin Bulvarı olmuştur. Bu bulvarın üzerinde ve civarında Kırgızistan'ın önemli hükûmet binaları ve üniversiteleri



bulunmaktadır. Bunların arasında Bilimler Akademisi kompleksi de bulunmaktadır. Bu bulvarın en batıdaki kısmına Deng Xiaoping Bulvarı adı verilmiştir.

Kuzey-güney doğrultusundaki ana sokak halen halk arasında eski adı olan Sovyetskaya Sokağı olarak bilinen Yusup Abdrahmanov sokağıdır. Kuzey ve güney bölümlerinin adları sırasıyla Yelebesov ve Baityk Batyr sokaklarıdır. Sokak üzerinde birkaç alışveriş merkezi bulunur ve kuzey tarafından Dordoy Pazarına giriş yapılabilir.

Erkindik (Özgürlük) Bulvarı, Çuy Bulvarının güneyindeki ana demiryolu istasyonu olan Bişkek II'den Çuy Bulvarının kuzeyinde kalan müze mahallesi ve heykel parkına ve oradan kuzeye Dışişleri Bakanlığına kadar gider. Yani doğrultusu kuzey-güney dir. Eskiden adı bir komünist devrimci olan Feliks Dzerjinski'ye atfen Dzerjinski Bulvarı adını almıştır. Halen yolun kuzeyinden devam eden yola Dzerjinski Sokağı denir.

Önemli bir doğu-batı doğrultusunda yol da Jibek Jolu (İpek Yolu) dur. Çuy Bulvarına paralel ve 2 km kuzeyindedir. Çuy ilinin ana doğu-batı yolunun bir parçasıdır. Hem doğu hem de batı otogarları Jibek Jolu'nun üzerinde bulunmaktadır.

197 Vasilyeva Sokağı'nda bir Katolik kilisesi bulunmaktadır. Bu kilise Kırgızistan'daki tek Katolik katedrali olma özelliğini taşımaktadır.

Şehir Merkezi'nde bulunan yapılar

- Ala-Too Meydanında bulunan Devlet Tarih Müzesi
- Geleneksel Kırgız el işlerini sergileyen Devlet Uygulamalı Sanat Müzesi.
- Frunze'nin Evi Müzesi
- Kırgız Beyaz Sarayı'nın yakınındaki parkta bulunan İvan Panfilov heykeli
- Tren istasyonu karşısındaki büyük bir parkta bulunan Mihail Frunze'nin atlı heykeli.
- 1946'da Alman savaş esirleri tarafından inşa edilen ve günümüze renovasyon veya onarıma ihtiyaç duymadan gelen tren istasyonu (Çoğu inşa eden savaş esiri öldü ve cesetleri istasyonun yakınındaki çukurlara gömüldü)
- Yedi katlı devasa bir mermer bina olan ana hükûmet binası Kırgız Beyaz Sarayı. Bu bina önceden Kırgız SSC Komünist Partisinin yönetim merkezi olmuştur.
- Ala-Too Meydanında askerlerin nöbet değişiminin izlenebileceği bir bağımsızlık anıtı
- Şehir merkezinin batısında büyük bir pazar olan Oş Pazarı
- Kırgız Ulusal Filarmonisi Binası

Banliyöler

Şehrin kuzeydoğusunda Dordoy Pazarı adı verilen büyük bir pazar vardır.

Şehrin dışı

Şehre 40 km uzaklıkta Kırgız Ala dağları bulunmaktadır. Ala-Arça Milli Parkı'nda 30-45 dakikalık bir uzaklıkta bulunmaktadır.



Mesafeler

Bişkek'in ülkenin ikinci en büyük şehri Oş'a olan mesafesi 300 km'dir. Ona en yakın olan büyük şehir ise Kazakistan'ın 190 km uzaklıktaki Almatı şehridir. Taşkent'e 470 km, Duşanbe'ye 680 km ve Nur-Sultan, Kabil, Urumçi ve İslamabad'a 1000 km uzaklıktadır.

İklim

Bişkek'in iklimi Akdeniz etkisindeki nemli karasal iklimi (Dsa)'dir. Kışın ortalama sıcaklığı 0 santigrat derecenin altındadır. Ortalama yıllık yağış 440 mm civarındır. Ortalama günlük en yüksek sıcaklık Ocak'ta 3 santigrat dereceden Temmuz'da 31 santigrat derece arasındadır. Yaz ayları ara sıra olan ve güçlü rüzgarlara sebep olan gök gürültülü fırtınalarla biten kuru dönemlerden oluşur. Nadiren kum fırtınaları da görülür. Güneydeki dağlar ve kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda giden dağlar tahrip edici hava koşullarından bir derece koruma sağlar. Kış aylarında ise seyrek kar fırtınaları ve sıkça olan yoğun sis en belirgin hava durumu özellikleridir. Ara sıra ani sıcaklık değişimlerinden dolayı sisler günlerce sürebilir.

Demografik yapı

Bişkek, Kırgızistan'ın nüfus bakımından en yoğun şehridir. Nüfusu bir 2019 tahminine göre 1.012.500'dür. Şehrin kuruluşundan 1990'lara kadar Ruslar ve diğer Avrupa halkları şehrin nüfusunun çoğunluğunu oluşturmuşlardır. 1970 nüfus sayımına göre Kırgızlar nüfusun yüzde 12,3'ünü oluştururlarken Avrupalılar nüfusun yüzde 80'ini oluşturmuştur. Günümüzde Bişkek halkının çoğunluğu (%66) Kırgızdır. Avrupa halkları ise Bişkek nüfusunun %20'sinden azını oluşturur. Buna rağmen Kırgızca genç nüfus arasında kullanımdan düşmektedir ve Rusça ana dil olarak kullanılmaktadır.

Ekoloji ve çevre

Bişkek'te hava kirleticilerinin emisyonu 2010'da 14400 tona ulaşmıştır. Kırgızistan'ın bütün şehirleri arasında en yüksek hava kirliliği olan şehir Bişkek'tir ve bazen Bişkek'teki kirletici yoğunluğu özellikle de şehir merkezinde maksimum izin verilen kirletici yoğunluklarını aşmaktadır. Örneğin formaldehit yoğunluğu bazen izin verilen miktarların 5 katı kadar olabilir.

Bişkek'te hava kalitesini izleme sorumluluğu Kırgız Devlet Hidrometeoroloji Ajansındadır. Bişkek'te kükürt dioksit, formaldehit, amonyak ve azot oksitlerin seviyesini ölçen yedi tane hava kalitesi izleme istasyonu bulunmaktadır.

Ekonomi

Bişkek Kırgızistan'ın para birimi olan somu kullanmaktadır. Somun değeri değişse de 2015 Şubatı itibarıyla ortalama 1 dolar başına 61 som olmuştur. Bişkek ekonomisi genelde tarıma dayalı olup şehrin dış bölgelerinde tarımsal ürünler takas edilmektedir. Bişkek'in sokakları pazar ve benzeri yerler gibi tarımsal ürün satıcılarıyla çevrilidir. Şehir merkezinde bankalar, mağazalar, marketler ve alışveriş merkezleriyle biraz daha şehirimsi bir yapılanma bulunmaktadır. Talebin çok olduğu ürünler arasına heykel, oyma, tablo gibi el yapımı zanaat işleri ve doğaya dayalı heykeller bulunmaktadır.

Konut durumu

Eski Sovyet ülkelerindeki birçok şehir gibi Bişkek'teki konutlandırma durumu Sovyetler Birliği'nin çöküşünden beri büyük bir değişime uğramıştır. Sovyet döneminde vatandaşlara konut dağıtılırken günümüzde Bişkek'in konutları özelleştirilmiştir.



Yavaş yavaş tek ailenin yaşadığı evler daha fazla yaygınlaşsa da Bişkek halkının çoğu Sovyet döneminden kalma apartmanlarda yaşamaktadır. Kırgız ekonomisi ne kadar büyüse de konut sayısındaki artış inşaat sayısının azlığıyla az olmuştur. Refahın artması ve yeni resmi evlerin yokluğundan dolayı önemli derecelerde fiyat artışı görülmektedir. Örnek olarak da 2001'den 2002'ye ev fiyatları 2'ye katlanmıştır.

Köyler ve küçük kentlerden göçmenler başta olmak üzere Bişkek'teki yüksek konut fiyatlarını karşılayamayanlar şehrin banliyölerindeki gecekondualarda yaşamak zorunda kalmıştır. Bu gecekondualar Bişkek nüfusunun yüzde 30'u olan 400000 kişinin evidir. Bu gecekonduaların birçoğunda elektrik ve su gibi temel ihtiyaçlar yok iken yerel hükümet tarafından bu sorunu çözmek için adımlar atılmaya başlamıştır.

(Kaynak: <https://tr.wikipedia.org/wiki/Bişkek> , <https://tr.wikipedia.org/wiki/Kırgızistan>)

Kırgızistan'da Mülkiyet Hakkı Durumu

Kırgızistan'ın Dünya Ticaret Örgütü (DTÖ) üyesi olması, yabancıların taşınmaz edinimi konusunda özellikle diğer Türk Cumhuriyetlerinden farklı olmasına zemin hazırlamıştır. Kırgızistan Yabancı Yatırım Kanunu, OECD modeli bir özellik göstermektedir. Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Ediniminin Turizm Sektörü Üzerine Etkisi 647 Bu durum, yabancı yatırımlar için uygun koşulların oluşmasına ve liberal bir ticaret rejimi ile birlikte ticareti artırıcı bir etki meydana getirmiştir (Tanrıvermiş ve Mengi, 2013: 256). Ülkede yabancılara arazinin mülkiyetini edinebilme hakkı verilmemiş, bunun yerine mülkiyet hakkına yakın nitelik taşıyan sürekli kullanım hakkı verilmiştir. Aslında bu uygulama 1998 yılındaki referanduma kadar Kırgız vatandaşları için de geçerli idi. Söz konusu referandum ile birlikte Kırgız uyruklu kişiler arazi mülkiyetini edinme hakkını elde edebilmişlerdir (Tanrıvermiş ve Mengi, 2013: 256). Kırgızistan Arazi Kanunu'nun 5. Maddesi yabancı uyruklu kişilerin arazi üzerinde edinebilecekleri hakları düzenlemektedir. Buna göre, yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler yaşam amaçlı (kent, kasaba ve köylerde) arazi üzerinde mülkiyet hakkı ya da süreli kullanım hakkı edinebilir. Ayrıca bu haklarını inşaat için gerekli krediyi temin etmek amacıyla rehin olarak kullanabilirler. Yabancı bankalar ve finans kuruluşları, tarımsal amaçlı araziler üzerinde bir yıl içinde devretmek şartıyla mülkiyet hakkı elde edebilmektedirler. Bir anlamda yabancıların çeşitli kanunlarda düzenlenen istisnalar dışında mülkiyet hakkı ve diğer hakları edinmeleri mümkün bulunmaktadır (Tanrıvermiş ve Mengi, 2013a: 256-257). Bina üzerinde mülkiyet hakkını düzenleyen yasa 1996 yılında yürürlüğe girmiştir. Kırgızistan Medeni Kanunu, binalarda mülkiyet hakkının edinilmesiyle ilgili olarak yabancılar açısından bir ayrıma gitmemiştir. Yabancı uyruklu kişiler, Kırgızistan'da binalar üzerinde her türlü aynı hakkı edinebilmektedirler (Tanrıvermiş ve Mengi, 2013a: 257).



5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Türkiye İş Bankası'nın Mayıs 2021 "Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler" ve TUSİAD'ın Mart 2021 yılı "2021 Türkiye Ekonomisi" raporlarından derlenen analizler ve istatistikler aşağıda yer almaktadır. Özellikle hızlı anlaşım kolaylığı açısından görsel tablolara yer verilmiştir.

Küresel Ekonomi

Covid-19 Etkileri:

Hindistan başta olmak üzere dünya genelinde vaka sayılarının yüksek seviyelerde seyretmesinin ve yeni virüs mutasyonlarının neden olduğu endişeler salgının gidişatına yönelik belirsizlikleri artırıyor. Bu çerçevede, salgına karşı kısıtlayıcı önlemler de gündemde yer almaya devam ediyor. ABD'de ülkelerin %80'ine yönelik seyahat uyarıları 'seyahat etmeyin' anlamına gelen 4. seviye olarak güncellenirken, Almanya'da karantina önlemleri sıkılaştırıldı. Öte yandan, AB Komisyonu Mayıs ayı itibarıyla üye ülkelerde aşı olanların seyahatine yönelik önlemlerin azaltılmasını önerdi. Nüfusuna kıyasla vaka sayılarında 29 Nisan itibarıyla dünyada ilk sırada yer alan Türkiye'de de Nisan ayı sonundan 17 Mayıs'a kadar sürecek tam kapanma önlemleri alındı. Diğer taraftan, tedarik sıkıntılarına rağmen küresel ölçekte yaygınlaşarak devam eden aşı uygulamaları temkinli bir iyimserliğin korunmasını mümkün kılıyor. Nisan sonu itibarıyla tamamen aşılanmış nüfusun oranı ABD'de %28,4, kısıtlama önlemlerini ay ortasından itibaren kademeli olarak gevşetmeye başlayan İngiltere'de %21,7'ye ulaştı. IMF büyüme tahminlerini yukarı yönlü güncelledi.

IMF 6 Nisan'da yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini %3,5'ten %3,3'e revize etti. Raporda 2021 büyüme beklentisi %5,5'ten %6'ya güncellenirken, 2022 yılı için büyüme tahmini %4,4 olarak açıklandı. Tahminlerde yapılan yukarı yönlü güncellemede, ABD başta olmak üzere bazı büyük ekonomilerde açıklanan ek mali destekler ve aşılama etkisiyle yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklenen toparlanma etkili oldu. Öte yandan, aşı uygulamaları, yapısal etkenler ve salgına karşı açıklanan mali desteklerdeki farklılıklar nedeniyle ülke ekonomileri arasındaki toparlanma hızlarında ayrışmanın arttığı vurgulandı. Kuruluş, Türkiye ekonomisi için 2021 yılı büyüme tahminini değiştirmeyerek %6 seviyesinde tuttu.



IMF Tahminleri

	Nisan Tahminleri (%)		Değişim* (% puan)	
	2021	2022	2021	2022
Büyüme				
Dünya	6,0	4,4	0,5	0,2
GE	5,1	3,6	0,8	0,5
ABD	6,4	3,5	1,3	1
Euro Alanı	4,4	3,8	0,2	0,2
İngiltere	5,3	5,1	0,8	0,1
Japonya	3,3	2,5	0,2	0,1
GOE	6,7	5,0	0,4	0,0
Rusya	3,8	3,8	0,8	-0,1
Brezilya	3,7	2,6	0,1	0,0
Çin	8,4	5,6	0,3	0,0
Hindistan	12,5	6,9	1,0	0,1
Enflasyon				
GE	1,6	1,7	0,3	0,2
GOE	4,9	4,4	0,7	0,2
Dünya Ticaret Artışı	8,4	6,5	0,3	0,2

(*) Ocak ayı tahminlerinden farkı

ABD ekonomisi, öncü verilere göre 2021 yılının ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış bazda %6,4 ile piyasa beklentilerinin üzerinde büyüdü. Nisan ayına ilişkin öncü göstergeler de ülke ekonomisinin güçlü seyrini koruduğuna işaret ediyor. Nisan ayında imalat PMI verisi 60,5 ile verinin yayımlanmaya başladığı 2007 yılından bu yana en yüksek düzeyine çıktı. Hizmetler PMI verisi de 64,7 ile tarihi yüksek seviyesine ulaştı. Konut sektörünün de canlı görünümünü koruduğu ABD’de tüketici güven endeksi Nisan ayında 121,7’ye yükselerek Şubat 2020’den bu yana en yüksek değerine ulaştı. Bu gelişmede aşılama çalışmalarının yaygınlaşmasıyla birlikte hizmet sektöründe gözlenen canlanma ve işe alımların artması etkili oldu. Ülkede işsizlik maaşı başvuruları 24 Nisan’da sona eren haftada 553 bin kişi oldu. Böylece başvurular, Mart 2020’den bu yana ilk kez 3 hafta üst üste 700 bin kişinin altında kaldı.



ABD’de enflasyon göstergelerindeki yükseliş Mart ayıyla birlikte belirginlik kazandı. Bu dönemde TÜFE %0,6 ile Ağustos 2012’den bu yana en yüksek aylık artışını kaydederken, TÜFE’deki yıllık artış %2,6 düzeyine ulaştı. Mart’ta çekirdek kişisel tüketim harcamaları enflasyonu %1,8’e yükseldi. Öte yandan, ABD’nin 10 yıllık Hazine tahvili getirileri Nisan’da aylık bazda 11 baz puan azalışla %1,63 seviyesine gerilerken, ABD dolarının diğer gelişmiş ülke para birimleri karşısında değerini gösteren DXY endeksi %2,1 azalarak Nisan sonunda 91,3 düzeyinde gerçekleşti.



Euro Alanı ekonomisi 2021'in ilk çeyreğinde yıllık bazda %1,8, çeyreklik bazda %0,6 oranında küçüldü. Bu dönemde, çeyreklik bazda Almanya ekonomisi %1,7 oranında daralırken, Bölge'nin en büyük ikinci ekonomisi Fransa %0,4 büyüdü. İtalya ve İspanya ekonomileri ise çeyreklik bazda sırasıyla %0,4 ve %0,5 oranında daraldı.



Nisan ayına ilişkin PMI verileri ise Euro Alanı ekonomisinin yılın ikinci çeyreğine olumlu bir başlangıç yaptığını işaret ediyor. Bölge'de hizmetler PMI Nisan ayında 50,5 ile Eylül 2020'den bu yana sektörde ilk kez büyümeye işaret eden 50 eşik değerinin üzerinde açıklandı. İmalat PMI verisi de 62,9 ile verinin yayımlanmaya başladığı 1997 yılından bu yana en yüksek düzeyine ulaştı. Euro Alanı'nda öncü verilere göre TÜFE enflasyonu Nisan'da yıllık bazda %1,6 düzeyine yükseldi.

ECB, 22 Nisan'da gerçekleştirdiği toplantıda piyasa beklentileri doğrultusunda para politikasında değişikliğe gitmedi. Toplantı sonrasında konuşan ECB Başkanı Lagarde, vaka sayılarındaki artışın ve salgın kapsamında alınan tedbirlerin ekonomik faaliyetleri sınırlandırdığını belirtti. Lagarde, önümüzdeki aylarda enflasyonun yukarı yönlü hareket edebileceğini öngördüklerini belirtti.

Çin ekonomisinin ilk çeyrek büyümesi yıllık bazda %18,3 ile beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Çeyreklik bazda ise veriler 2020'nin son çeyreğinde %2,6 genişleyen Çin ekonomisinin 2021'in ilk çeyreğinde %0,6 büyüyerek bir miktar hız kestiğini gösterdi. Ülkede Nisan ayı imalat PMI 51,9 seviyesinde gerçekleşerek sektörde büyümenin devam ettiğine işaret etti. Şubat ayında yıllık bazda %0,2 gerileyen TÜFE enflasyonu Mart ayında %0,4 yükseldi.





Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü (FAO) tarafından açıklanan ve gıda fiyatlarındaki aylık değişimleri izleyen dünya gıda fiyatları endeksi, Mart'ta aylık bazda 2,4 puan artışla 118,5 değerini alarak Haziran 2014'den bu yana en yüksek seviyesine ulaştı. Böylece, küresel gıda fiyatları endeksi aralıksız yükselişini 10. ayına taşıdı. Mart ayında bitkisel yağlar ile et ve süt ürünleri fiyatlarındaki aylık bazda kaydedilen artışlar öne çıktı. Nisan sonunda gerçekleştirilmesi planlanan OPEC+ toplantısının koronavirüs vaka sayısındaki artış nedeniyle Haziran başına ertelendiği açıklandı. Bununla birlikte, petrol talebi beklentilerine ilişkin kalıcı bir değişim olmadığını belirten OPEC+, Mayıs ayı itibarıyla petrol üretimini kademeli olarak artırma kararının uygulanacağını duyurdu. Nisan ayında Brent türü ham petrolün varil fiyatı aylık bazda %5,8 artarak 67,2 USD'ye ulaştı. Nisan'da arz yönlü sıkıntıların etkisiyle önemli endüstriyel metallerden biri olan bakır fiyatlarında da yükseliş devam etti. Bu dönemde aylık bazda %12,4 artan bakır fiyatları 29 Nisan itibarıyla 9.990 USD/ton seviyesine ulaşarak yaklaşık 10 yılın en yüksek değerini aldı. Yılın ilk üç ayı boyunca aylık bazda düşüş kaydeden altın fiyatları, Nisan'da aylık bazda %3,6 artışla 1.768 USD/ons seviyesine yükseldi.



Kırgızistan Ekonomisi:

Son Ekonomik Gelişmeler

Reel GSYİH 2020'de COVID-19 salgını, etkisini sınırlamaya yönelik politikalar ve iç siyasi çalkantı nedeniyle yüzde 8,6 daraldı. On iki aylık enflasyon, esas olarak döviz kurundaki değer kaybının (yüzde 19) etkisiyle Aralık ayında yüzde 9,7'ye yükseldi (bir yıl önceki yüzde 3,1'den). Cari hesabın 2020'de GSYİH'nın yüzde 4'ü fazla verdiği tahmin ediliyor; bu, ithalatta yüzde 30'luk bir daralmayı ve altın ihracatıyla desteklenen dayanıklı ihracat kazançlarını yansıtıyor ve bu da yalnızca yüzde 2 oranında düşüyor.

Artan harcamalar ve zayıf gelirler, 2020'de genel hükümet açığının GSYİH'nın yüzde 4,2'sine (2019'da yüzde 0,5'ten) genişlemesine neden oldu. Mali gevşeme, uygun bir şekilde özel işletmeleri desteklemeyi ve sağlık ve sosyal ihtiyaçları karşılamayı amaçlıyordu. Krizden etkilenen işletmeler için vergi ödeme ertelemeleri ve geçici vergi muafiyetleri, vergi gelirlerinde GSYİH'nın yüzde 1,4'ü oranında düşüşe neden oldu. Hibe gelirlerindeki artış, vergi açığını kısmen dengelemiştir. Harcamalar, sağlık çalışanlarına artan tazminat ve ilaç, kişisel koruyucu ekipman ve diğer tıbbi malzemelere yapılan harcamaların etkisiyle GSYİH'nın yüzde 2,2'si oranında arttı. GSYİH daralması ve somun değer kaybetmesiyle birlikte daha yüksek açık, Aralık 2020'de kamu borcunun GSYİH'nın yüzde 68'ine yükselmesine neden oldu.

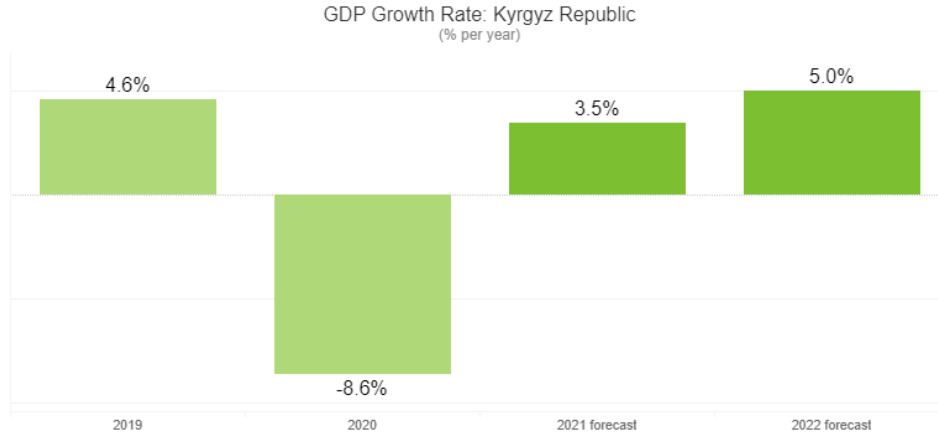


Ekonomik Görünüm

Koronavirüs pandemisi ve son siyasi çalkantı, Kırgız Cumhuriyeti'nin makroekonomik görünümünü zayıflattı ve ekonominin yalnızca 2023 yılına kadar pandemi öncesi seviyesine geri dönmesi bekleniyor. Reel GSYİH büyümesinin 2021'de ekonomik aktivitenin iyileşmesiyle yüzde 3,8 oranında büyümesi bekleniyor. hizmetler ve inşaat tarafından. Büyümenin 2022-23'te ortalama yüzde 4,4'e yükselmesi bekleniyor. Bu senaryo, aşilar yaygınlaştıkça, siyasi istikrar sağlandıkça ve dış talep ve ticaret koşulları iyileştikçe yeni COVID-19 vakalarında bir azalma olduğunu varsayar. Döviz kurundaki istikrarla birlikte ortalama enflasyonun yüzde 5,4'e düşmesi bekleniyor. Cari hesap açığının 2021'de GSYİH'nın yaklaşık yüzde 7'sine genişlemesi ve ihracat büyümesine göre daha hızlı bir ithalat toparlanmasının yansımaları bekleniyor.

Mali açığın, ekonomik toparlanmadan kaynaklanan yüksek vergi gelirleri ve vergi ertelemeleri ve muafiyetlerinin sona ermesi nedeniyle 2021'de GSYİH'nın yüzde 3,9'una düşmesi bekleniyor. Orta vadede, yetkililer GSYİH'nın yüzde 3'ü kadar bir mali açık hedefliyor. Mali konsolidasyon, vergi tabanını genişletecek, pandemi ile ilgili harcamaları geri çekecek, öncelikli olmayan satın alımları düzene sokacak ve maaş faturasını GSYİH'nın bir parçası olarak azaltacak önlemler gerektiriyor.

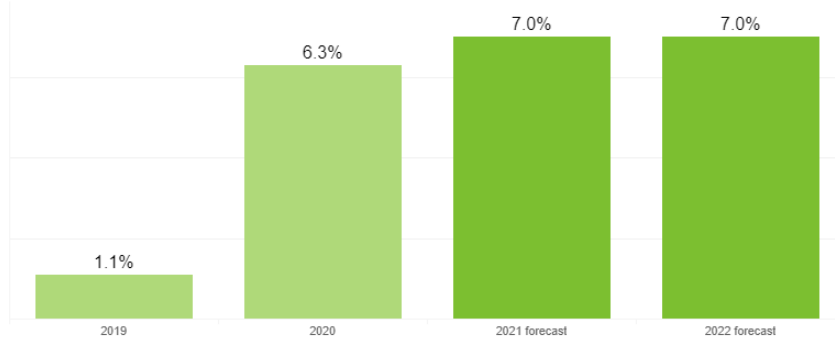
(Kaynak: <https://www.worldbank.org/en/country/kyrgyzrepublic/overview#3>)



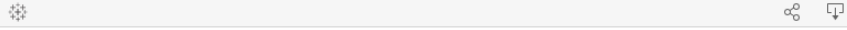
Source: Asian Development Bank. Asian Development Outlook (ADO) 2021 (April 2021)



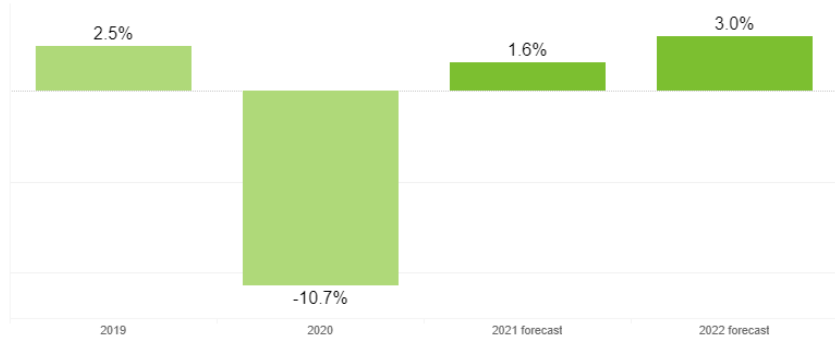
Inflation Rate: Kyrgyz Republic
(% per year)



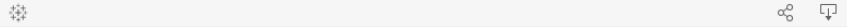
Source: Asian Development Bank. Asian Development Outlook (ADO) 2021 (April 2021)



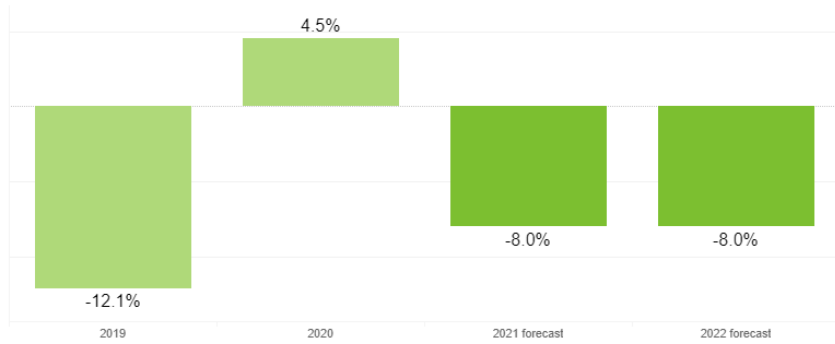
Per Capita GDP Growth Rate: Kyrgyz Republic
(% per year)



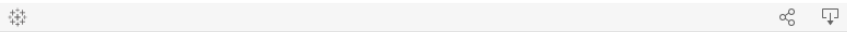
Source: Asian Development Bank. Asian Development Outlook (ADO) 2021 (April 2021)



Current Account Balance: Kyrgyz Republic
(% of GDP)



Source: Asian Development Bank. Asian Development Outlook (ADO) 2021 (April 2021)





12 Mayıs 2021 tarihli Asya Kalkınma Bankası (ADB) raporuna göre, Kırgız Cumhuriyeti ekonomisinin, sınırların yeniden açılması ve tedarik zincirlerinin yeniden devreye girmesiyle 2022'de beklenen hızlanmadan önce 2021'de yavaş yavaş iyileşmesi bekleniyor. Asya Kalkınma Görünümü (ADO) 2021 raporunda ADB, Kırgız Cumhuriyeti'nin gayri safi yurtiçi hasıla (GSYİH) büyümesinin 2021'de %3,5 ve 2022'de %5,0 olacağını tahmin ediyor. ADO, ADB'nin en önemli yıllık ekonomik yayınıdır.

ADB Kırgız Cumhuriyeti Ülke Direktörü Kanokpan Lao-Araya, "Büyüme konusunda ihtiyatlı bir şekilde iyimser olsak da, çoğu şey Orta Asya bölgesinde geniş bir toparlanmaya bağlı olacak" dedi. İmalat, inşaat ve madencilik gibi ithalata bağımlı sektörler, bölgesel bir ekonomik toparlanmadan faydalanacak ve Kırgız Cumhuriyeti'nin büyümesini artıracaktır."

Para birimindeki değer kaybının devam eden etkisi ve tedarik zincirlerinin yavaş toparlanması nedeniyle gıda enflasyonunun yüksek kalmasıyla birlikte enflasyonun 2021 ve 2022'de %7'ye çıkması bekleniyor. Merkez bankasının fiyat istikrarına odaklanmasını sürdürmesi ve sadece oynaklığı yumuşatmak için döviz piyasalarına müdahale etmesi bekleniyor.

Sağlıklı altın ihracatının 2021 ve 2022'de toplam ihracat büyümesini %5'e yükseltmesi bekleniyor. Bu arada, ertelenen altyapı projelerinin yeniden başlamasıyla ithalat bu yıl ve önümüzdeki yıl yaklaşık %10 artabilir. Bölgede, özellikle Rusya Federasyonu'nda bir toparlanma olduğu varsayılırsa, işçi dövizleri muhtemelen her iki yılda da yaklaşık %5 oranında daha fazla toparlanacaktır.

Rapor, koronavirüs hastalığı (COVID-19) azalırken sosyal korumayı iyileştirmek ve ekonomiyi istikrara kavuşturmak için pandemi sırasında işsiz kalan işçileri entegre etmeyi ve göçmenleri ekonomiye geri döndürmeyi öneriyor. Rapor, sosyal koruma veri tabanının ana demografik göstergelerle iyileştirilmesi, yardım için kayıtların hızla doğrulanması ve destek sağlanması çağrısında bulunuyor.

Geçen yıl ADB, Kırgız Cumhuriyeti için 70 milyon dolarlık COVID-19 müdahale desteğini onayladı. Bu, Mayıs ayında onaylanan 50 milyon dolarlık bir kredi ve hibe finansman paketini ve Hükümetin Haziran ayında onaylanan sağlık sektörünü güçlendirmesine yardımcı olmak için 20 milyon dolarlık acil yardım paketini içeriyordu.

5.3. Sektörel görünüm ve veriler

2020 yılı ilk yarısı itibarıyla hazırlanmış Kırgız Cumhuriyeti Mali Sektör İstikrar Raporuna göre, 2020 yılının ilk yarısının sonunda Kırgız Cumhuriyeti emlak piyasasında 2019 yılının ilk yarısına göre müstakil ev ve daire fiyatlarındaki artış nedeniyle fiyat endeksinde artış yaşandı.

Ortalama ücret düzeyinde de bir artış oldu, bu da konut satın alınabilirlik endeksini olumlu etkiledi.

Konut kredilerinin bankaların toplam kredi portföyü içindeki payının önemsiz olması nedeniyle gayrimenkul piyasasından finans sektörüne yönelik riskler orta düzeyde seyretmektedir.

2020 yılının ilk yarısının sonunda Kırgız Cumhuriyeti'nde fiyatlardaki artış nedeniyle emlak fiyat endeksinde yüzde 5,6'dan yüzde 6,0'a, emlak baz fiyat endeksinde ise yüzde 98,1'den yüzde 110,0'a artış gözlemlendi.



Chart 1.4.1. Price Index Growth Rate in the Real Estate Market



Source: SRS GKR

Chart 1.4.2. Basis Price Index Growth Rate in the Real Estate Market⁵

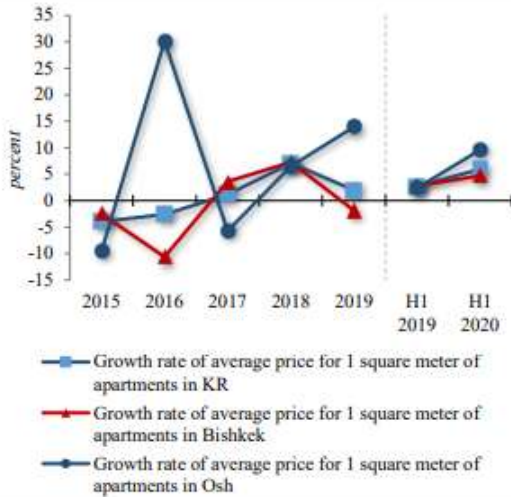


Source: SRS GKR, NBKR

30 Haziran 2020 itibariyle, Oş'ta 1 metrekarelik konut (daireler) için ortalama fiyat, ilkinde göre yüzde 9,6 (36,4 bin KGS'ye kadar) ve Bişkek'te yüzde 4,7 (53,1 bin KGS'ye kadar) arttı. Oş'ta 1 metrekare müstakil evlerin ortalama fiyatı yüzde 29,4 artarken (52,4 bin KGS'ye kadar), Bişkek'te ise tam tersine yüzde 2,8 azaldı (53,1 bin KGS'ye kadar).

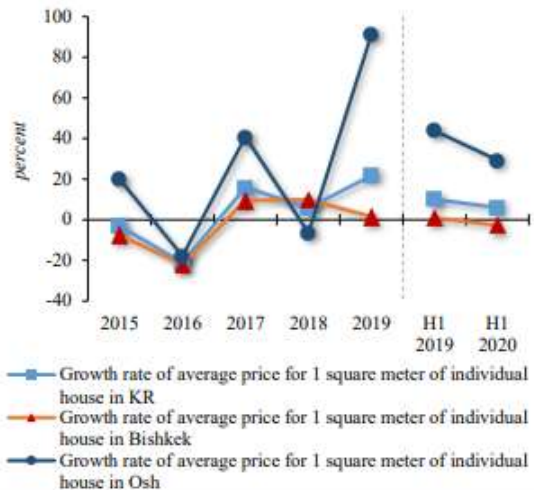
2020 yılının ilk yarısında gayrimenkul alım satımı işlem adedi yüzde 30,3 azalarak 16.105 olarak gerçekleşti. Daire alım ve satım işlemleri 2019 yılının ilk yarısına göre yüzde 31,4 azalarak konut alım satım işlemleri yüzde 29,0 azalarak 8.896 ve 7.209 olarak gerçekleşti.

Chart 1.4.3. Dynamics of Price Changes for Apartments



Source: SRS GKR, NSC KR, NBKR

Chart 1.4.4. Dynamics of Price Changes for Individual Houses



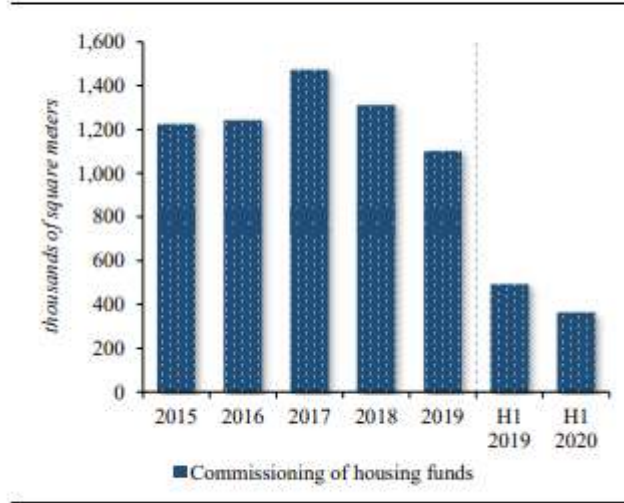
Source: SRS GKR, NSC KR, NBKR

Konut fonlarının devreye alma düzeyinde bir düşüş oldu. 2020 yılının ilk yarısının sonunda toplam seviyesindeki düşüş İssyk-Kul ve Chui bölgeleri hariç, ülkenin tüm bölgelerinde devreye alınan konut



fonlarının hacmindeki azalma nedeniyle konut fonlarının devreye alınması 2019'un ilk yarısına göre yüzde 26,2'yi oluşturdu.

Chart 1.4.5. Dynamics of Housing Commissioning and Loan Extended for Construction and Mortgage⁶

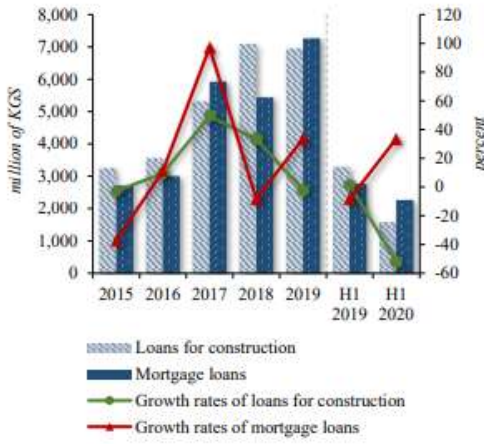


Source: SRS GKR, NSC KR, NBKR calculations

30 Haziran 2020 itibarıyla konut kredisi finansmanı amacıyla kullanılan kredi hacminde 2019 yılının ilk yarısına göre düşüş yaşandı. Konut kredisi hacmi yüzde 18,0 azaldı ve 2020 yılının ilk yarısında 2,3 milyar KGS olarak gerçekleşti. Ulusal ve yabancı para cinsinden kullanılan kredi hacminde düşüş yaşandı. İnşaat için kullanılan kredi miktarı yüzde 52,1 azalarak 1,6 milyar KGS oldu. İnşaat sektörü, döviz cinsinden kullanılan kredi hacminde düşüş göstermiştir.

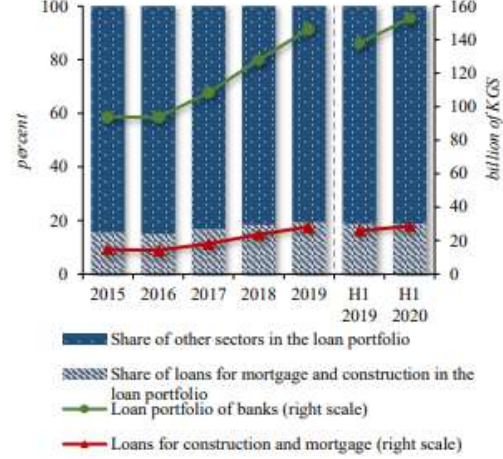


Chart 1.4.6. Loans Extended for Construction and Mortgage⁷



Source: NBKR

Chart 1.4.7. Total Share of Loans for Mortgage and Construction in the Loan Portfolio of Commercial Banks⁸



Source: NBKR

30 Haziran 2020 itibarıyla inşaat ve konut kredilerinin payı değişmeden kalarak yüzde 18,8'i oluşturdu. Ticari bankaların toplam kredi portföyünde İpotek ve inşaat için tahsili gecikmiş alacakların toplam hacmi yüzde 23,0 artarak 2,425,0 milyon KGS'ye ulaştı; bu nedenle, takipteki kredilerin toplam payı bahsi geçen sektörler 0,1 puan arttı. 2020'nin ilk yarısında bankacılık sektörünün toplam sorunlu kredi hacminin yüzde 18,5'i KGS olarak gerçekleşti. Ayrıca, ipotek ve inşaat için döviz cinsinden tahsili gecikmiş alacakların hacmi de yüzde 18,4 artarak 1.472,6 milyon KGS'ye ulaştı.

Chart 1.4.8. Dynamics of Non-performing Loans



Source: CBs

30 Haziran 2020 itibarıyla Kırgız Cumhuriyeti'nde konut satın alınabilirlik seviyesi 2019 yılının aynı tarihine göre 6,2 yıldan 5,9 yıla geriledi. 2020 yılının ilk yarısı sonuçlarına göre Kırgız Cumhuriyeti'nde 54 metrekarelik bir daire satın almak için, geliri iki kişinin elde ettiği ailenin aylık ortalama nominal ücretini diğer koşullarla birlikte 5,9 yıl biriktirmesi gerekiyor. 2020 yılının ilk yarısının sonuçlarına göre



Kırgız Cumhuriyeti'nde asgari tüketici bütçesi 16.515.6 KGS (toplam aile gelirinin yüzde 42,0'si) olan üç kişilik bir ailenin konut satın alabilmesi için 10,9 yıla ihtiyacı olacak.



(Kaynak : <https://www.nbkr.kg/>)



5.4. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

Taşınmazların değerini etkileyen faktörler ise şöyle özetlenebilir:

Olumlu etkenler:

- ✓ Merkezi konumu,
- ✓ Kievskaya Caddesi üzerinde yer alması
- ✓ Mülklerin ince işçiliklerinin tamamlanmış olması ve büyük çoğunluğunun eşyalı durumda olması
- ✓ Genç binada yer almaları
- ✓ AVM, Otel yapılarıyla bir arada yer alan kompleks içinde bulunması

Olumsuz etkenler:

- ✓ Kayda değer bir olumsuz etken tespit edilmemiştir.

Fırsatlar:

- ✓ Apart şeklinde kullanıma uygun olması sebebiyle düzenli ve kolay gelir elde edilmesinin mümkün olması

Tehditler:

- ✓ Kayda değer tehdit görülmemiştir.



5.5. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Fiziki özellikler:

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bina ve kompleks, Kievskaya Caddesi No: 148'de konumlu parsel üzerinde yer almaktadır.



Değerlemeye Konu Gayrimenkul Üzerindeki Binaların Yapısal Özellikleri;

Gayrimenkul üzerinde yer alan konut binası, yapısal özelliklerine göre aşağıda detaylı olarak izah edilmiş ve vaziyet planında konumu işaretlenmiştir.

Yapı Tarzı	Karkas
Taşıyıcı Sistem	Betonarme
Kat Adedi	18
Toplam Daire Sayısı	(92)
Rapora Konu Daire Sayısı	44
Daire Tipleri	1+1 / 2+1 / 3+1
Duvar – Kaplama	Dış cephe kaplaması Granit, Daire İç Duvarları Saten Boyalı
Doğramalar	Cam Doğramaları Alüminyum, dış kapılar çelik kapı ve iç kapılar ahşap doğrama



Döşemeler	Hol ve ıslak hacimler mermer görünümlü seramik, ortak alanlar seramik
Çatı Sistemi ve Kap.	Teras Çatı
Tesisat	Elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, ısıtma tesisatı (merkezi ısıtma), dairelerde klimalar ve klima tesisatları, gaz ve duman dedektörleri, asansör, yangın algılama-alarm ve dolap tesisatları, merkezi klima tesisatı, acil durum aydınlatma ve çıkış yönlendirme tabelaları, internet alt yapı tesisatı, telefon tesisatı

Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkulün fiziksel özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve gözlemlerimiz ile yetkililerden alınan bilgiler baz alınarak düzenlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlar iç dekorasyonu tamamlanmış dairelerdir. Ankastre mutfak eşyaları, beyaz eşyaları, oturma grupları ile tv, perdeler halılar vb. oturma hazır olmasını sağlayacak tüm eşyaları bulunacak şekilde dekore edilmiş şekilde pazarlanmaktadır. Taşınmazlar bulunduğu komplekste yer alan otelin havuz ve fitness gibi imkanlarından yararlanabilmektedir.

Gayrimenkulün Teknik Özellikleri

Binaların teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiştir.

Elektrik tesisatı	: Şebeke
Sıhhi tesisat	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Jeneratör	: Var
Trafo	: Var
Su Deposu	: Var
Isıtma sistemi	: Merkezi sistem kalorifer (Doğalgaz yakıtlı).
Soğutma/havalandırma tesisatı	: Merkezi sistem iklimlendirme tesisatı bulunmakta, dairelerde split tipi klimalar yer almaktadır.
Güvenlik	: Var, ayrıca güvenlik kameraları yer almaktadır.
Asansör	: 3 adet asansör bulunmaktadır.
Servis Ve Yangın Merdiveni	: 1 adet yangın merdiveni mevcuttur.
Yangın söndürme sistemi	: Yangın dolapları ve söndürme tesisatı bulunmaktadır.
Otopark	: Kompleksle ortak kullanıma konu olan kapalı otopark yer almaktadır.



Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bina (projesinde blok IV, adrese göre A blok) bloğun güneybatı kısmında konut kullanımına özgü kısmı toplam 18 kattan oluşmaktadır.



Bina betonarme taşıyıcı sistemde inşa edilmiştir. Dış cephesi granit kaplamadır. Binada 3 adet asansör yer almaktadır. Ortak alanlarda zeminler seramik, duvarlar mermer kaplıdır. Tavanlar alçıpan asmatavan kaplıdır. Binanın 1 – 5. Katlarında 4'er daire, 6 ve 7. Katlarda 5'er daire, 8. Katta 6 daire, 9 ve 10. Katlarda 5'er daire, 11. Katta 6 daire, 12. Katta 5 daire, 13. Katta 6 daire, 14. Katta 5 daire, 15. Katta 4 daire, 16. Katta 5 daire, 17 ve 18. Katlarda 7'şer daire olacak şekilde toplam 91 daire olarak planlanmıştır. 2016 tarihli konut projesinde 91 adet planlanmış daire sayısı, 28.02.2017 tarihli 10/100 sayılı Kırgız Cumhuriyeti Hükümeti Çevre ve Teknik Güvenlik Devlet Müfettişliği tutanağına göre 92 daire olarak tescil edilmiştir. Kat sayısı 22 olarak belirtilmiş, dairelerin başladığı ilk kat 5 olarak belirtilmiştir. (Yerinde de durum geçerlidir.)

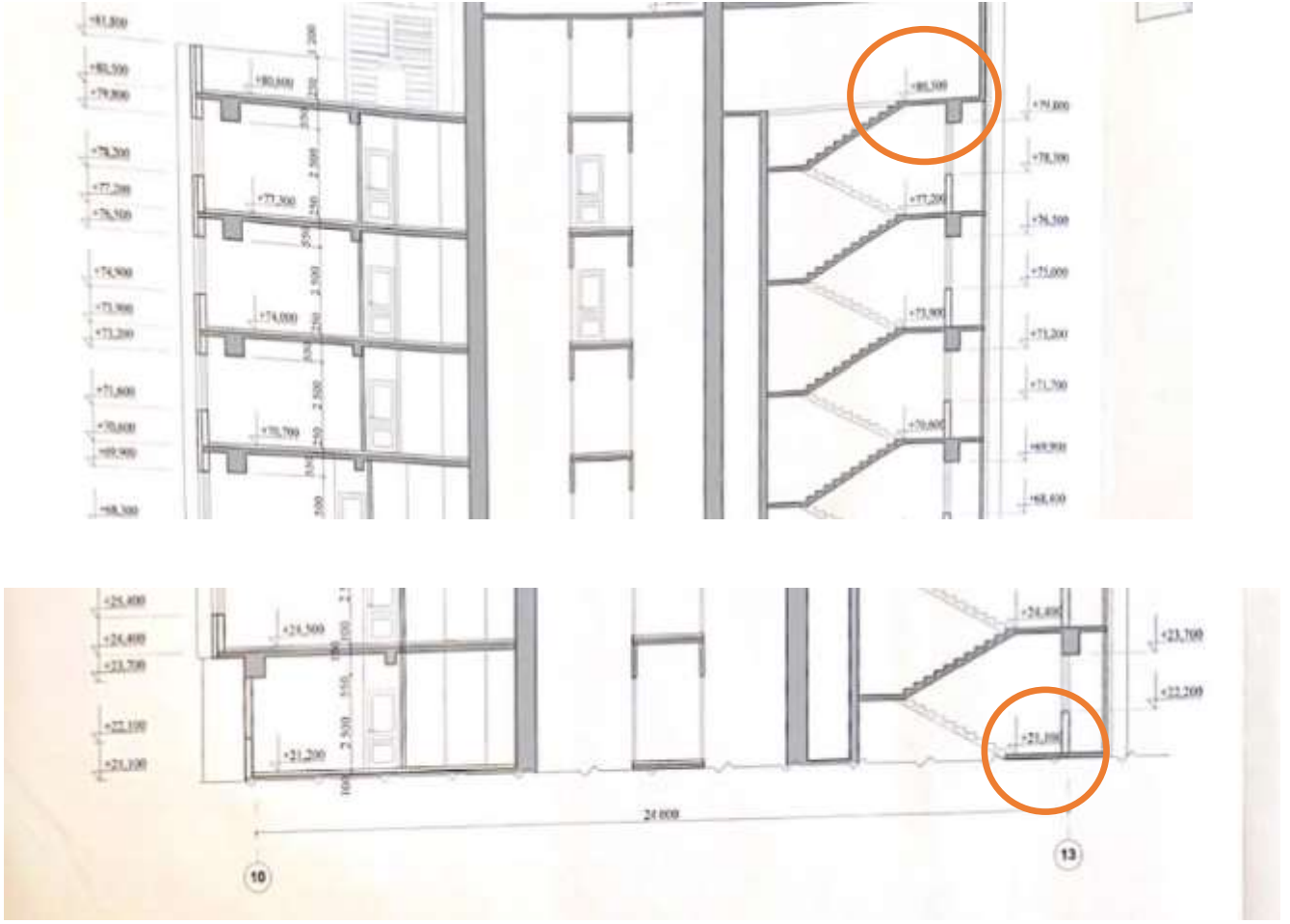


Aşağıdaki tabloda ilgili tutanakta belirtilen daire sayıları netleştirilmiştir. 2 odalı daire (1+1), 3 odalı daire (2+1), 4 odalı daire (3+1) daireleri ifade etmektedir.

Göstergeler	Projeye göre		Fiilen	
	Daire Sayısı	Daire Alanı toplam m ²	Daire Sayısı	Toplam
Toplam daire sayısı	92	19261	92	19261
1 odalı	-	-	-	-
2 odalı	37	2096,1	37	2096,1
3 odalı	40	3714,7	40	3714,7
4 odalı	15	1899,1	15	1899,1

Лист	Наименование	Примечание
1	Блок 6 Общие данные (начало)	
AP-1	Блок 6 План этажа на отм. 21,100 М 1:100	
AP-2	Блок 6 План этажа на отм. 24,400 М 1:100	
AP-3	Блок 6 План этажа на отм. 27,700 М 1:100	
AP-4	Блок 6 План этажа на отм. 31,000 М 1:100	
AP-5	Блок 6 План этажа на отм. 34,300 М 1:100	
AP-6	Блок 6 План этажа на отм. 37,600 М 1:100	
AP-7	Блок 6 План этажа на отм. 40,900 М 1:100	
AP-8	Блок 6 План этажа на отм. 44,200 М 1:100	
AP-9	Блок 6 План этажа на отм. 47,500 М 1:100	
AP-10	Блок 6 План этажа на отм. 50,800 М 1:100	
AP-11	Блок 6 План этажа на отм. 54,100 М 1:100	
AP-12	Блок 6 План этажа на отм. 57,400 М 1:100	
AP-13	Блок 6 План этажа на отм. 60,700 М 1:100	
AP-14	Блок 6 План этажа на отм. 64,000 М 1:100	
AP-15	Блок 6 План этажа на отм. 67,300 М 1:100	
AP-16	Блок 6 План этажа на отм. 70,600 М 1:100	
AP-17	Блок 6 План этажа на отм. 73,900 М 1:100	
AP-18	Блок 6 План этажа на отм. 77,200 М 1:100	
AP-19	Блок 6 План этажа на отм. 80,500 М 1:100	
AP-20	Блок 6 План этажа на отм. 83,450 М 1:100	
AP-21	Блок 6 План этажа на отм. 86,300 М 1:100	
AP-22	Блок 6 Фасад в осях 6-3 М 1:100	
AP-23	Блок 6 Фасад в осях Н-К М 1:100	
AP-24	Блок 6 Фасад в осях 3-6 М 1:100	
AP-25	Блок 6 Фасад в осях К-Н М 1:100	
AP-26	Блок 6 Разрез 1-1 М 1:100	

Görselde görüldüğü üzere AP-1 olarak belirtilen 21,10 kotu ile AP-19 başlangıç kotu olarak belirtilen 80,50 kotu arasında konut katları yer almaktadır.



Bağımsız bölümlerde koridor ve mutfak kısımlarında zeminler mermer görünümlü seramik, odalarda masif ahşap kaplıdır. Duvarlar saten boyalıdır. Banyoda zeminler seramiktir, duş teknesi ve duş kabinleri bulunmaktadır. Kapılar ahşap üzeri lake kaplıdır. Mutfak dolapları mdf üzeri kaplama şeklinde olup ankastre mutfak eşyaları bulunmaktadır. Mutfak tezgahları ve evyeleri orta kalite olup, dairelerin genel inşaat kalitesi kaba ve ince inşaat için üst seviyededir. Pencere doğramaları alüminyum olup, ülke geneli hava koşulları gözetilerek en iyi seviyede yalıtım malzemeleri ve sistemleri kullanılmıştır. Daire içinde gaz dedektörleri yer almaktadır.



Değerlemeye konu mesken nitelikli bağımsız bölümlerin alanlarının da bulunduğu liste aşağıdaki gibidir:

Blok	Kat	No	Net Alan	Brüt Alan	Oda Sayısı (Tip)
A	5	3	111,4	131,4	2+1
A	6	5	94,4	129	2+1
A	6	6	112,17	129	2+1
A	6	7	121,3	147,1	2+1
A	6	8	130,5	171,2	3+1
A	7	9	94,2	125,7	2+1
A	8	13	94,7	125,7	2+1
A	8	16	129,3	168,6	3+1
A	9	20	65,4	84,6	2+1
A	8	27	95	122	2+1
A	8	32	94	115,5	2+1
A	12	34	55,4	66,7	1+1
A	12	37	76,1	99,2	2+1
A	13	38	94,8	124,5	2+1
A	13	39	94,9	124,5	2+1
A	13	42	77,9	99,2	2+1
A	14	43	95,4	124,9	2+1
A	14	44	93,8	126,2	2+1
A	14	47	129,9	167,4	3+1
A	15	50	55,9	66,5	1+1
A	15	53	77,3	108,8	2+1
A	16	55	94,1	125	2+1
A	16	58	129,2	168,2	3+1
A	17	59	95,4	123,5	2+1
A	17	60	92,5	120,4	2+1
A	17	64	76,3	101,8	2+1
A	18	65	94,9	123,5	2+1
A	18	66	92,9	120,4	2+1
A	18	67	55	70,7	1+1
A	18	69	128,9	168,2	3+1
A	19	70	93	123,5	2+1
A	19	71	93,1	121,1	2+1
A	19	73	126,1	170,3	3+1
A	20	74	95	122,2	2+1
A	20	76	55,9	83	1+1
A	21	80	55,5	68,9	1+1
A	21	81	66,5	79,9	1+1
A	21	82	55,7	66	1+1
A	22	86	67,9	83,4	1+1



A	22	87	55,5	69,6	1+1
A	22	88	67,5	79,9	1+1
A	22	89	56,3	83	1+1
A	22	90	65,9	86,9	1+1
A	22	92	77,4	98	2+1

*Not: Kat ve daire numaraları ile tüm alanlar için teknik pasaportta tescil edilen belirmeler dikkate alınmıştır. Alanlar ayrıca mimari projesi üzerinden de kontrol edilmiştir.

5.6. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar, yerinde yapılan incelemeye göre projesiyle uyumludur.

5.7. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Almasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

İmar Kanununu Madde 21 – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir. Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Değerlemeye konu taşınmazlar bulunduğu ülke itibarıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında değerlendirilmemektedir.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarıyla konut amaçlı kullanılmaktadır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Değerleme çalışması; kabuller ve kısıtlamalar başlığı altında belirtilmiş olan durumlar dikkate alınmak ve ilave herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın, alıcının tam olarak bilgilendirildiği bir ortamda, taşınmazın, makine ve ekipmanların üzerindeki hakların makul bir süre pazarda kalmak koşuluyla satılabileceği peşin satış değerinin tespitini kapsamaktadır. Bu tarife göre alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidir, bilgilidir ve iyi niyetlidir. Ödeme nakit veya eşdeğeri koşullarda gerçekleşecektir. Varlıklar uyum bir pazarlama yöntemi ile açık pazarda makul bir süre bekleyecektir.

Bu raporda değerlemesi yapılan taşınmazın, çevresel ve konum faktörleri göz önünde bulundurularak “Pazar” ve “Direkt Kapitalizasyon” yaklaşımları esas alınmıştır.

Değerin oluşturulması aşamasında, yakın konumda, yakın zamanda satılmış ve satılık olan benzer yapılaşma şartlarına ve benzer özelliklere sahip emsallerden faydalanılmıştır.

Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat araştırması yapıldıktan sonra emsal mülklere yönelik, arsa büyüklüğü, arsanın geometrik şekli, yapılaşma imkanları, konum, ulaşım, arsa üzerindeki yapıların kullanım şartları, yaşı, bakım durumu, yeterliliği, fonksiyonel özellikleri gibi etmenler dikkate alınarak +/- düzeltmeler uygulanmıştır.

Gelirlerin Kapitalizasyonu ile, gayrimenkulün emsal araştırmalarıyla bulunan piyasa kira değerlerinden yola çıkılarak, saptanan yaklaşık direkt kapitalizasyon oranı dikkate alınarak değer kontrolü gerçekleştirilmiştir.



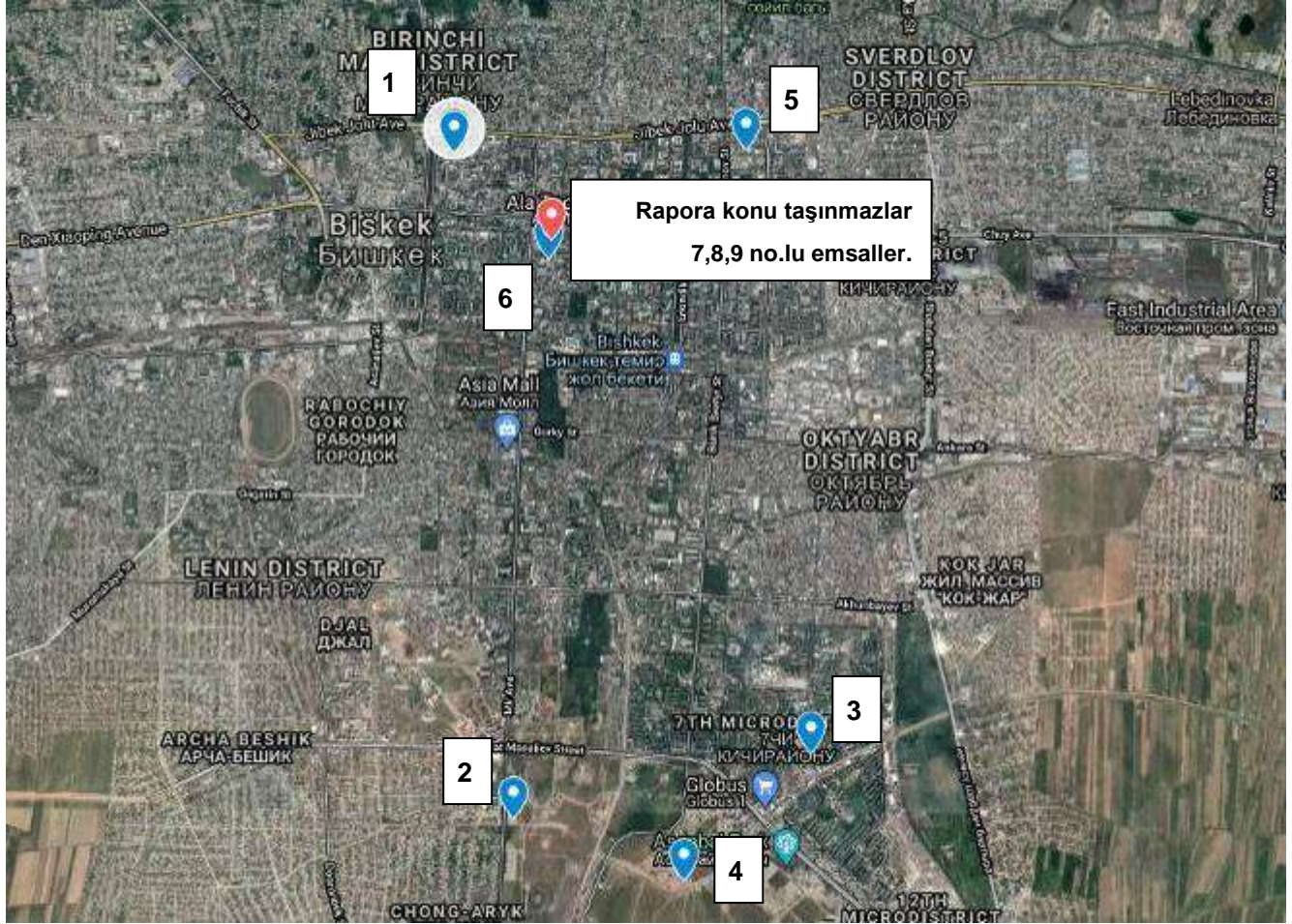
6.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri;

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, yakın çevresindeki konut nitelikli taşınmazların emsal araştırmalarının sonucu aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Gayrimenkullerin konumlandığı Kievskaya Caddesi ve yakın çevresinde konu gayrimenkule benzer nitelikli emsal mülkler araştırılmıştır. Taşınmazların brüt alanı, konumu, ulaşımı, cephesi, manzara, kullanım fonksiyonu (imalathane/depo/atölye) vb. ölçütler dikkate alınarak belirlenen emsal mülklere ait veriler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu tabloda emsaller, değerlemeye konu taşınmaza göre uygulanmış olan +/- düzeltmelerde hesap edilmiştir.

Aşağıdaki krokide yerleri belirtilmiş olan 9 adet kıyaslanabilecek nitelikteki emsallerin satış ve kira bedelleri ve değerlemeye konu taşınmazlar için gerçekleşmiş satış ve kiralama bedelleri öğrenilmiştir.





Açıklamalar:

- E 1 Taşınmaza yakın mesafede yer alan mypac projesindeki muhtelif dairelerin birim satış bedelleri 1.075USD/m²'den başlamaktadır. Taşınmazlar iç dekorasyonu natamam şekilde pazarlanmaktadır. (%25 konum, %40 dekorasyon düzeltmesi uygulanmıştır.)



- E 2 Taşınmaza orta-uzak mesafede yer alan, şehir dışı fakat iyi kalitede inşa edilen Royal projesindeki muhtelif dairelerin birim satış bedelleri 1.000USD/m²'den başlamaktadır. Taşınmazlar iç dekorasyonu natamam şekilde pazarlanmaktadır. (%40 konum, %40 dekorasyon düzeltmesi uygulanmıştır.)






- E 3 Taşınmaza orta-uzak mesafede yer alan, şehir dışı fakat iyi kiltide inşa edilen Avangard Испанский Дом projesindeki muhtelif dairelerin birim satış bedelleri 1.050 USD/m²den başlamaktadır. Taşınmazlar iç dekorasyonu natamam şekilde pazalanmaktadır. (%40 konum, %40 dekorasyon düzeltmesi uygulanmıştır.)



- E 4 Taşınmaza uzak mesafede yer alan, şehir dışı fakat iyi kalitede inşa edilen, yeni yerleşime konu bölgedeki Avangard City projesindeki muhtelif dairelerin birim satış bedelleri 780 USD/m²den başlamaktadır. (%50 konum, %40 dekorasyon düzeltmesi uygulanmıştır.)





E 5	Taşınmaza yakın mesafede fakat kısmen daha kötü konumda yer alan Burana Palace projesinde yer alan 152m ² dairenin birim satış bedeli 800USD/m ² den başlamaktadır. (%30 konum düzeltmesi, %40 dekorasyon düzeltmesi uygulanmıştır.)	
E 6	Taşınmaza çok yakın mesafede yer alan, kısmen daha kötü konumda yer alan 2 bloklu apartman projesinde yer alan 85m ² 8.kat daire 120.000USD bedelle satılıktır. (%15 konum düzeltmesi uygulanmıştır.)	
E 7	Bishkek Park Residence içinde yer alan 131,1 m ² brüt alanlı 21 no.lu dairenin 15.12.2020 tarihinde 292.313 USD bedelle satıldığı hazırlanan resmi satış sözleşmesi üzerinden tespit edilmiştir.	
E 8	Bishkek Park Residence içinde yer alan 132,7 brüt alanlı 26 no.lu dairenin 11.02.2020 tarihinde 273.078 USD bedelle satıldığı hazırlanan resmi satış sözleşmesi üzerinden tespit edilmiştir.	
E 9	Bishkek Park Residence içinde yer alan 92,4 m ² brüt alanlı 75 no.lu dairenin 09.06.2021 tarihinde 160.000 USD bedelle satıldığı hazırlanan resmi satış sözleşmesi üzerinden tespit edilmiştir.	

Yukarıda yer alan bilgiler doğrultusunda, tabloda sunulan emsaller incelendiğinde;

- Bishkek genelinde yeni inşa edilen binalarda satış bedellerinin ekseri olarak ileri kaba seviyede pazarlandığı öğrenilmiştir. Bu sebeple ileri kaba seviyede olan ilk 5 emsal için dekorasyon düzeltmeleri uygulanmış, mülklerin buldukları konumlara göre ise gerekli konum düzeltmeleri uygulanmıştır.
- Kira bedellerinin mülklerin iyi kalitede tamamlanması durumunda elde edilebilecek aylık kira bedelleri olduğu tespit edilmiştir.
- Kapitalizasyon oranları, yıllık kira bedellerinin, mülkün dekorasyon düzeltmesi yapılmış satış bedeline oranlanmasıyla tespit edilmiştir.



- 7,8 ve 9 no.lu emsallerin kira bedelleri bilinmediğinden dolayı aylık kira ve aylık birim kira bedelleri 0 olarak belirtilmiş, aylık kira ve aylık birim kira ortalamalarına 0 verileri dahil edilmemiştir.
- Bu tespitlere göre emsal tablosu aşağıda sunulmuştur:

SATILIK ve KİRALIK EMSALLER

Sıra	Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Fiyat (USD/m ²)	Dekorasyon Düzeltmesi Oranı(+/-%)	Konum Düzeltmesi Oranı (+/-%)	D. Birim Fiyat (USD/m ²)	Aylık Kira Bedeli (USD/ay)	Birim Kira Bedeli (USD/m ² /ay)	Kapitalizasyon Oranı	Birim TL karşılığı
E 1	87	95.000	1.092	40%	25%	1.802	700	8,05	6,32%	₺15.628,52
E 2	140	140.000	1.000	40%	40%	1.800	1.000	7,14	6,12%	₺15.613,56
E 3	120	126.000	1.050	40%	40%	1.890	850	7,08	5,78%	₺16.394,24
E 4	85	75.000	882	40%	50%	1.676	500	5,88	5,71%	₺14.542,04
E 5	152	121.600	900	40%	35%	1.575	900	5,92	5,64%	₺13.661,87
E 6	80	120.000	1.500	0%	20%	1.800	575	7,19	5,75%	₺15.613,56
E 7	131,10	292.313	2.230	0%	0%	2.230	0	0,00	0,00%	₺19.340,82
E 8	132,70	273.078	2.058	0%	0%	2.058	0	0,00	0,00%	₺17.850,29
E 9	92	160.000	1.732	0%	0%	1.732	0	0,00	0,00%	₺15.020,26
Ortalamalar			1.383			1.840	754	6,88	5,89%	₺15.962,79

D. Oranı: değerlemeye konu taşınmaza göre, emsalin konum, alan, fonksiyon, yaş, manzara vb. farklılıkları için uygulanan (+) veya (-) düzeltmeyi tanımlamaktadır.

- Genel ortalama 1.840USD/m², ekspertize konu mülklerin bulunduğu binada gerçekleşmiş olan satışların ortalaması 2.000USD/m² olarak hesaplanmaktadır. Ağırlıklı ortalama üzerinden birim satış değeri 1.900USD/m² takdir edilmiştir. Bishkek genelinde yapılan Pazar araştırmalarında satış bedellerinde kat şerefiyesi bulunmadığı tespit edilmektedir. Mülklerin üst ya da alt katta yer almasının fiyatta her hangi bir etkisi olmadığı tüm gayrimenkul firmaları tarafından doğrulanmaktadır. Bu sebeple Yalnızca 5. Katta yer alan 3 no.lu dairenin cephe dezavantajı sebebiyle birim değer 1.750USD/m² seviyesine indirgenmiştir.



Şekil 2 : 3 no.lu daire cephe görüntüsü



Buna göre;

Blok	Kat	No	Brüt Alan	Oda Sayısı (Tip)	Birim Değer (USD/m ²)	Pazar Değeri (USD - Pazar Yaklaşımı)	Pazar Değeri (TL - Pazar Yaklaşımı)
A	5	3	131,4	2+1	1750	229.950,00	1.994.632,29
A	6	5	129	2+1	1900	245.100,00	2.126.046,42
A	6	6	129	2+1	1900	245.100,00	2.126.046,42
A	6	7	147,1	2+1	1900	279.490,00	2.424.352,16
A	6	8	171,2	3+1	1900	325.280,00	2.821.543,78
A	7	9	125,7	2+1	1900	238.830,00	2.071.659,19
A	8	13	125,7	2+1	1900	238.830,00	2.071.659,19
A	8	16	168,6	3+1	1900	320.340,00	2.778.693,23
A	9	20	84,6	2+1	1900	160.740,00	1.394.290,91
A	8	27	122	2+1	1900	231.800,00	2.010.679,56
A	8	32	115,5	2+1	1900	219.450,00	1.903.553,19
A	12	34	66,7	1+1	1900	126.730,00	1.099.281,37
A	12	37	99,2	2+1	1900	188.480,00	1.634.913,22
A	13	38	124,5	2+1	1900	236.550,00	2.051.882,01
A	13	39	124,5	2+1	1900	236.550,00	2.051.882,01
A	13	42	99,2	2+1	1900	188.480,00	1.634.913,22
A	14	43	124,9	2+1	1900	237.310,00	2.058.474,40
A	14	44	126,2	2+1	1900	239.780,00	2.079.899,68
A	14	47	167,4	3+1	1900	318.060,00	2.758.916,05
A	15	50	66,5	1+1	1900	126.350,00	1.095.985,17
A	15	53	108,8	2+1	1900	206.720,00	1.793.130,62
A	16	55	125	2+1	1900	237.500,00	2.060.122,50
A	16	58	168,2	3+1	1900	319.580,00	2.772.100,84
A	17	59	123,5	2+1	1900	234.650,00	2.035.401,03
A	17	60	120,4	2+1	1900	228.760,00	1.984.309,99
A	17	64	101,8	2+1	1900	193.420,00	1.677.763,76
A	18	65	123,5	2+1	1900	234.650,00	2.035.401,03
A	18	66	120,4	2+1	1900	228.760,00	1.984.309,99
A	18	67	70,7	1+1	1900	134.330,00	1.165.205,29
A	18	69	168,2	3+1	1900	319.580,00	2.772.100,84
A	19	70	123,5	2+1	1900	234.650,00	2.035.401,03
A	19	71	121,1	2+1	1900	230.090,00	1.995.846,68
A	19	73	170,3	3+1	1900	323.570,00	2.806.710,89
A	20	74	122,2	2+1	1900	232.180,00	2.013.975,76
A	20	76	83	1+1	1900	157.700,00	1.367.921,34
A	21	80	68,9	1+1	1900	130.910,00	1.135.539,52
A	21	81	79,9	1+1	1900	151.810,00	1.316.830,30
A	21	82	66	1+1	1900	125.400,00	1.087.744,68



A	22	86	83,4	1+1	1900	158.460,00	1.374.513,73
A	22	87	69,6	1+1	1900	132.240,00	1.147.076,21
A	22	88	79,9	1+1	1900	151.810,00	1.316.830,30
A	22	89	83	1+1	1900	157.700,00	1.367.921,34
A	22	90	86,9	1+1	1900	165.110,00	1.432.197,16
A	22	92	98	2+1	1900	186.200,00	1.615.136,04
TOPLAMLAR						9.508.980,00	82.482.794,32

Yuvarlatılmış değerler USD için 9.508.980USD, TL için 82.482.794TL, yuvarlatılarak 82.485.000TL olarak hesap edilmektedir.

* Değerler teknik pasaportlarda da belirtilmiş olan brüt alanlar üzerinden hesaplanmıştır.

12.12.2019 tarihi itibarıyla hesaplanan değerler:

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazların 12.12.2019 tarihi itibarıyla geçerli olacak Pazar Değeri(UMS-16 gerçeğe uygun değer) ayrıca hesaplanmıştır.

- 12.12.2019 tarihi itibarıyla
 - 1 SOM = 0,014USD
- 30.06.2020 tarihi itibarıyla
 - 1 SOM = 0,012USD'ye eşittir.
- Bölgede yapılan emsal araştırmalarında geçmiş döneme ait satış verileri ile ilgili sorgulamalar yapılmıştır. Üretici konumundaki inşaat firmaları konutları USD kuru üzerinden sattıklarından, gerçekleşen değerlerde önemli değişiklikler olmadığını, 12/2019 – 06/2021 aralığında yüzde bazında 2-5 puan arasında değişiklikler yaşandığı bilgilerini paylaşmışlardır.
- U.S. BUREAU OF LABOR STATISTICS verilerine göre CPI enflasyon hesaplayıcısı 12/2019 – 06/2021 aralığındaki USD enflasyonunu ~%5 olarak hesaplamaktadır.
- Nbkkr.kg tarafından yayınlanan Kırgız Cumhuriyeti Merkez Bankası 2020 Finans Sektörü Stabilitate Raporuna göre 31.12.2020 tarihi itibarıyla, 2019 yılına kıyasla Bişkek'te konutlarda fiyat artışı SOM bazında %11,2 ila %14,7 seviyesi arasında artış göstermiştir. 2021 yılı için herhangi bir veri paylaşımı yapılmamıştır.
- Taşınmazların özel nitelikleri, konumu ve AVM-Otel ile birlikte kompleks olarak kullanılıyor olmasının SOM bazında yıllık artışı daha yüksek seviyeden gerçekleştirebileceği anlaşılmakta olup, ulaşılabilen tüm veriler ve alınan sözlü bilgiler doğrultusunda 30.06.2021 tarihinden 12.12.2019 tarihine kadar geçen sürede USD bazında toplam %4 değer kaybı olacağı kanaatine varılmaktadır. (30.06.2021 den 31.12.2020 tarihine kadar %1,5 ve 31.12.2020 tarihinden 12.12.2019 tarihine kadar %2,5 olacak şekilde toplam %4)



- Taşınmazların birim değerlerinin 1 adet bağımsız bölüm haricinde aynı takdir ediliyor olmasından dolayı Pazar yaklaşımı ile hesaplanan toplam değer %4 oranı ile 12.12.2019 tarihine indirgenmiştir.
- Müşteriden edinilen belge ve sabit kıymetler listesine göre bağımsız bölüm sayısında ve numaralarında bir değişiklik gerçekleşmemiştir.
- Buna göre taşınmazların tamamının 12.12.2019 tarihi itibarıyla değeri,
 - $9.508.980\text{USD} / 1,04 = 9.143.250\text{USD}$
 - 12.12.2019 tarihli parite üzerinden TL bazında değeri ise,
 - $9.143.250\text{USD} \times 5,7835 = 52.879.986\text{TL}$, yuvarlatılarak 52.880.000TL olarak hesaplanmaktadır.



6.2. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlandığı bölgenin yoğun biçimde yapılaşmış ve gelişiminin büyük kısmını tamamlamış olması, boş arsa arzının kısıtlılığı, yeteri kadar emsal karşılaştırma verisinin varlığı sebebiyle maliyet yaklaşımı hesaplamasına ihtiyaç duyulmamıştır.

6.3. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelecekte oluşması beklenen gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Değerleme tarihi itibarıyla piyasa risk ve getiri oranlarında, gayrimenkulün gelecekte yaratacağı net nakit akımlarının bugünkü değeri, gayrimenkulün mevcut değerini ortaya koymaktadır.

Bu yöntem daha çok gelir getiren yatırımlar/mülkler için öncelikli kullanılmakla birlikte, diğer taşınmazlar için farklı yaklaşımlarla hesap edilen değerlerin ikinci kontrolü ve cari piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının irdelenmesi amaçlı gösterge niteliği taşımaktadır.

Bu yaklaşımın genel prensibi, yaklaşımda kullanılan iskonto oranı, dönem sonu değer, kapitalizasyon oranı, NBD vb. tanımlamaları madde 3.3 ve madde 3.4 başlığı altında sunulmuş olması sebebiyle bu bölümde sadece hesaplamalara yer verilmiştir.

İndirgemedeki kullanılan kabuller/varsayımlar;

Değerleme işleminde yalnızca direkt kapitalizasyon yöntemi kullandığından dolayı hem satılık hem de kiralık emsaller üzerinden ulaşılan %5,89 kapitalizasyon oranı dikkate alınmıştır. Emsaller üzerinden ulaşılan ortalama birim kira bedeli brüt alan üzerinden 6,88USD/m²/ay'dır.

Bununla beraber değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bina üzerinde gerçekleşmiş olan kira bilgileri de aşağıdaki tabloda ek olarak sunulmuştur:

Tarih	Kat	No	Tip	Brüt Alan	Aylık Kira (USD)	Birim Kira Bedeli (USD/m ² /ay)	Zaman Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Kira Bedeli (USD/m ² /ay)
1.11.2019	11	27	2+1	122	800	6,56	1,1374	7,46
3.07.2020	13	22	2+1	125	1250	10,00	1,07	10,70
4.08.2020	16	55	2+1	125	1050	8,40	1,07	8,99
15.02.2019	28	66	2+1	120,4	1000	8,31	1,1374	9,45
1.01.2020	19	70	2+1	123,5	1050	8,50	1,07	9,10
Ortalamalar						8,35		9,13

Birim kira bedeli ortalaması 8,35USD/m²/ay'dır. Birebir görüşmelerde yapılan emsal araştırmaları neticesinde yıllık bazda gerçekleşen kira artış oranlarının USD bazında ~%7 seviyesinde olacağı kanaatine varılmaktadır. Bu kabulün sözleşme tarihlerine göre uyarlanan zaman düzeltmelerinin uygulandığı birim kira bedeli ise 9,13USD/m²/ay olarak hesaplanmaktadır. Genel emsal araştırmaları üzerinden ulaşılan birim kira bedelleri ve düzeltilmiş birim kira bedelleri ile, halihazırda gerçekleşmiş olan kiralama kontratları dikkate alındığında taşınmazların 30.06.2021 tarihi itibarıyla birim kira bedeli 9USD/m²/ay olarak takdir edilmiştir.



Buna göre,

Blok	Kat	No	Brüt Alan	Oda Sayısı (Tip)	Birim Kira (USD/m ² /ay)	Kapt Oranı	Pazar Değeri (USD - Direkt Kapitalizasyon)	Pazar Değeri (TL - Direkt Kapitalizasyon)
A	5	3	131,4	2+1	8,25	5,89%	220.859,08	1.915.775,86
A	6	5	129	2+1	9,00	5,89%	236.536,50	2.051.764,93
A	6	6	129	2+1	9,00	5,89%	236.536,50	2.051.764,93
A	6	7	147,1	2+1	9,00	5,89%	269.724,96	2.339.648,23
A	6	8	171,2	3+1	9,00	5,89%	313.915,11	2.722.962,45
A	7	9	125,7	2+1	9,00	5,89%	230.485,57	1.999.277,92
A	8	13	125,7	2+1	9,00	5,89%	230.485,57	1.999.277,92
A	8	16	168,6	3+1	9,00	5,89%	309.147,71	2.681.609,05
A	9	20	84,6	2+1	9,00	5,89%	155.123,94	1.345.576,07
A	8	27	122	2+1	9,00	5,89%	223.701,19	1.940.428,85
A	8	32	115,5	2+1	9,00	5,89%	211.782,68	1.837.045,34
A	12	34	66,7	1+1	9,00	5,89%	122.302,21	1.060.873,81
A	12	37	99,2	2+1	9,00	5,89%	181.894,74	1.577.791,33
A	13	38	124,5	2+1	9,00	5,89%	228.285,23	1.980.191,74
A	13	39	124,5	2+1	9,00	5,89%	228.285,23	1.980.191,74
A	13	42	99,2	2+1	9,00	5,89%	181.894,74	1.577.791,33
A	14	43	124,9	2+1	9,00	5,89%	229.018,68	1.986.553,80
A	14	44	126,2	2+1	9,00	5,89%	231.402,38	2.007.230,50
A	14	47	167,4	3+1	9,00	5,89%	306.947,37	2.662.522,86
A	15	50	66,5	1+1	9,00	5,89%	121.935,48	1.057.692,77
A	15	53	108,8	2+1	9,00	5,89%	199.497,45	1.730.480,81
A	16	55	125	2+1	9,00	5,89%	229.202,04	1.988.144,31
A	16	58	168,2	3+1	9,00	5,89%	308.414,26	2.675.246,99
A	17	59	123,5	2+1	9,00	5,89%	226.451,61	1.964.286,58
A	17	60	120,4	2+1	9,00	5,89%	220.767,40	1.914.980,60
A	17	64	101,8	2+1	9,00	5,89%	186.662,14	1.619.144,73
A	18	65	123,5	2+1	9,00	5,89%	226.451,61	1.964.286,58
A	18	66	120,4	2+1	9,00	5,89%	220.767,40	1.914.980,60
A	18	67	70,7	1+1	9,00	5,89%	129.636,67	1.124.494,42
A	18	69	168,2	3+1	9,00	5,89%	308.414,26	2.675.246,99
A	19	70	123,5	2+1	9,00	5,89%	226.451,61	1.964.286,58
A	19	71	121,1	2+1	9,00	5,89%	222.050,93	1.926.114,21
A	19	73	170,3	3+1	9,00	5,89%	312.264,86	2.708.647,81
A	20	74	122,2	2+1	9,00	5,89%	224.067,91	1.943.609,88
A	20	76	83	1+1	9,00	5,89%	152.190,15	1.320.127,82
A	21	80	68,9	1+1	9,00	5,89%	126.336,16	1.095.865,14
A	21	81	79,9	1+1	9,00	5,89%	146.505,94	1.270.821,84



A	21	82	66	1+1	9,00	5,89%	121.018,68	1.049.740,20
A	22	86	83,4	1+1	9,00	5,89%	152.923,60	1.326.489,89
A	22	87	69,6	1+1	9,00	5,89%	127.619,69	1.106.998,75
A	22	88	79,9	1+1	9,00	5,89%	146.505,94	1.270.821,84
A	22	89	83	1+1	9,00	5,89%	152.190,15	1.320.127,82
A	22	90	86,9	1+1	9,00	5,89%	159.341,26	1.382.157,93
A	22	92	98	2+1	9,00	5,89%	179.694,40	1.558.705,14
TOPLAM							9.175.691,00	79.591.778,89

Yuvarlatılmış değerler USD için 9.175.691USD, TL için 79.591.778TL, yuvarlatılarak 79.592.000TL olarak hesap edilmektedir.

12.12.2019 tarihi itibarıyla hesaplanan değerler:

Açıklamaları Pazar yaklaşımı altında izah edilen veri ve bilgiler doğrultusunda toplam değer %4 oranında indirgenerek sonuca ulaşılmıştır. Buna göre taşınmazın 12.12.2019 tarihi itibarıyla geçerli değeri,

- 9.175.691USD / 1,04 = 8.822.779USD olarak hesaplanmıştır.
 - 12.12.2019 tarihli parite üzerinden TL bazında değeri ise,
 - 8.822.779USD x 5,7835 = 51.026.542TL, yuvarlatılarak 51.030.000TL olarak hesaplanmaktadır.

6.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Değerleme raporu kira tespitine konu olmayıp, kira bedelleri değer kontrolü için kullanılan direkt kapitalizasyon yöntemi için tespit edilmiştir ve raporun 6.3. maddesinde sunulmuştur.

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

Taşınmazlar hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemine konu değildir.

6.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerlemeye konu parselin üzerinde geliştirilmiş ve uygulanmış bir proje yer alması, bu taşınmazın mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanımı olması sebebiyle değerlendirme raporunda farklı bir proje geliştirilmemiştir.

6.4.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Tamamlanmış otel avm ve konut projeleri dışında parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir başka proje veya gelecekte geliştirilmesi planlanan bir projenin mevcudiyeti hakkında tarafımıza bilgi de verilmemesi nedeniyle olası proje / projeler için boş arazi ve proje değerleri hesabı yapılmamıştır.

6.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir



biçimde olası ve yasal kullanımınıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

Fiziksel olarak kullanımı mümkün,

Yasal mevzuata uygun,

Ekonomik açıdan faydalı,

Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının “mevcut kullanımı” olduğu düşünülmektedir.

6.4.6. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterimiz Mobiltel İletişim Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş.'nin taşınmazların bir bütün halinde değerlemesinin yapılarak değerinin belirlenmesini talep etmesi nedeniyle Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi yapılmamıştır.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerlemeye konu taşınmazların değerlemesi için “Maliyet Yaklaşımı” gayrimenkullerin niteliğine uygun olmadığı için kullanılmamıştır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı için alınan kabuller (kapitalizasyon oranı) günümüz koşullarındaki piyasa tahminleri ile alınmıştır. Ancak değişen para piyasaları, enflasyon, doluluk oranları gibi verilerle piyasa değişiklik gösterebileceğinden tablo etkilenebilir ve değer farklılaşabilir.

Bu nedenle “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile bulunan değer Nihai Değer olarak takdir edilmiştir.

30.06.2021 tarihi itibarıyla hesap edilen değerler;

Pazar yaklaşımı ile hesap edilen değer : 82.485.000TL

Direkt Kapitalizasyon yaklaşımı ile hesap edilen değer : 79.592.000TL

Nihai Değer (KDV Hariç) : 82.485.000TL

Yazıyla (SeksenİkiMilyonDörtYüzSeksenBeşBinTürkLirası)

30.06.2021 tarihi itibarıyla 1USD = 8,6742 TL dir. Bu durumda takdir edilen değerın döviz karşılıkları;

Nihai Değerın USD karşılığı : 9.509.234USD (KDV hariç)

12.12.2019 tarihi itibarıyla hesap edilen değerler;

Pazar yaklaşımı ile hesap edilen değer : 52.880.000TL

Direkt Kapitalizasyon yaklaşımı ile hesap edilen değer : 51.030.000TL

Nihai Değer (KDV Hariç) : 52.880.000TL

Yazıyla (ElliikiMilyonSekizYüzSeksenBinTürkLirası)

12.12.2019 tarihi itibarıyla 1USD = 5,7835 TL dir. Bu durumda takdir edilen değerın döviz karşılıkları;

Nihai Değerın USD karşılığı : 9.143.252USD (KDV hariç)

Kırgızistan vergi sisteminde standart KDV oranının %12 olduğu, ödemelerin nakit olarak elden yapılması durumunda ek %2 peşin ödeme vergisine tabi olduğu öğrenilmiştir. Değerleme raporunda yalnızca KDV hariç değerler hesaplanmıştır.



7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçesi

Değerleme raporlarında gayrimenkulün özelliklerine göre farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Ancak değerlemeye konu taşınmazların değerlemesi için "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi gayrimenkullerin niteliğine uygun olmadığından kullanılamamıştır.

Parsel üzerinde proje geliştirilmediği için boş arazi ve proje değerleri incelenememiştir.

Müşterimiz Mobiltel İletişim Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş tarafından talep edilmemesi nedeniyle Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

Müşterimiz Mobiltel İletişim Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş. tarafından talep edilmemesi nedeniyle rapora konu taşınmazlar için En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi yapılmamıştır.

Müşterimiz Mobiltel İletişim Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş.'nin taşınmazların bir bütün halinde değerlemesinin yapılarak değerinin belirlenmesini talep etmesi nedeniyle Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi yapılmamıştır.

7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Müşteri tarafından tarafımıza iletilmiş olan resmi belgelere göre taşınmazların inşaatı için yasal gereklilerini yerine getirmiş ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerini tam ve eksiksiz olarak aldığı görülmüştür.

7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Tapu kayıtlarına göre taşınmazlar üzerindeki kayıtların kısıtlayıcı bir etkisi olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Taşınmazın devredilmesi konusunda bir sınırlamanın bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Taşınmaz Arsa veya Arazi değildir.

7.7. Değerleme konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu arsa için 49 yıllık üst hakkı söz konusudur. (Kırgız Cumhuriyeti Vatandaşları haricindekilere arsa satışı mümkün olmadığından) Fakat mülklerin münferit olarak devri için Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



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

Değerleme raporu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ya da Gayrimenkul Yatırım Fonu Şirketi için düzenlenmemiştir.



8. SONUÇ

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemeye konu taşınmazlar, rapor içeriğinde belirtilmiş olan kabuller, sınırlayıcı unsurlar, varsayımlar ve elde edilen verilerin analizleri doğrultusunda Değerleme Uzmanı Sn. Mevlüt Biltekin tarafından ulaşılan sonuç ve takdir edilen değerler, 12.12.2019 ve 30.06.2021 tarihleri itibarıyla peşin ödeme koşullarındaki Pazar değerini yansıtmaktadır.

Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonuna, mimari özelliklerine, inşaa kalitesine, manzara durumuna, cephesine, halihazır fiziki durumuna, konumlandıkları parselin imar durumuna, değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değeri yukarıda 7 maddesinde detaylı açıklanmıştır. Dikkate alınan yöntem ve uzlaştırma sonucunda elde edilen Nihai Değer;

30.06.2021 tarihi itibarıyla;


Nihai Değer (KDV Hariç) : 82.485.000TL (KDV hariç)
Nihai Değerin USD karşılığı (KDV Hariç) : 9.509.234USD (KDV hariç)

12.12.2019 tarihi itibarıyla;

Nihai Değer (KDV Hariç) : 52.880.000TL (KDV hariç)
Nihai Değerin USD karşılığı (KDV Hariç) : 9.143.252USD (KDV hariç)

Saygılarımızla,

 e-imzalıdır

 e-imzalıdır

Mevlüt Biltekin, MRICS
Özel Projeler Birim Müdürü
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No 403964)

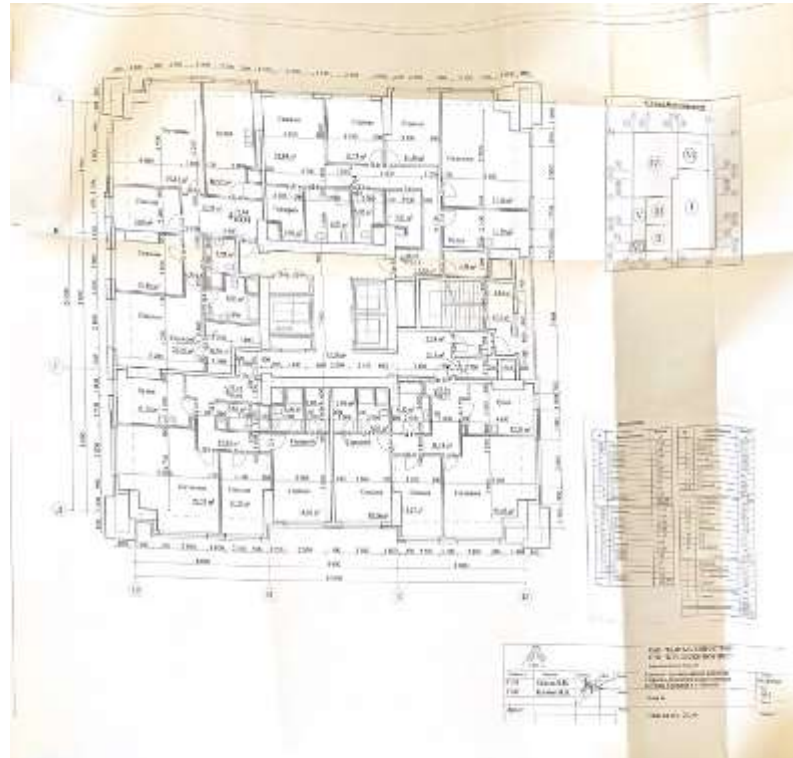
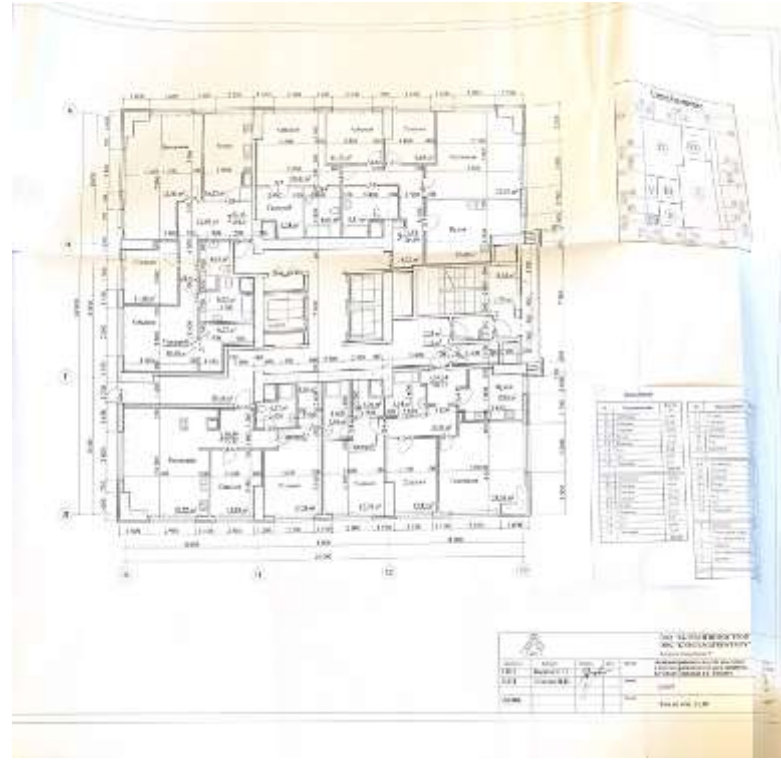
Hakan Yalçıntunç
Genel Müdür Yardımcısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No 401961)



9. EKLER

EKLER (Takyidat bilgileri, İmar durum bilgileri, Arsanın çapı, bina kesit çizimleri, çevre haritaları, gelir – gider verileri, sözleşmeler, analiz verileri)







СТРОИТЕЛЬСТВО НЕЖИЛОГО ОБЪЕКТА
«КЫРГЫЗГИПРОСТРОЙ»
П/И-П №42/0301-02 (04) К/030000
Бишкек, КР/11-1-18-0000

ПРОЕКТ

Административно-жилой комплекс с торгово-развлекательным центром по улице Киевской в г. Бишкек

ЗАКАЗЧИК ООО «РУБИ ИНШААТ»

ШИФР ПРОЕКТА 19-14/2009 **СТАДИЯ** Рабочий проект

НАИМЕНОВАНИЕ КОМПЛЕКТА Генплан, высотное решение, благоустройство, озеленение.

МАРКА КОМПЛЕКТА ПП

Генеральный директор института Мусатов Б.А.
 Главный архитектор института – Начальник мастерской Асанбеков Р.К. (Сертификат ПР-1.1 №013438)
 Главный архитектор проекта Клоков Н.И. (Сертификат ПР-1.1 №007909)
 Главный инженер проекта Кадыра Я.П. (Сертификат ПР-1.1 №001185)

г. Бишкек – 2010 г.

ИЗДАНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ЧАСТЕЙ И ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА (П)

НАИМЕНОВАНИЕ	СТР.	ПРИМЕЧАНИЕ
Общие данные	1	
Генплан	2	
Разбивочный чертеж	3	
Вертикальная планировка, Уровни	4	
Внутренняя инженерия	5	
Озеленение	6	
Конструкция зданий, проходы, тротуары и площадки	7	

Пояснительная записка

Общая часть

Генеральный план административно-жилого комплекса с торгово-развлекательным центром по ул. Киевской в г. Бишкек, расположенной по Южной мажоранке в Бишкеке, разработан на основании задания на проектирование, выданного ООО «РУБИ ИНШААТ».

Место строительства, природные и климатические условия

Объект строительства административно-жилого комплекса расположен в центральной части города по ул. Киевской, ограничен ул. Исанова и Карабегова.

На основании материалов изысканий, выполненных в 2007 г. ОАО «Кыргызгипрострой» площадки строительства характеризуются следующими природно-климатическими условиями:

- 1 Район строительства объекта относится к II Б климатическому подрайону.
- 2 Сейсмичность района строительства – 8 баллов
- 3 Сейсмичность площадки строительства – 8 баллов
- 4 Расчетная сейсмичность здания – 8 баллов
- 5 Расчетная зимняя температура минус 19°С
- 6 Грунты обвалов – глинистые
- 7 Грунтовые воды – не выявлены

Архитектурно-планировочное решение

Генеральный план административно-жилого комплекса разработан в границах существующей застройки, с учетом перепланировки застройки. Участок ограничен с севера ул. Киевской, с юга улицей территории детского сада, с востока площадью суд. жилых домов.

Разбивочный чертеж выполнен с учетом наибольшей полезной площади на участке размещения административно-жилого комплекса. В площадке предусмотрены 2 прохода с ул. Киевской и площадки по нормативу здания по существующим улицам.

Разбивка здания административно-жилого комплекса выполнена по координатной сетке.

Разбивочный чертеж см. на л. ПП-2

Противопожарные мероприятия

Пожаротушительные административно-жилого комплекса предусмотрены от пожарных гидрантов.

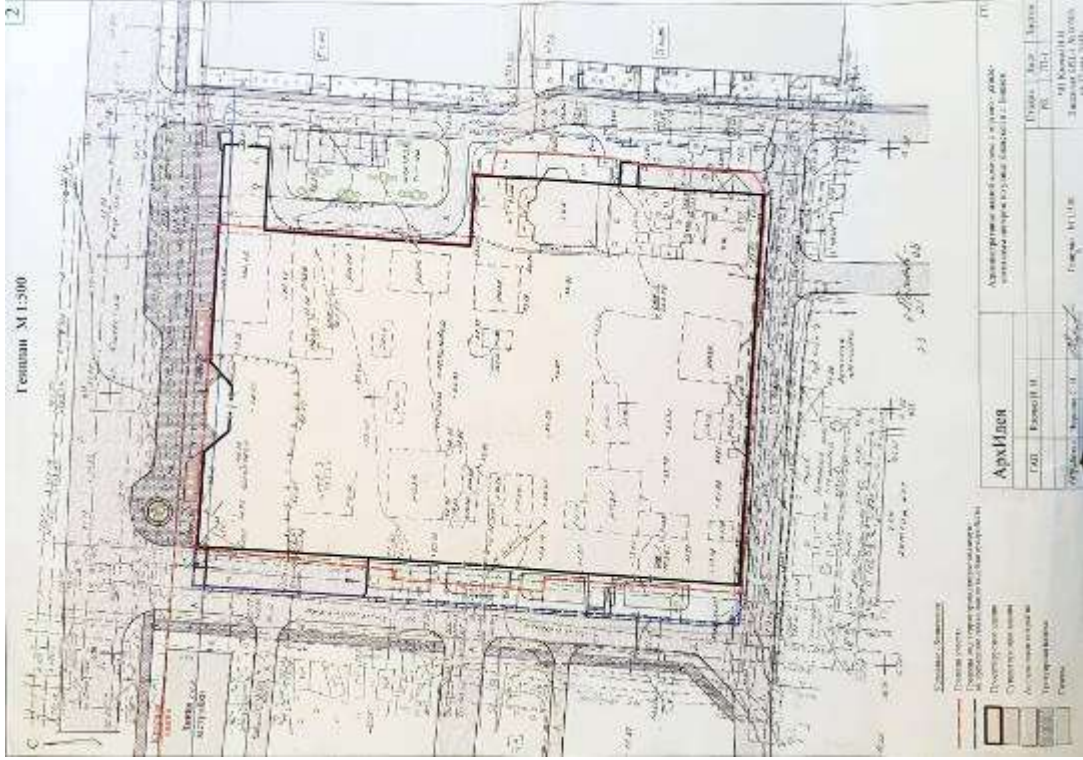
Защита окружающей среды

Проект административно-жилого комплекса разработан с учетом максимальной охраны окружающей среды.

Сбор сточных вод осуществляется в городскую сеть канализации.

Административно-жилой комплекс с торгово-развлекательным центром по ул. Киевской в г. Бишкек

ИП	Клоков Н.И.	Страна	Срок	Листов
Разработчик	«Рубин» Н	РП	01	01
		Общие данные		ИП Клоков Н.И. Лицензия КР/1.1 № 00001 от 13 мая 2005 г.





КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН БИКОТУВУ
КАРАШТУУ МАМЛЕКЕТТИК КАТТОО КЫНАТЫ
КАДАСТР ЖАНА КЫЙМЫЛСЫЗ МУЛККО
УКУКТАСДЫ КАТТОО ДЕПАРТАМЕНТИ
ЖЕРТЕ ЖАЙГАШТЫРУУ ЖАНА
КЫЙМЫЛСЫЗ МУЛККО
УКУКТАРДЫ КАТТОО БОЮНЧА
БИШКЕК ШААРДЫК БАШКАРМАЛЫГЫ



86393
ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ
ДЕПАРТАМЕНТ КАДАСТРА И РЕГИСТРАЦИИ
ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО
БИШКЕКСКОЕ ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ПО ЗАМЕСУСТРОЙСТВУ И
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Идентификационный код
Идентификационный код 1 02 03 0026 0229 01 003

Дарег
Адрес Мур. Коммунальный пр. 94 Шереметьевская 2168 кв 5
Кит. Д. Блюз 5

КЫЙМЫЛСЫЗ МУЛК БИРДИГИНИН
ТЕХНИКАЛЫК ПАСПОРТУ
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
ЕДИНИЦЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Кыймылсыз мулкту арналыгы		Ишенимдүүлүк
Мерчик ээси Собственник	Бөлүгү Часты (үзүм) (акция)	Мерчик укугуна документтер Документы на право собственности
<u>Ос.в.О. Бишкек-Торак</u>		<u>Акты №10/013 от</u> <u>18.08.2012</u>
Пайдалануучу Пользователь	Бөлүгү Часты (үзүм) (акция)	Пайдалануу укугуна документтер Документы на право собственности

Башкармалыктын начальниги Борисович О.И.
Начальник управления (Аты-жаны / Ф.И.О.)

Паспорт түзүлгөн күнү 20 19 жылдын 11 айынын 02 күнү
Паспорт составлен



- Эскертүү:
1. Кыймылсыз мулк бирдигинин техникалык параметрлеринде өзгөрүүлөр табылганда мерчик ээсине бул паспорттун орузун жана техникалык паспорт берилет.
 2. Техникалык паспорт кыймылсыз мулк бирдигинин укугун аныктоочу жана/же укугун ырастоочу документ болуп эсептелбейт.
- Примечание:
1. При обнаружении изменений технических параметров единицы недвижимого имущества взамен данному техническому паспорту собственнику выдается новый технический паспорт.
 2. Технический паспорт не является правоустанавливающим и/или правоудостоверяющим документом на единицу недвижимого имущества.



Негизги куруламалардын планына эскпланация
Экспликация к плану основных строений

№ 1 Таблица

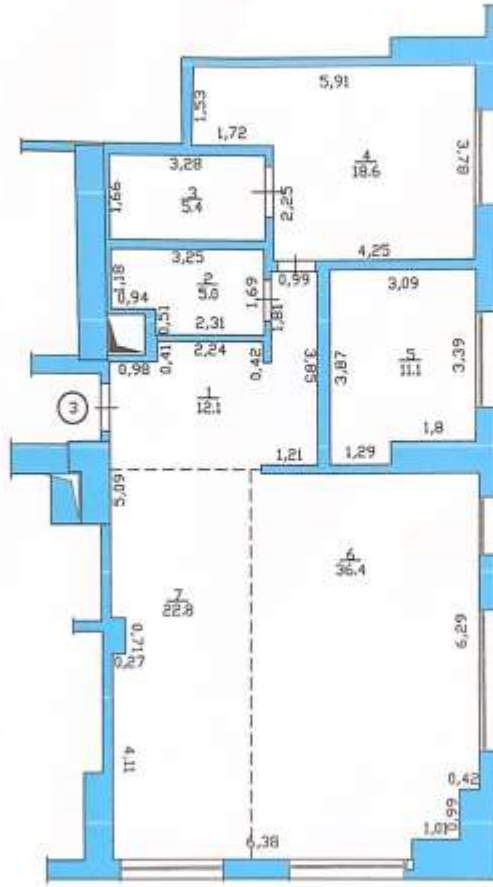
Дингирлер Литера	Кубиг Этаж	Жайлаын № № помещения	Батиралын № № квартиры	Жайлардын аталышы Наименование помещения	Ички чино боюнча аянт (кв. м.) Площадь по внутреннему обмеру (кв. м.)										Жайлардын Общая площадь	
					Жайлаын аянт Общая площадь	Мекеме Учураспа	Администр. Администр.	Турак жай Жайла	Соодалык Түрүмдөгү	Кампа Складские	Фабрика Производство	Машаа - аянт Кучал-баш	Кызылтай Строительные	Башкалар Прочие		
А	2	1	3	МУХХОМОВА	121											121
		2		Кочуев	50											50
		3		---	54											54
		4		Шамар	186			186								
		5		---	111			111								
		6		---	364			364								
		7		Кучуев	228											228
					1166			661								453



1 02 03 0026 0929 01
y. Unvanlar 2.168 m2 4.5 H Blok 5

№	№	№	№	№	№	№
			111,6	111,6	82	
						1:100

Лит А 1-блок 5 этаж
H=3,25



Сделка проведена в бланк 11.09.2021
подписан специалистом
проектировщика ООО, ИТД



Жер участугунун экспликациясы (м²)
Экспликация земельного участка (м²)

БААРДЫГЫ: ВСЕГО:		АНЫН ИЧИНДЕ ФАКТ БОЮНЧА: В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ФАКТУ:	
Урук берилгенчү документтер боюнча По правоустанавливающим документам	Наш жүзүмдү Фактически	Курулган Застроенная	Курулган эмес. Не застроена
		131,4	

20 19.11.02 Ишти аткарган
Работу выполнил(а) *А. Мамедов Т. А.*
Аты/аты / Ф.И.О.
20 19.11.02 Тестирген билүм башчысы орун басары
Проверил(а) знн. начальница отдела *А. Мамедов Т. А.*
Аты/аты / Ф.И.О.
20 ж.ж.ж. Тестирген билүмдүү башчысы
Проверил(а) знн. отдела
Аты/аты / Ф.И.О.

Кыймылсыз мүлктүн текшерилгендиги жөнүндө белги
Отметка об обследовании недвижимости

Текшерген күнү Дата обследования	20__ж./г.	20__ж./г.	20__ж./г.	20__ж./г.	20__ж./г.
Аткаруучу Исполнитель					
Билүм башчысынын орун басары Знн. начальница отдела					
Билүмдүү башчысы Нач. отдела					



10. FOTOĞRAFLAR





























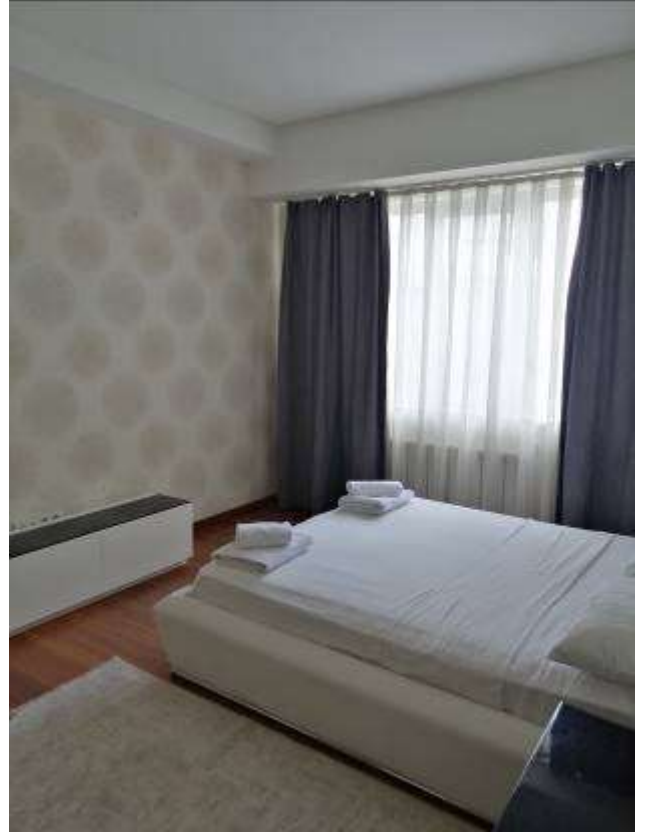


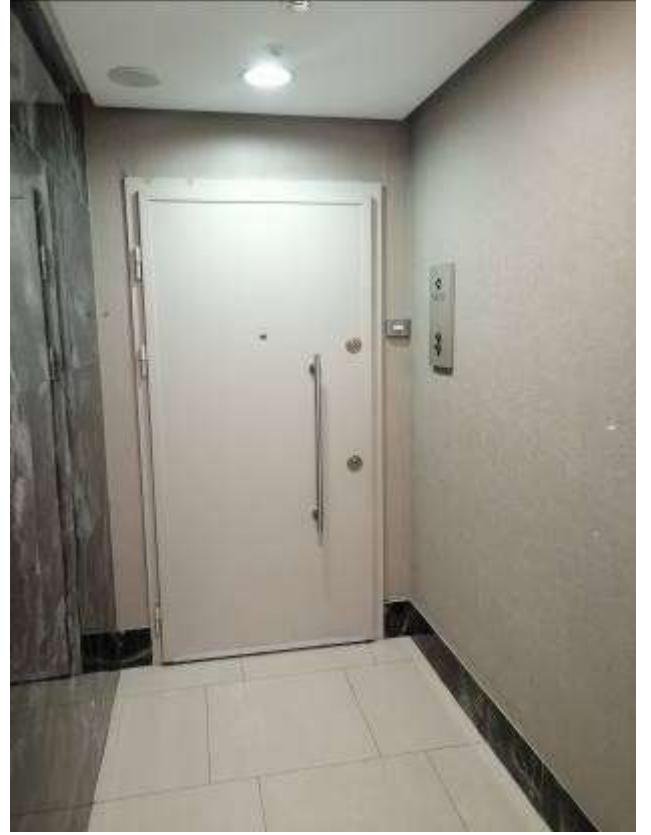














HAKAN YALÇINTUNÇ

Kişisel Bilgiler

Doğum Yeri - Tarihi : Almanya/Rinteln - 22.09.1981

Ehliyet : B sınıfı Sürücü Belgesi

Cep Telefonu : 0533 423 03 73

Elektronik Posta :hakan.yalcintunc@asaldegerleme.com

Eğitim : Sakarya Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Makine Mühendisliği, SAKARYA – 2006

Yabancı Dil : İngilizce (orta)

Bilgisayar : MS Office(Word, Excel, Powerpoint), AutoCAD, Pro-Engineer

Deneyim

Kurucu Ortak / Makine Tesis Değerleme Birim Müdürü

10/2011 – Asal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Makine parkları, ekipmanlar, tesisler, Taşınmazlar, demirbaşlar ve araçlar kapsamında, bankalar ve finansal kiralama şirketleri, holdingler gibi kurum ve kuruluşlara yönelik olarak tekil makine yada birden çok makinenin, devam eden kullanım, tasfiye, düzenli nakte çevirme, sigorta, veya ihtiyaç duyulan diğer değerlerinin tespit edilmesi amacıyla ekspertiz çalışmasının yapılarak, makine ve tesis değerlendirme raporlarının hazırlanması

Değerleme Uzmanı / Makine Tesis Departman Müdürü

09/2006 – 09/2011 Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş

Makine parkları, ekipmanlar, tesisler, Taşınmazlar, demirbaşlar ve araçlar kapsamında, bankalar ve finansal kiralama şirketleri, holdingler gibi kurum ve kuruluşlara yönelik olarak tekil makine yada birden çok makinenin, devam eden kullanım, tasfiye, düzenli nakte çevirme, sigorta, veya ihtiyaç duyulan diğer değerlerinin tespit edilmesi amacıyla ekspertiz çalışmasının yapılarak, makine ve tesis değerlendirme raporlarının hazırlanması

Üye Olunan

Dernekler : Makine Mühendisleri Odası, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (Lisans No 401961), Değerleme Uzmanları Derneği

Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :

- ✓ TEKZEN Ticaret ve Yatırım A.Ş. (Duran Varlık Değerlemesi)
- ✓ MİLTEN Holding A.Ş. (Makine Değerlemesi)
- ✓ SARAY Bisküvi San. Gıda A.Ş. (Makine Değerlemesi)



- ✓ YAPI MERKEZİ Holding A.Ş. (Türkiye Geneli Makine Değerlemesi)
- ✓ YILDIZ Entegre (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ STARWOOD Orman Ürünleri(Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ KALTUN Madencilik (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ LEVENT Kağıt (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ TÜRK TELEKOM (Santral Binaları Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ GSM Baz İstasyonları (Kira Değer Tespiti)
- ✓ MEYSU A. Ş. (Makine Değerlemesi)
- ✓ LİMKON Gıda (Limak Holding Kuruluşu) (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ ALPET Dolum Tesisleri (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi) (Türkiye geneli)
- ✓ BAKRAS Rüzgar Elektrik Santrali (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi) (RES)
- ✓ KAREL Elektrik HES (Hidroelektrik Santral) (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ İSTANBUL Fren (Makine Değerleme)
- ✓ YURT Çimento (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ MARDAN Palace Hotel (Sigorta Değer Tespiti)
- ✓ SWISS Otel Bosphorus (Sigorta Değer Tespit)
- ✓ AKKANAT Holding (Sigorta Değer Tespit)
- ✓ BARUT Turizm Zincir Otelleri (Sigorta Değer Tespiti)
- ✓ İSTANBUL Kongre Merkezi (Sigorta Değer Tespiti)
- ✓ ANKARA Kongre Merkezi (Sigorta Değer Tespiti)
- ✓ UZEL Makine (Sigorta Değer Tespiti)
- ✓ Banka teminatlarına konu olacak çok sayıda nitelikli taşınmaz ve sanayi tesisi değerlendirilmesi,
- ✓ Muhtelif İş Makineleri Değerlemesi



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 19.03.2012

No : 401961

GAYRİMENKUL 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

Hakan YALÇINTUNÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.11.2019

Belge No: 2019-01.2234

Sayın Hakan YALÇINTUNÇ

(T.C. Kimlik No: 14113660518 - Lisans No: 401961)

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



MEVLÜT BİLTEKİN

Kişisel Bilgiler **Doğum Yeri - Tarihi** : Adana – 16.10.1986
Ehliyet : B sınıfı Sürücü Belgesi
Cep Telefonu : 0543 6960486
Elektronik Posta : mevlut.biltekin@asaldegerleme.com

Eğitim Lisans: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi – Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
İSTANBUL 2009
Y.Lisans: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi – Enformatik – Bilgisayar Ortamında
Sanat ve Tasarım İSTANBUL 2019
Yabancı Dil İngilizce (İleri)
Bilgisayar MS Office, AutoCAD, ArcGIS, Photoshop, Illustrator, Maya.

Deneyim

Özel Projeler Müdürü

12/2019 – ... ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (İST.)

Gayrimenkul Değerleme Birim Müdürü

08/2016 – 09/2018 ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (İST.)

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

04/2013 – 08/2016 ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (İST.)

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

03/2011 – 11/2011 ARTI Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (İST.)

Belgeler

2018 MRICS – Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)
2015 Gayrimenkul Değerleme Lisansı - SPL
2016 Gayrimenkul Hukuku Eğitimi Sertifikası - TDUB

Üye Olunan Kuruluşlar

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (Lisans No:403964)



Tarih : 03.03.2015

No : 403964

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

Mevlüt BİLTEKİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.09.2019

Belge No: 2019-01.1592

Sayın Mevlüt BİLTEKİN

(T.C. Kimlik No: 10192959208 - Lisans No: 403964)

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

- EK 1: RESMİ EVRAKLAR ve YEMİNLİ TERCÜME EVRAKLARI