



ASAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

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

BISHKEK PARK AVM

KIEVSKAYA CD. NO: 148 – BİŞKEK / KIRGIZİSTAN

Rapor No : 0197

Rapor Tarihi : 14.09.2021

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



Sunulan:

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

Firma Adresi : Çobançeşme Mah. Kımız 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 değerlemesi 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 Yalçınıtunç
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	: 0197
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	: Açıklamalı Gayrimenkul Değerleme Raporu
İncelemenin Yapıldığı Tarih	: 05.07.2021 – 09.07.2021
Değerlemesi Yapılan Mülk	: Bishkek Park AVM
Taşınmazın Adresi	: Kievskaya Caddesi No: 148, Bişkek, Kırgızistan, 720000
Hukuki Tanımı	: Alışveriş Merkezi
Malik	: Bloğun yer aldığı arsa 06.06.2014 tarihinden itibaren Bishkek Park Ltd. Şti adına 49 yıllığına tahsis edilmiştir. Mülke özel teknik pasaportuna göre, AVM Bişkek Park Ltd. Şti. adına kayıtlıdır.
Mevcut Kullanımı	: Alışveriş Merkezi
Mevcut Kullanıcı	: Bishkek Park Ltd. Şti.
İmar Durumu	: 4.7. maddesinde açıklanmıştır.
Taşınmazın Arsa Alanı	: 7.605 m ²
Taşınmazın Yapı Alanı	: 46.615,90 m ² (Proje Toplam Kapalı Alan) – 23.700m ² (Toplam Kiralanabilir Alan)
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	: Gelir İndirgeme (INA) yaklaşımı
Pazar Değeri* (KDV Hariç)	: 812.155.000TL (30.06.2021 tarihi itibarıyla) 493.275.000TL (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 değerlemesi 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	24
4.4. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
4.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Alım/Satım İşlemleri	27
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	27
4.7. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	29
4.8. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	29



4.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgi	29
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.....	30
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.....	30
4.12. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama	30
4.13. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	30
5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	31
5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	31
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	39
5.1. Sektörel görünüm ve veriler.....	46
5.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	47
5.3. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	48
5.4. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	57
5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Almasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	57
5.6. 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.....	57
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	58
6.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar.....	59
6.2. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	63
6.3. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	63
6.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)	71
6.5. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)	71
6.6. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	71
6.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	71
6.8. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	71
6.9. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	71



6.10. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	71
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ.....	72
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	72
7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçesi ...	73
7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	73
7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	73
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.....	73
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.....	73
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.....	73
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.....	74
8. SONUÇ.....	75
9. EKLER	76
10.FOTOĞRAFLAR.....	98



1. Rapor Bilgileri

1.1. Rapor Tarihi

14.09.2021

1.2. Rapor Numarası

0197

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 süreçte 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 değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

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

1.9. Raporun türü

Gayrimenkul değerleme 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) değerlemesi 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 değerleme 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. Kımız 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 değerleme raporu, **Müşteri** yetkililerinin yazılı talebi üzerine, arsa mülkiyeti (üst hakkı) ve AVM bloğu bazında mülkiyeti Bişkek Park Ltd. Şti'ye ait olan 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 değerleme raporudur. Bir parsel üzerinde yer alan Otel AVM ve Konut Kompleksindeki AVM yapısı bu raporun konusunu ihtiva etmektedir.



3. Kabuller, Kısıtlamalar, Varsayımlar, Tanımlar

Değerleme çalışmasında ve değerleme 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

- ✓ Raporda 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 değerleme 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.
- ✓ Rapora dahil edilen hava fotoları, 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 aşıkâr 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 arsa 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 bulundurmak, 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 yayınlanması, ıslak imzalı nüshaları haricinde üçüncü kişi/kurumlara dağıtımı 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 tanımlamaktır.

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 fiyatına 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, değerleme 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 yaklaşımlı değerlemede 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); Efektif 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 değer 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 değer belirlendiği yaklaşım. Değerleme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer 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 takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan 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 değer 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 değer elde edilmesidir. Amorti 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

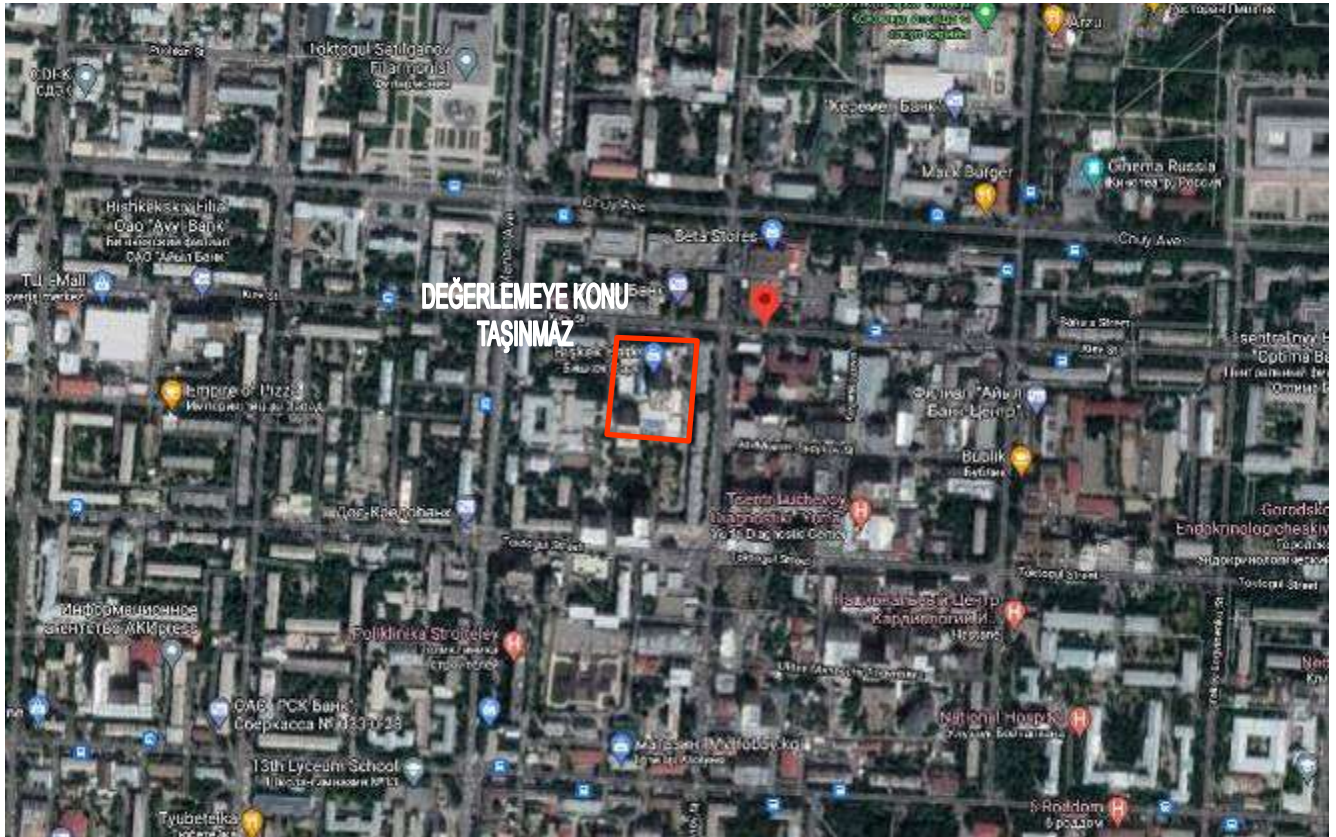
4.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz (Bishkek Park AVM) 1-02-03-0026-0229 kimlik no.lu arsa ile aynı ENI koduna sahip, Otel AVM ve Konut Kompleksindeki AVM yapısıdır. Adresi Kievskaya Caddesi No:148 Bişkek / Kırgızistan'dır.

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	AVM Bloğu	Tüm Katlar (8 Toplam)	-

(Ek: Taşınmaza ait teknik pasaport örneği)

12.11.2020 tarihinde düzenlenmiş olan teknik pasaport detaylarına göre değerlemeye konu taşınmaza ait malik bilgisi ile mülkiyet haklarını belirleyen belgelerin detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Mal sahibi	Mülkiyet hakkı belgeleri
"Bışkek Park" Limited Şirketi	08/04/2013 tarihli ve 10/006 sayılı İŞLETME KABUL BELGESİ
	06/06/2014 tarihli 1902 sayılı Tazminat Sözleşmesi

Kullanım hakkı için belgeler
06.06.2014 tarihli 1902 sayılı Tazminat Sözleşmesi Onay Belgesi No B064504

Aşağıdaki tablolarda, 04 Haziran 2021 15:05 tarihi itibarıyla, Birleşik Gayrimenkul Bilgi Sisteminden (UISN) edinilen, Arsa ve AVM'ye ilişkin tapu kayıtları sunulmuştur. Aşağıdaki resmi belgeler ve açıklamaları, yeminli tercüme bürosu tarafından Türkçe'ye çevrilmiştir.

Belge mülkiyet hakkı detayları ile AVM-ARSA* üzerine kayıtlı olan diğer takyidatları açıklamaktadır.

*Taşınmaza ilişkin ENI kodu (Taşınmaz Kimlik Kodu) AVM ve Arsa için ortak olarak kullanılmaktadır.
Bu sebeple 1-02-03-0026-0229 ENI kodunda kayıtlı tüm bilgiler AVM için geçerli olarak kabul edilmiştir.

No:	Sahibi (bir bireyin tam adı veya bir tüzel kişiliğin tam adı)	Ortak müşterek/ortak pay/mülkiyet Pay	Bir taşınmaz malın haklarını teyit eden belgeler	Devlet kayıt tarihi
1	Bishkek Park Ltd.	Tam	Noter tarafından düzenlenen 06.06.2014 tarihli 1902 sayılı iptal sözleşmesi	10.06.2014

No.	Yararlanıcı birim veya kişi	Bir taşınmaz mal üzerinde takyidatların (kısıtlamaların) varlığı veya yokluğu hakkında bilgi	Takyidat ve (kısıtlama) belgeleri	Devlet kayıt tarihi
1	Devlet organı Pervomaysky Bışkek Bölge Mahkemesi	El Koyma	Pervomaysky bölge mahkemesi tarafından düzenlenen 10.02.2021 tarihli 183/21B3 numaralı tanım	11.02.2021
1	Devlet organı Pervomaysky Bışkek Bölge Mahkemesi	El koyma	PRS tarafından verilen 17.05.2021 tarihli GD-2113-21B3 numaralı mahkeme kararı	18.05.2021
2	Devlet organı Pervomaysky Bışkek	El koyma	Pervomaysky Böl. Mahkemesi tarafından verilen 10.02.2021 tarihli	11.02.2021



	Bölge Mahkemesi		183-21B3 numaralı karar	
3	Devlet organı PSSİ Sverdovsky Bişkek Bölge Mahkemesi	El koyma	PSSİ Sverd Bölgesi tarafından verilen 05.07.2019 tarihli B isimli kararname	19.07.2019
4	Food Dream Ltd.	Kira	Noter tarafından verilen 26.11.2018 tarihli 8076/8077 numaralı kira sözleşmesi	22.01.2019
5	Devlet organı PSSİ Oktyabrsky Bişkek Bölgesi	El koyma	PSSİ Oktyabrsky tarafından verilen 24.05.2018 tarihli B isimli kararname	25.05.2018
6	Devlet girişimi PSSİ Oktyabrsky Bişkek Bölgesi	El koyma	(Bayşukurovoy Ç.D.) Oktyabrsky Bölge Mahkemesi tarafından verilen 25.09.2017 tarihli B isimli kararname	17.10.2017
7	Hüseyin Aiydarbek	Alım-satım ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 20.01.2017 tarihli 131 numaralı ön sözleşme	13.07.2017
8	Oktyabrskiy Bölgesel Mahkemesi Bişkek	El koyma	Bölgesel mahkeme tarafından verilen 03.07.2017 tarihli 2892/17.B2 numaralı mahkeme kararı	11.07.2017
9	Oktyabrskiy Bölgesel Mahkemesi Bişkek	El koyma	Baişukuroviç Ç. Mahkemesi tarafından verilen 30.06.2017 tarihli GD-2385/17,62-21B3 numaralı mahkeme kararı	03.07.2017
10	Online Tur Şirketi	Alım-satım ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 22.02.2019 tarihli 878/879 numaralı ek sözleşme Noter tarafından verilen 22.06.2017 tarihli 1271 numaralı ön sözleşme	28.06.2017
11	Aviz Ali Nik	Sözleşme	Noter tarafından verilen 15.06.2017 tarihli 1231 numaralı sözleşme	16.06.2017
12	Koç Yakup	Alım-satım ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 04.11.2016 tarihli 2533 numaralı alım satım ön sözleşmesi	16.11.2016
13	Surakmatov Aziz Emilbekoviç	Hakların atanması	Noter tarafından verilen 13.06.2016 tarihli 1369 numaralı sözleşme	30.06.2016
14	Macunov Cumaş Abdullaviç	Sözleşme	Noter tarafından verilen 26.03.2015 tarihli 637, 636 numaralı sözleşme	23.10.2015
15	Prinsu Gülmira	Alım-satım ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 08.07.2015 tarihli 1592/1593 numaralı alım satım ön sözleşmesi	09.09.2015
16	Çubarov Arslanbek Aiydarbekoviç	Hakların atanması	Noter tarafından verilen 03.07.2015 tarihli 1568 numaralı iptal sözleşmesi	06.07.2015
17	Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi	Rehin	Noter tarafından verilen 08.05.2015 tarihli 1271,	12.05.2015
18	Demir Halk Bank ZAO Hollanda	Rehin	Noter tarafından verilen 08.05.2015 tarihli 1271,1272 numaralı rehin sözleşmesi	12.05.2015
19	Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi	İpotek	Noter tarafından verilen 08.05.2015 tarihli 1269, 1270 numaralı sözleşmesi Noter tarafından verilen 08.05.2015 tarihli 1268, 568 numaralı ipotek	12.05.2015



			sözleşmesi	
20	Demir Kırgız Uluslararası Bankası ZAO	Rehin	Noter tarafından 08.05.2015 tarihli 1271, 1272 rehin sözleşmesi	12.05.2015
21	Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi	İpotek	Noter tarafından verilen 1200/536 numaralı rehin sözleşmesi Noter tarafından verilen 30.04.2015 tarihli 1202 numaralı 1202 sözleşmesi	08.05.2015
22	Demir-Halk Bankası Hollanda	İpotek	Noter tarafından verilen 30.04.2012 tarihli 1200/536 numaralı rehin sözleşmesi Noter tarafından verilen 30.04.2015 tarihli 1202 numaralı sözleşme	08.05.2015
23	Demir Kırgız Uluslararası Banka	İpotek	Noter tarafından verilen 30.04.2015 tarihli 1200/536 numaralı rehin sözleşmesi Noter tarafından verilen 30.04.2015 tarihli 1202 numaralı sözleşme	04.05.2015
24	Oktyabrskiy Bölgesel Mahkemesi Bişkek	El koyma	Oktyabrskiy Bölgesel Mahkemesi tarafından verilen 22.04.2015 numaralı B isimli mahkeme kararı	24.04.2015
25	Burton Tamapa Bekmurzayevna	Hakların atanması	Noter tarafından verilen 20.01.2015 tarihli 149 sayılı alım satım sözleşmesi Noter tarafından verilen 05.12.2014 tarihli 2629 numaralı alım satım ön sözleşmesi	15.04.2015
26	Bayiukurova Çınara Dolgorbekovna	Sözleşme	Bishkek Park Ltd. 30.09.2014 tarihli B isimli sözleşme	19.11.2014
27	Kaziyeva Samara Asanbayevna	Alım-satım ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 03.11.2014 tarihli 2363,2364 numaralı ön sözleşme	19.11.2014
28	Şerevkov Roşel Olegovna	Sözleşme	Noter tarafında verilen 07.10.2014 tarihli 2176/2175 numaralı sözleşme	16.10.2014
29	Mohsin Mohammed İbrahim F.	Alım-satım ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 16.07.2014 tarihli 1577/1578 numaralı ön sözleşme	15.08.2014
30	Bishkek Park Ltd.	Sözleşme	BGY ZRPNI tarafından verilen 16.06.2014 064504 numaralı kullanım için yetki belgesi Noter tarafından verilen 06.06.2014 tarihli 1902 numaralı iptal sözleşmesi	10.06.2014
31	Kumarbek Uulu Atabek	Öz sermaye katılımı sözleşmesi	Noter tarafından verilen 07.05.2014 tarihli 1000 numaralı konut inşaatı öz sermaye katılım sözleşmesi	06.06.2014
32	Mambetaliyev Temirlan Kazatoviç	Öz sermaye katılımı sözleşmesi	Noter tarafında verilen 23.10.2013 3000 numaralı konut inşaatı öz sermaye katılım sözleşmesi	08.01.2014
33	Mamatov Kanatbek Murzayeviç	Hakların atanması	Noter tarafından verilen 14.11.2013 tarihli 3163 numaralı sözleşme	11.12.2013
34	Şereşkova Roşel Olegovna	Öz sermaye katılımı sözleşmesi	Noter tarafından verilen 18.09.2013 tarihli 2704 numaralı	03.10.2013



35	Aliyeva İlbira Meraliyevna	Öz sermaye katılımı ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 07.08.2013 tarihli 2354 numaralı sermaye inşaatına katılım sözleşmesi	16.09.2013
36	Cumadilov Temirlan Kazatoviç	Öz sermaye katılımı ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 27.06.2013 tarihli 1877 numaralı sermaye inşaatına katılım sözleşmesi	29.08.2013
37	Mambetaliyev Temirlan Kazatoviç	Öz sermaye katılımı ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 19.06.2013 tarihli 1736 numaralı konut inşaatı öz sermaye katılım sözleşmesi	29.07.2013
38	Bekkolova Çollon Eşimbekovna	Öz sermaye katılımı sözleşmesi	Noter tarafından verilen 22.04.2013 tarihli 1124 numaralı konut inşaatı öz sermaye katılım sözleşmesi	04.06.2013
39	Asilova Aygöl Cakulovna	Öz sermaye katılımı ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 22.04.2013 tarihli 1059 numaralı ön sözleşme	29.04.2013
40	Asilova Aygöl Cakulovna	Öz sermaye katılımı ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 15.04.2013 tarihli 1059 numaralı ön sözleşme	29.04.2013
41	Junusaliyeva ũlzada İşenbekovna	Öz sermaye katılımı ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 12.03.2013 tarihli 1047 numaralı ön sözleşme	29.04.2013
42	Bishkek Park Ltd.	Öz sermaye katılımı ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 15.04.2013 tarihli 1058 numaralı ön sözleşme	29.04.2013
43	Aşiraliyeva Çınar Aşimovna	Öz sermaye katılımı ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 04.03.2013 tarihli 607 numaralı ön sözleşme	15.03.2013
44	Jorobekova Kunduz Karimovna	Öz sermaye katılımı ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 19.02.2013 tarihli 484 numaralı sermaye inşaatına katılım sözleşmesi	04.03.2013
45	Jedrina Tatyana Semenovna	Alım-satım ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 18.08.2015 tarihli 1916 numaralı sözleşme Noter tarafından verilen 19.02.2013 tarihli 483 numaralı sermaye inşaatına katılım sözleşmesi	04.03.2013
46	Alimbayev Manas Kojobekoviç	Koşullu satın alma sözleşmesi	Noter tarafından verilen 12.02.2013 tarihli 423 numaralı sermaye inşaatına katılım sözleşmesi	20.02.2013
47	Bakaiy Bank Anonim Şirketi	Kira	Bakaiy Bank Ruby İnşaat Ltd. tarafından verilen 31.12.2012 tarihli B isimli ön sözleşme	04.02.2013
48	Jumahan Nurulla	Alım-satım ön sözleşmesi	Noter tarafında verilen 23.01.2013 218 numaralı konut inşaatı öz sermaye katılım sözleşmesi	02.02.2013
49	Hasanza Rahim Arziyeviç	Öz sermaye katılımı ön sözleşmesi	Noter kişi tarafından verilen 17.01.2012 tarihli 142 numaralı sermaye inşaatına katılım sözleşmesi	28.01.2013
50	Kultayeva Gulşarkan Okonovna	Alım-satım ön sözleşmesi	Noter kişi tarafından verilen 16.01.2012 tarihli 133 numaralı sermaye inşaatına katılım sözleşmesi	23.01.2013
51	Fikret Yazıcı	Öz sermaye katılımı ön sözleşmesi	Noter kişi tarafından verilen 25.12.2012 tarihli 3484 numaralı sermaye inşaatına katılım sözleşmesi	14.01.2013
52	Nekrasov Vladimir Anatolyeviç	Alım-satım ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 13.12.2012 tarihli 3421 numaralı sermaye inşaatına katılım sözleşmesi	20.12.2012



53	Alikulova Dmitriyevna	Öz sermaye katılımı ön sözleşmesi	Noter tarafında verilen 03.12.2013 3321 numaralı konut inşaatı öz sermaye katılım sözleşmesi	10.12.2012
54	Klimenko Nina Dmitriyevna	Alım-satım ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 22.11.2012 tarihli 3236 numaralı ön sözleşme	30.11.2012
55	Bayşukurova Çınara Dolorobekovna	Öz sermaye katılımı sözleşmesi	Tüzel kişi tarafınd verilen 16.11.2012 tarihli B isimli sermaye inşaatına katılım sözleşmesi	20.11.2012
56	Kuramayevna Kanıkey Baykadamovna	Alım-satım ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 29.10.2012 tarihli 2999 numaralı sözleşme	01.11.2012
57	Akmatova Kadiça Sadatbekovna	Öz sermaye katılımı ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 08.10.2012 2776 numaralı sözleşme	12.10.2012
58	Macunov Cumaş Abdullayevič	Öz sermaye katılımı ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 02.10.2012 tarihli 276 numaralı sözleşme	10.10.2012
59	Makebayevna Bermet Toktosunovna	Öz sermaye katılımı ön sözleşmesi	Noter tarafından verilen 28.08.2012 tarihli 2524 numaralı sözleşme	29.08.2012

- Taşınmazın bulunduğu 3 bloklu yapı kompleksine, inşaat halindeyken tesis edilmiş 30.04.2015 tarihli bir sendikasyon ipoteği bulunmaktadır. 37.850.000USD bedelli ipotek %80 Halkbank, %16 Demir Kırgız Bank ve %4 oranında Demir Halk Bankası için garame ipoteği olarak tesis edilmiştir. Güncel durumda 18.691.007USD kalan riske konu ipotek için Demir Kırgız Bank ve Demir Halk Bankası konsorsiyumdan çıkmış durumda olup ipotek yalnızca Halkbank için geçerlidir. O dönemde bloklar ve bağımsız bölümler ayrılmadığından arsa ve üzerindeki inşaatın tamamı için tesis edilmiş olan ipotek bilgileri raporda bilgi amacıyla sunulmuştur.
- 1 no.lu Devlet organı Pervomaysky Bişkek Bölge Mahkemesi adı altındaki kayda ilişkin, müşteri tarafından tarafımıza iletilen 09.02.2021 tarihli mahkeme kaydı çevirisi aşağıdaki gibidir:

№ GD-183/21 B3

ARA KARAR

9 Şubat 2021

Bişkek şehri

Bişkek Şehri Pervomayskiy Bölge Mahkemesi

Bişkek Pervomayskiy Bölge Mahkemesi Yargıcı B.T. A.T.Esengulova davacı Makebaeva adına onun temsilcisi olan vekalet temelinde hareket eden Kulova'nın, güvence altına alınması konusunda başvurusunu değerlendirdi ve,

GEREGİ DÜŞÜNÜLDÜ:

B.T. Makebaeva , tüketici haklarının korunması konusunda Bişkek Park LLC' şirketine karşı bir talep beyanı ile Bişkek Pervomayskiy Bölge Mahkemesi'ne başvuruda bulunmuş.

Davacı B.T. Makebaeva'nın temsilcisi Kulova AA, iddiayı güvence altına almak için davalı LLC "Bişkek Parkı"nın taşınır ve taşınmaz mallarına el konulması için başvuruda bulunmuştur.

Başvuruyu değerlendirdikten sonra, dava materyallerini inceleyen mahkeme, başvuranın aşağıdaki gerekçelerle tatmin edileceği sonucuna varmıştır.

Davanın materyallerine dayanarak, 24 Ağustos 2012' tarihinde Ruby İnşaat LLC ve Makebaeva arasında Özsermaye katılım sözleşmesi imzalandığı tespit edilmiştir, sözleşmeye göre Geliştirici, Bişkek şehri Kievskaya caddesi, 148, adresinde yer alan alışveriş ve eğlence kompleksi binasının üstünde. inşa edeceği ve ilgili teknik standartlara uygun duruma getirerek işletmeye alacağı ve binanın güneybatı tarafında yer alan 2A blokta, 0 katında, brüt 145,3 m2 alana



sahip dört odalı bir daireyi Katılımcıya devredeceğini taahhüt etmiş, Katılımcı ise belirtilen sözleşme hükümlerine uygun olarak daireyi kabul etmeyi ve ödemesini yapmayı taahhüt etmiş.

Dairenin toplam maliyeti 324.000 ABD dolarıdır. Kabul belgesi taraflar arasında 24 Ekim 2016 tarihinde, bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçası olan teknik şartlara ve sözleşmenin kendi şartlarına aykırı olarak imzalanmıştır, teslim edilen daire teknik gereklilik ve standartları karşılamamaktadır.

Kırgız Cumhuriyeti Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 142. maddesine göre davaya katılan kişilerin başvurusu üzerine mahkeme iddiayı güvence altına alacak tedbirler alabilir, eğer bu tür önlemlerin alınmaması mahkeme kararlarının uygulanmasını zorlaştırabilir veya imkânsız hale getirebilirse, Talebin güvence altına alınmasına ilişkin karar ancak davanın değerlendirilmesinin herhangi bir aşamasında mahkemenin dava talebini kabul etmesinden sonra izin verilir.

Kırgız Cumhuriyeti Hukuk Muhakemeleri Usulü Muhakemeleri Kanununun 144. maddesinin 1. bölümünün 1. paragrafına göre, bir iddianın güvence altına alınmasına yönelik tedbirler, davalıya ait olan ve onun kullanımında bulunan veya başka kişilerin elinde bulunan mallara el konulabilir. Mal / mülk veya fonlara el konulması, iddia tutarı ve yasal masraflar dahilinde uygulanır.

Kırgız Cumhuriyeti Hukuk Muhakemeleri Usulü Kanunu'nun 144. maddesinin 3. fıkrası uyarınca, bir alacağın güvence altına alınmasına yönelik tedbirler, alacağın gerekleriyle orantılı olmalıdır.

Bu bağlamda, davacının alacağını güvence altına almak için yaptığı başvuru kısmen tatmine tabidir.

Yukarıda belirtilenlere -Kırgız Cumhuriyeti Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 144, 224, 225. maddelerine dayanarak, **GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ**

Makebayeva NT'nin, Bishkek Park LLC'ye ait aşağıdaki taşınır mallara el koyma talebin kısmen yerine getirilmesine.

I. 1. Resmi plaka KGFN 2831 Şassi No: SALLMAMJ4CA373855. beyaz renkli LAND ROVER RANGE ROVER 4367

Ve Bishkek Park LLC'ye ait aşağıda listelenen taşınmaz mallara.

1. Bishkek, Kievskaya caddesi 148 Blok 2 adresinde yer alan konut dışı tesis. Tanımlama kodu 102030026022901002.
2. Bishkek, Kievskaya caddesi 148 adresinde yer alan konut dışı tesis. Tanımlama kodu 1020300260229;
3. Bishkek, Kievskaya caddesi 148 Blok 2 adresinde yer alan 7 Nolu daire Tanımlama kodu 102030026022901007;
4. Bishkek, Kievskaya caddesi 148 adresinde yer alan 38 Nolu daire Tanımlama kodu 102030026022901038.;
5. Bishkek, Kievskaya caddesi 148 adresinde yer alan 32 Nolu daire Tanımlama kodu 102030026022901032.

İşbu ara karar derhal uygulamaya tabidir.

Kararın bir kopyasını Devlet Kurumu "Unaa", Devlet Kurumu "Kadastro" ve Bişkek'in Pervomaisky Bölgesi Devlet Noterliği'ne uygulama için gönderilsin.

Karar, kabul edildikten sonraki 10 gün içinde Bişkek şehir Mahkemesine itiraz edilebilir.

Hakim A.T.Esengulova / İmzalı

Aslı Gibidir

İş bu karara göre 1020300260229 ENI kodlu arsa ve üzerindeki AVM binası üzerine el koyma kararı eklenmiş olduğu anlaşılmaktadır.

Ayrıca, 4 Haziran 2021 15:05 edinilmiş, 1-02-03-0026-0229 ENI kodlu (Arsa + AVM'yi temsil etmektedir.) mülke ait takyidat kayıtları arasında,

1	Devlet organı Pervomaisky Bişkek Bölge Mahkemesi	El koyma	PRS tarafından verilen 17.05.2021 tarihli GD-2113-21B3 numaralı mahkeme kararı	18.05.2021
---	--	----------	--	------------



Yer alan bu kayıtla ilgili mahkeme kaydı incelenmiş ve aşağıda tercümesi sunulmuştur:

Esas № GD 2113/21BZ

Kopya

KARAR

17 Mayıs 2021

Bişkek şehri,

Bişkek Pervomaisky Bölge Mahkemesi Yargıcı M.J. Bolotbayev

B.T. Makebaeva'nın bir iddianın güvence altına alınması konusunda başvurusunu değerlendirdi ve,

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ

B.T. Makebaeva, tüketici haklarının korunması konusunda Bishkek Park LLC' şirketine karşı bir talep beyanı ile Bişkek Pervomaisky Bölge Mahkemesi'ne başvuruda bulunmuş.

Bu iddiayı güvence altına almak için davacı B.T. Makebaeva Bishkek Park LLC' şirketine ait ve Bişkek şehri Kievskaya sok, 148, blok 2, kimlik kodu 102030026022901002 olan konut dışı taşınmazın ve ayrıca: Bişkek, Kievskaya sok 148, kimlik kodu 1020300260229, adreste bulunan konut dışı bina olan taşınmaz mallara el konulmasını talep etmiştir:

Kırgız Cumhuriyeti Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 142. maddesinin 1. fıkrası uyarınca davaya katılan kişilerin başvurusu üzerine mahkeme, alacağın güvence altına alınmasına yönelik tedbirler alabilir. Talebin güvence altına alınmasına, ancak bu tür önlemlerin alınmaması mahkeme kararının uygulanmasını zorlaştıracak veya imkansız hale getirecekse, davanın değerlendirilmesinin herhangi bir aşamasında mahkemenin dava talebini kabul etmesinden sonra izin verilir.

Kırgız Cumhuriyeti Hukuk Muhakemeleri Usulü Kanununun 144. maddesinin 1. bölümünün 1. paragrafına göre, bir iddianın güvence altına alınmasına yönelik tedbirler, davalıya ait olan ve onun kullanımında bulunan veya başka kişilerin elinde bulunan mallara el konulabilir.

Devlet Kurumu "Kadastro"nun verdiği 29 Ocak 2021 tarihli bilgiden de anlaşılacağı üzere, bu gayrimenkullerin sahibi 06 Haziran 2014 tarih ve 1902 sayılı uzlaşma sözleşmesine göre Bishkek Park LLC' Şirkettir.

Bu koşullar altında mahkeme, B.T. Makebaeva'nın talebin güvence altına alınmasına yönelik başvurusunu tatmine tabi kabul eder.

Mahkeme, Kırgız Cumhuriyeti Hukuk Muhakemeleri Usulü Kanununun 224, 225 maddelerini dikkate alarak aşağıdaki gibi karar vermiştir.

KARAR

B.T. Makebaeva'nın iddiayı güvence altına almak için yaptığı başvurusu - tatmin edilsin.

Bishkek Park LLC' şirketine ait ve Bişkek şehri Kievskaya sok, 148, blok 2, kimlik kodu 102030026022901002 olan konut dışı taşınmaza ve Bişkek, Kievskaya sok 148, kimlik kodu 1020300260229, adreste bulunan konut dışı bina olan taşınmaz mallara EL KONULMASINA

Karara karşı 10 gün içinde Bişkek Şehir Mahkemesine özel bir şikayette bulunulabilir.

Hakim M.J. Bolotbayev



İmza&Mühür

Aslı ile aynıdır:

İş bu karar da 1020300260229 ENI koduna el koyulması hususunu ifade ettiğinden, taşınmazla ilişkilidir. İlgili kararlar ekler kısmında da sunulmuştur.

- Diğer el koyma adı altında tapu kayıtlarında yer alan belirtmelerin kaldırıldığı sözlü olarak tarafımıza ifade edilmiş olsa da, kısıtlayıcı kayıtlar olarak görünen bu kayıtların, tapu sicilinden de kaldırılması tavsiye edilmektedir.
- Alım – Satım ön sözleşmesi, Öz Sermaye katılımı ön sözleşmesi, hakların atanması gibi kayıtların taşınmazın arsa halindeyken tapu kayıtlarına işlendiği anlaşılmakla beraber kısıtlayıcı olmadığı kanaatine varılmaktadır.

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 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 МІІ	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)	-

08.04.2013 tarih ve 10/006 no.lu Tesisin devreye alınması üzerine hazırlanan resmi tutanağa göre,

1. Müşteri : “Rubi İnşaat” Limited Şirketi (İsim değişikliği sonrası Bishkek Park Ltd Şti)

Kabul için sunulan: Kievskaya Sok, No. 148, Bişkek'te alışveriş ve eğlence merkezi olan bir idari ve konut kompleksi inşaatı (1. Etap, 1,2,4,5,7 numaralı genel plandaki konum)

Bulunduğu yer: Bişkek, Kievskaya Sok, No: 148,

2. Tesisin inşaatı Bişkek İl Devlet İnşaat İdaresi Yapı Ruhsatı tarafından verilen 18 Mayıs 2009 tarih ve 132/09-Pk sayılı inşaat ruhsatına uygun olarak gerçekleştirilmiştir.

3. İnşaat ve Montaj İşleri genel yüklenici «Meribel Tekstil İnşaat Limited Şiketi » tarafından yapılmıştır;



Asansör ve yürüyen merdivenin montajı, devreye alınması alt yükleniciler «Asansör Mühendisliği Teknik Dernekleri » ” Limited Şirketi tarafından yapılmıştır;

Havalandırma sisteminin montajı ise "Bi-Vent" Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

4. İnşaat için proje belgeleri ve AS, PS, KS,GP. Kırgızgiprostroy Limited Şirketi tarafından geliştirilmiştir.

Mimari kısmın uyarlanması alt yüklenici "Archiola" Limited Şirketi tarafından geliştirilmiştir.

5. Proje için mimari planlama koşulları (mühendislik teknik koşulları) Bişkek Mimarlar ofisi tarafından APU 10137 No ile 14.04.2009 tarihinde verilmiştir.

6. Proje Belgeleri Bişkek Mimarlık ve İnşaat müdürlüğü ile mutabık kalınmış ve müşteri Bişkek Park Limited Şirketi tarafından onaylanmıştır

7. İnşaat zamanında yapılmış:

İş başlangıç tarihi: 06.2009, İş bitirme tarihi: 04.2013

8. Aşağıdaki belgeler Çevre ve Teknik Güvenlik Devlet Müfettişliği Mimarlık ve Yapım Denetimi Departmanına sağlanmıştır. Proje ve tahmin belgeleri, alternatif onay süreci, inşaat ve montajları için izin, yönetici dokümantasyonu, dış ağlara bağlantı onayı, asansörleri ve yürüyen merdivenleri test etme tutanağı

9. Devreye alınma için kabul edilmek üzere sunulan tesis, kapasite, verimlilik, üretim alanı, uzunluk, kapasite, hacim, taşıma kapasitesi, iş sayısı vb. gibi aşağıdaki ana göstergeleri içerir. (tüm tesisler için (çok katlı konutlar hariç) sırasıyla hedef ürünlerin veya ana hizmet türlerinin ölçü birimleri) olarak doldurulur.

Güç performansı verimlilik	Ölçü birimi	Projeye göre		Fiilen	
		Genel (daha önce benimsenen dikkate alınarak)	Başlatma kompleksi veya hat dahil	Genel (daha önce benimsenen dikkate alınarak)	Başlatma kompleksi veya hat dahil
Toplam	m2	50000,00*		50000,00	50000,00

*47113,4 düzeltilmiştir / İmza

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

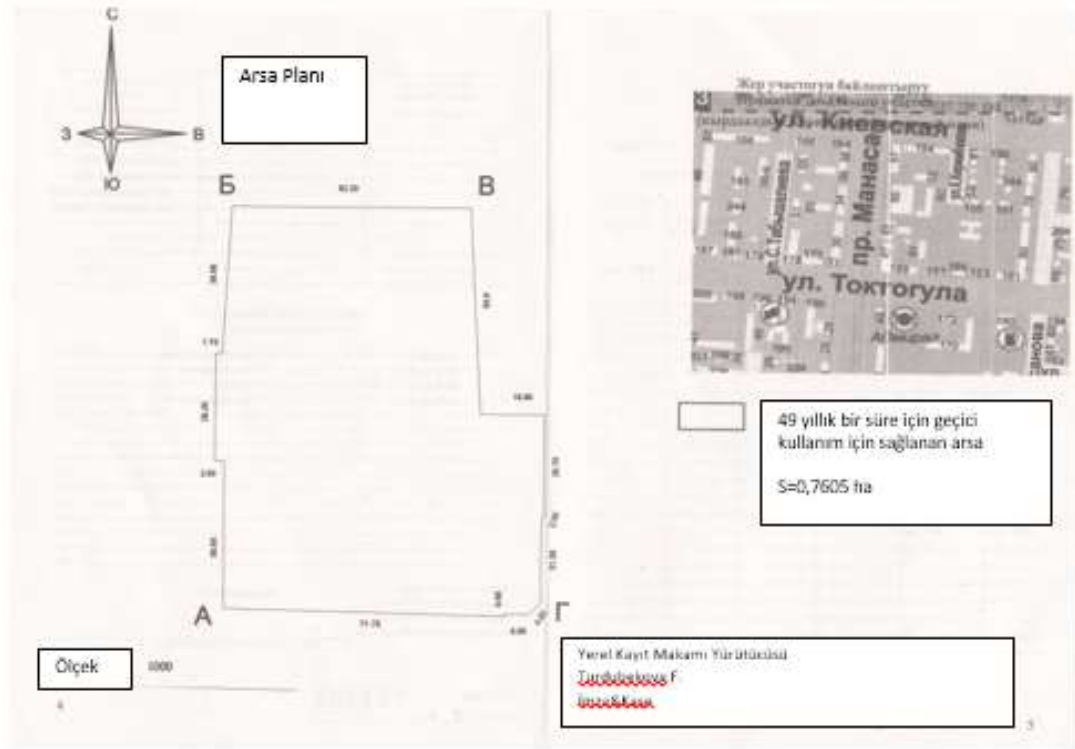
2016 tarihli ve 19-14/2009 no.lu Blok 6 Mimari Çözüm Projesi

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.



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 yer alan tapu siciline esas tüm takyidatlar raporun 4.2. maddesinde sunulmuştur.

Aşağıdaki takyidatın;

1	Devlet organı Pervomaysky Bişkek Bölge Mahkemesi	El Koyma	Pervomaysky bölge mahkemesi tarafından düzenlenen 10.02.2021 tarihli 183/21B3 numaralı tanım *	11.02.2021
---	--	-------------	--	------------

Ve ayrıca, taşınmazın ENI koduna ilişkin edinilmiş takyidat belgesinde yer almayan aşağıda detayı belirtilmiş olan takyidatın;

1	Devlet organı Pervomaisky Bişkek Bölge Mahkemesi	El koyma	PRS tarafından verilen 17.05.2021 tarihli GD- 2113-21B3 numaralı mahkeme kararı	18.05.2021
---	---	-------------	--	------------

El koyma işlemlerine konu olduğu anlaşılmakta olduğundan, bu kayıtların sınırlama yaratma ihtimalleri bulunmaktadır. Sözlü olarak alınan bilgide 11.02.2021 tarihli takyidatın kaldırıldığı bilgisi edinilmiş olmakla beraber, her iki kaydın tapu sicilinden de kaldırılması tavsiye edilmektedir.

Bunlar haricinde potansiyel risk yaratabilecek diğer el koyma(sözlü olarak geçerli olmadığı bilgisi alınmıştır) adı altındaki tüm kayıtların tapu sicilinden kaldırılması tavsiye edilir.



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

04.06.2021 tarihinde taşınmaz için edinilen Gayrimenkul Hakları Sicil Kaydına göre, konu taşınmazın son 3 yılda her hangi bir alım satımına konu olmadığı öğrenilmiştir.

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.

Son 3 yıl içinde kaldırılmış olan takyidat kayıtları aşağıdaki gibidir:

No.	Yararlanıcı birim veya kişi	Bir taşınmaz mal üzerinde takyidatların (kısıtlamaların) varlığı veya yokluğu hakkında bilgi	Takyidat ve (kısıtlama) belgeleri	Devlet kayıt tarihi	Sonlandırma Tarihi
1	CJSC DKIB	Rehin	noter tarafından düzenlenen 27/04/2018 tarih ve 1491 sayılı ek sözleşme	28.04.2018	26.04.2019
2	CJSC DKIB	Rehin (ipotek) sözleşmesine ek anlaşma	noter tarafından düzenlenen 30.08.2017 tarih ve 4608 sayılı ek sözleşme	04.09.2017	26.04.2019
3	Demir Kırgız CJSC. Uluslararası Banka Şubesi "DKIB-Center"	Rehin (ipotek) sözleşmesine ek anlaşma	noter tarafından düzenlenen 14.02. 2017 tarih ve 650 sayılı ek sözleşme	15.02.2017	26.04.2019
4	Demir Kırgız International Bank CJSC 5 "DKIB-Glavniy" şubesi	Rehin (ipotek) sözleşmesine ek anlaşma	noter tarafından düzenlenen 04.07.2016 tarih ve 1730 sayılı ek sözleşme	06.07.2016	26.04.2019
5	- CJSC Demir Kırgız Uluslararası Bankası	Rehin	noter tarafından düzenlenen 25.04.2016 tarih 596/503 sayılı rehin sözleşmesi	25.04.2016	26.04.2019

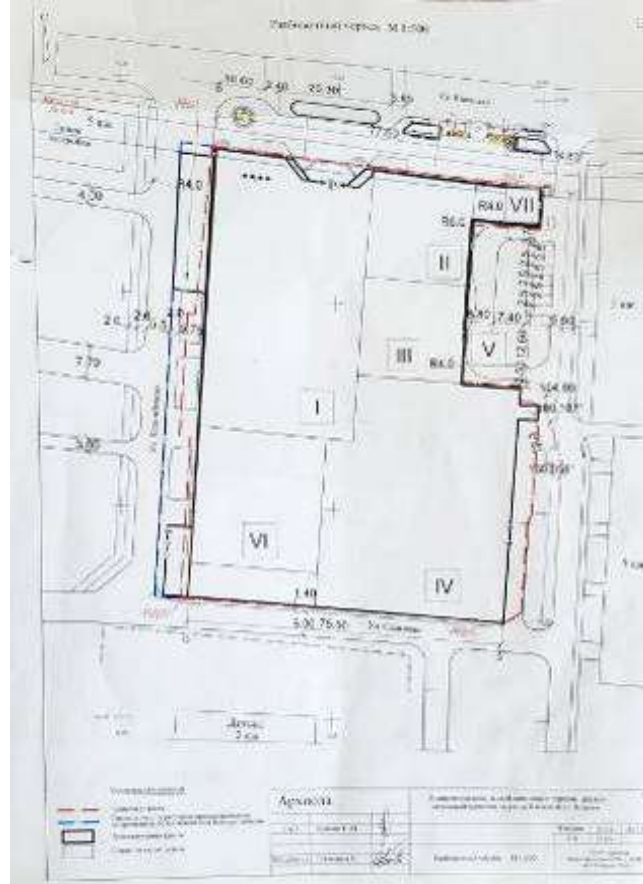


6	Kasymov Ermek Amanbaevich	Hisse sözleşmesi	Noter tarafından düzenlenen 1.06.2013 tarih ve 1509 sayılı inşaatı öz sermaye katılımı sözleşmesi	25.06.2013	16.03.2020
7	Ramazan Ali	Öz sermaye katılımına ilişkin ön anlaşma	Noter tarafından düzenlenen 26.02.2013 tarih ve 557 sayılı inşaatı öz sermaye katılımı sözleşmesi	13.03.2013	18.03.2019
8	Arlieva Irina Tamturovna	Öz sermaye katılımına ilişkin ön anlaşma	Noter tarafından düzenlenen 06.11.2012 tarih ve 3118 sayılı Sözleşme	14.11.2012	15.01.2021
9	Arlieva Irina Tamturovna	Öz sermaye katılımına ilişkin ön anlaşma	Noter tarafından düzenlenen 06.11.2012 tarih ve 3119 sayılı Sözleşme	14.11.2012	15.01.2021



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, inşaata 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 kuruluştur (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 değerleme 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

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 AVM 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 hükûmet yapılarını öne sürdü ve çoğunlukla daha genç ve reforma yönelik siyasetçilerden oluşan yeni bir hükûmet 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'nı 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 hükûmet Başkan Kurmanbek Bakiyev ve Başbakan Feliks Kulov altında şekillendi.

Kırgızistan Cumhuriyeti anayasaya göre parlamenter demokrasi ile yönetilen laik ve üniter bir devlettir. Yürütme yetkisi hükûmet tarafından uygulanır. Yasama yetkisi ise hükûmet 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 madencilığe 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 hükûmetinin düşüp Roza Otunbayeva'nın hükûmete 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 ulaşımında 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 otogarıları 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 arasındır." 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 Bışkek 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 Bışkek'teki yüksek konut fiyatlarını karşılayamayanlar şehrin banliyölerindeki gecekonduarda yaşamak zorunda kalmıştır. Bu gecekonduar Bışkek nüfusunun yüzde 30'u olan 400000 kişinin evidir. Bu gecekonduarın birçoğunda elektrik ve su gibi temel ihtiyaçlar yok iken yerel hükûmet tarafından bu sorunu çözmek için adımlar atılmaya başlamıştır.

(Kaynak: <https://tr.wikipedia.org/wiki/Bışkek> , <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 sürecektir 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 aşılmalara 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 farklı



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 yaptığına 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 yansıtır 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

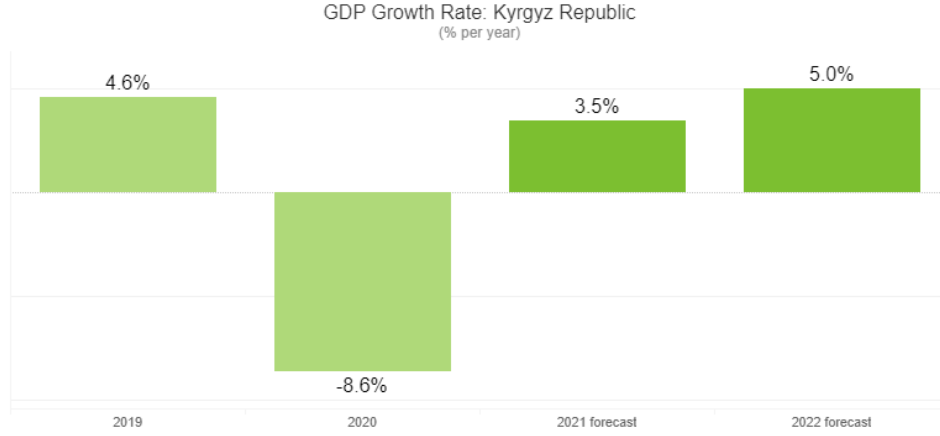
Koronavirüs pandemisi ve son siyasi çalkantı, Kırgız Cumhuriyeti'nin makroekonomik görünümünü zayıflattı ve ekonominin yalnızca 2023 yılına kadar pandemi öncesi seviyesine geri dönmesi bekleniyor. Reel GSYİH büyümesinin 2021'de ekonomik aktivitenin iyileşmesiyle yüzde 3,8 oranında büyümesi bekleniyor. hizmetler ve inşaat tarafından. Büyümenin 2022-23'te ortalama yüzde 4,4'e yükselmesi bekleniyor. Bu senaryo, aşılarda 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 yansıması 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

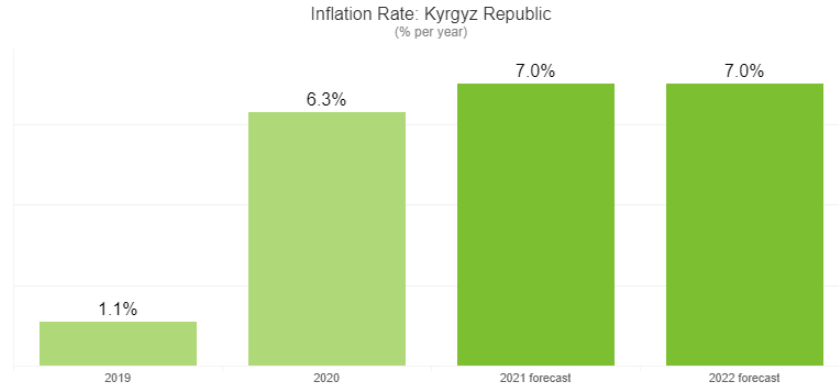


genişletecek, pandemi ile ilgili harcamaları geri çekecek, öncelikli olmayan satın alımları düzene sokacak ve maaş faturasını GSYİH'nın bir parçası olarak azaltacak önlemler gerektiriyor.

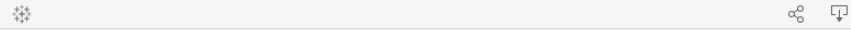
(Kaynak: <https://www.worldbank.org/en/country/kyrgyzrepublic/overview#3>)



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

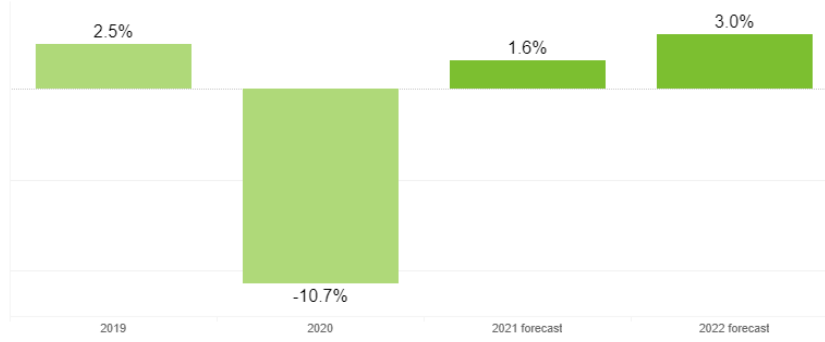


Source: Asian Development Bank. Asian Development Outlook (ADO) 2021 (April 2021)

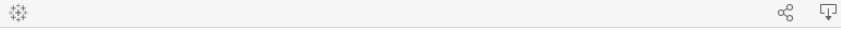




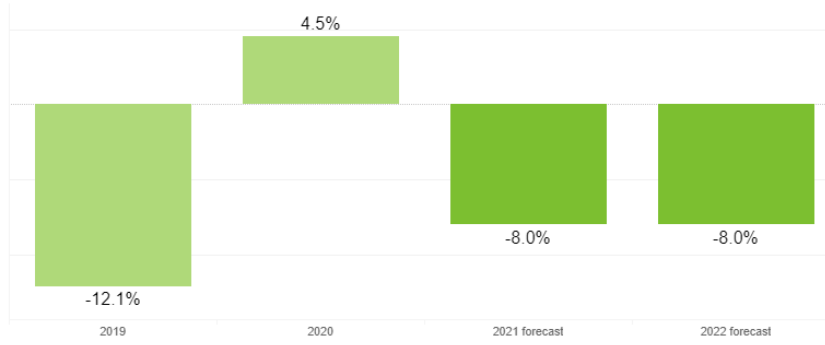
Per Capita GDP Growth Rate: Kyrgyz Republic
(% per year)



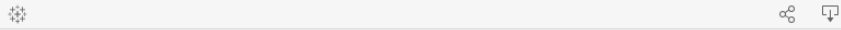
Source: Asian Development Bank. Asian Development Outlook (ADO) 2021 (April 2021)



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.

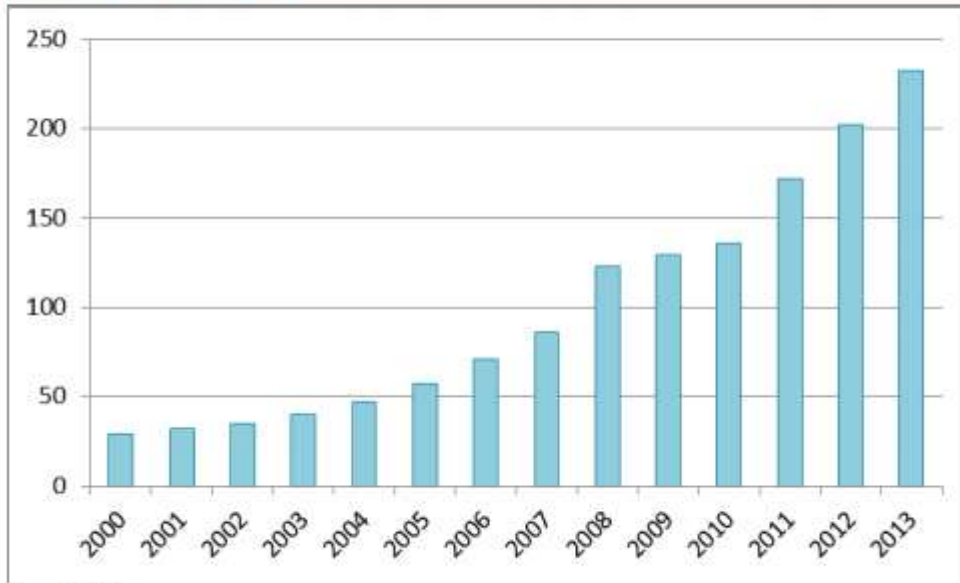


5.1. Sektörel görünüm ve veriler

Kırgızistan'ın perakende sektörü hızlı bir şekilde büyümeye devam ediyor ve nominal GSYİH ve istihdam verileri, perakendenin hizmet odaklı bir ekonomiye geçişi (üçüncül sektör değişimi) yönlendirdiğini açıkça ortaya koyuyor.

Perakende satışlar 2009 ile 2013 arasındaki dört yılda yaklaşık %80 artarak 232.4 milyar KGS'ye (yaklaşık 465,0 milyar JPY) ulaştı. Kırgız Cumhuriyeti'nin nüfusu yaklaşık 5,5 milyon olup, başkent Bişkek'te 800.000-1.000.000 kişi yaşamaktadır. Kentsel alanlarda, çarşılar mal satın almak için en iyi fırsatları sundu. Bununla birlikte, son yıllarda Bişkek'te alışveriş merkezleri ortaya çıktı ve giderek daha fazla insan süpermarketler gibi modern perakende biçimleri aracılığıyla satın alıyor. 2001'den 2011'e kadar olan 10 yılda ekonomiye yaklaşık 490.000 iş eklendi ve bu yeni işlerin yaklaşık 150.000'i veya yaklaşık %30'u perakende sektörünü içeren ticaret sektöründeydi. Ayrıca ticaret, Kırgızistan'ın nominal GSYİH'sinin en büyük payını temsil eden endüstri sınıflandırması (ara sınıflandırma veya üstü) haline geldi. Ticaretin nominal GSYİH içindeki payı 2003'te %16,7'den 2013'te %18,8'e yükselerek, aynı 10 yılda %37,1'den %17,7'ye düşen tarım, ormancılık ve balıkçılığın payını aştı.

Chart 2-11: Retail sales



Note: KGS bn.

Source: Compiled from National Statistical Committee of the Kyrgyz Republic data.

(Kaynak: <https://invest.gov.kg/wp-content/uploads/2019/07/2-JICA-investment-opportunities-2014.pdf>)



5.2. 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 ve şehrin tüm merkezlerine erişilebilir konumu
- ✓ Kievskaya Caddesi üzerinde yer alması
- ✓ Yeni bir AVM olmasının avantajları
- ✓ Sheraton Hotel ile aynı kompleks içinde yer alması

Olumsuz etkenler:

- ✓ Tapu takyidat belgelerinde yer alan el koyma kararları olumsuz etken olarak değerlendirilmiş olup, kaldırılması tavsiye edilmektedir.

Fırsatlar:

- ✓ Yeni inşa edilmiş ve gerek turistler gerekse yöre halkı tarafından tercih edilir AVM olmasının yarattığı müşteri tercih avantajı
- ✓ Son derece iyi tasarlanmış sirkülasyon alanlarına sahip olmasının yarattığı ek avantajlar (kör noktalardaki mağaza sayısı çok sınırlıdır)

Tehditler:

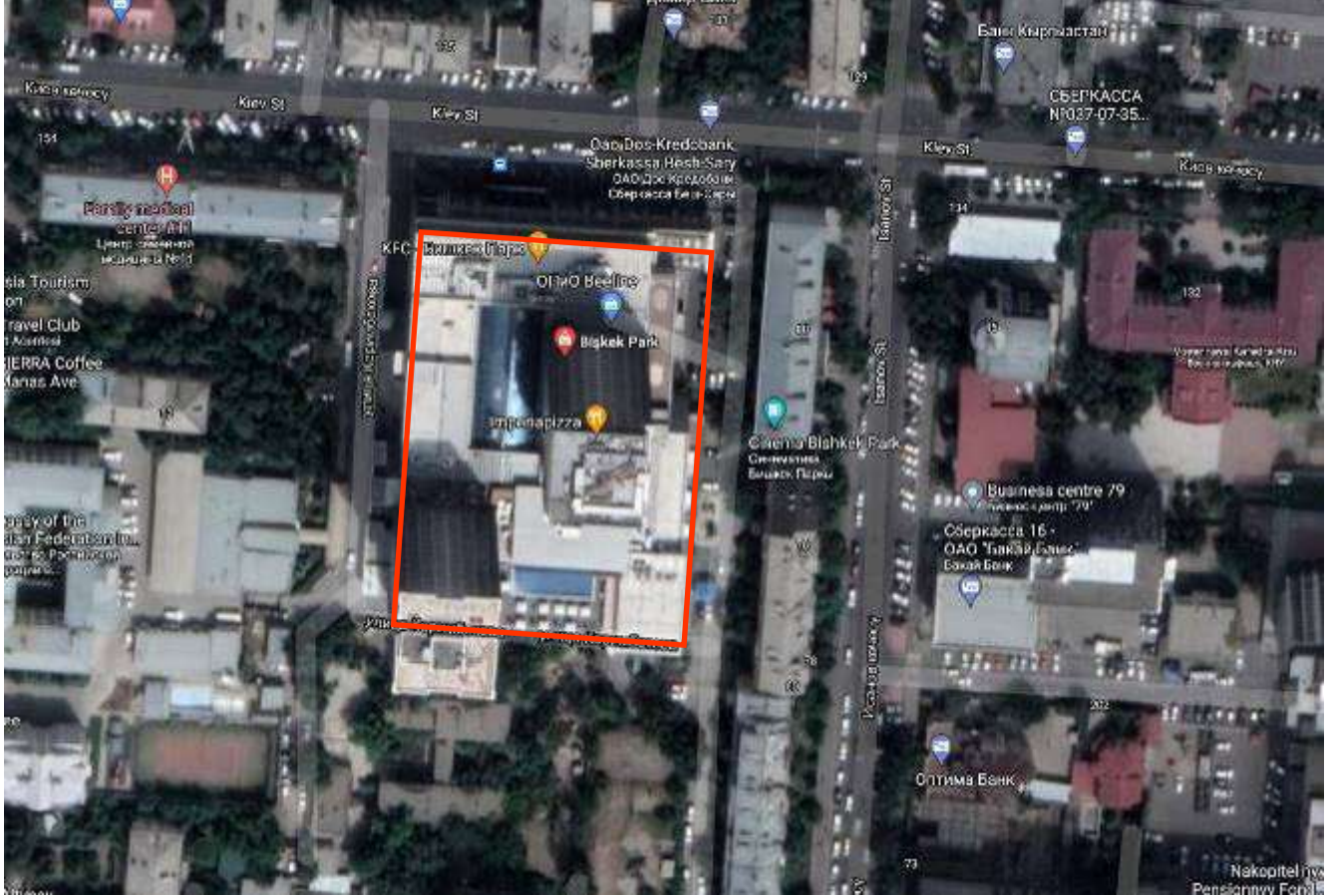
- ✓ Yakınlarında benzer amaçlı inşa edilmiş Alışveriş Merkezlerinin bulunması.



5.3. 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 binalar, yapısal özelliklerine göre aşağıda detaylı olarak izah edilmiş ve vaziyet planında konumları ve isimleri işaretlenmiştir.



AVM Adı	Bishkek Park
Sahibi	Bishkek Park Ltd. Şti
Taşıyıcı Sistem	Betonarme Karkas
Kat Adedi	8 (3 Bodrum Kat + Zemin Kat + 3 Normal Kat + Çekme Kat)
Duvar – Kaplama	AVM Ön Cepheelerde Cam Giydirme ve Kompozit Kaplama, diğer kısımlar granit ya da mermer görünümlü seramik.
Doğramalar	Pencere doğramaları alüminyum
Döşemeler	AVM içi zemin döşemeleri mermer görünümlü seramik
Çatı Sistemi ve Kap.	Çelik Konstrüksiyon ve cam ışıklıklar yer almaktadır.
Tesisat	Elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, ısıtma soğutma ve havalandırma tesisatı (merkezi ısıtma-soğutma / chiller sistemleri), sprinkler tesisatı, gaz ve duman dedektörleri, asansör, yangın algılama-alarm ve dolap tesisatları, acil durum aydınlatma ve çıkış yönlendirme tabelaları, internet alt yapı tesisatı, telefon tesisatı
Aydınlatma	Spot ve LED aydınlatmalar yer almaktadır.
Alanı m ²	46.615,90 m² - Kiralanabilir Alan : 23.700m²

Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkulün fiziksel özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve gözlemlerimiz ile yetkililerden alınan bilgiler baz alınarak düzenlenmiştir. Taşınmazın 1 otel bloğu ve 1 rezidans bloğu ile birlikte kullanılıyor olmasının avantajları değerlendirilmiştir. Bloklardan taşınmazın içine direkt olarak kolay ulaşımın bulunması, AVM bölümünün tercih edilirliğini ve etkinliğini belirgin bir şekilde artırmaktadır.

AVM binasındaki anchor mağazalara örnek olarak FunCity oyun alanları, LC Waikiki, Lacoste, Mango, Terranova, Euphoria ve English Home gösterilebilir.

Gayrimenkulün Teknik Özellikleri

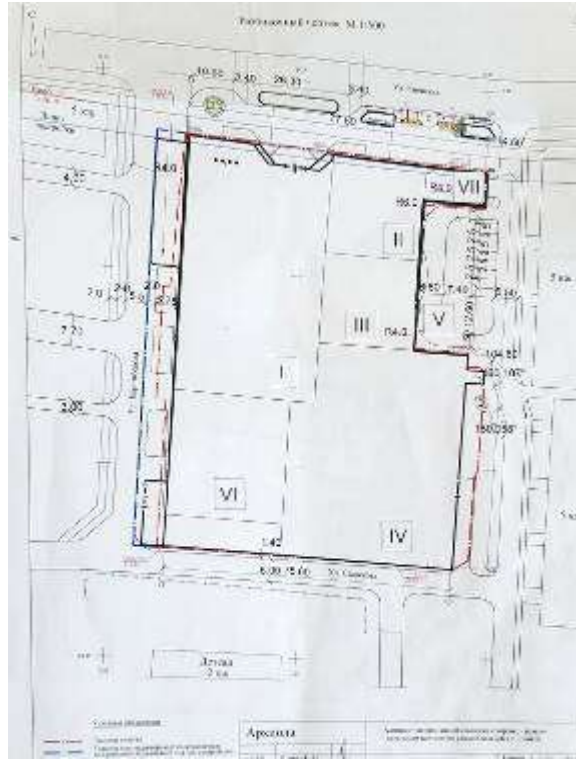
Binaların teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiştir.

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
Güvenlik	: Var, güvenlik kameraları ve güvenlik görevlileri bulunmaktadır.
Asansör ve Merdivenler	: 2 adet müşteri asansörü, 1 yük asansörü yer almaktadır.



- Yürüyen Merdivenler : 10 adet yürüyen merdiven ve 2 adet bant bulunmaktadır.
- Servis Ve Yangın Merdiveni : 5 yangın merdiveni bulunmaktadır.
- Yangın söndürme sistemi : Yangın dolapları, sprinkler ve yangın tüpleri bulunmaktadır.
- Otopark : Toplam 550 araç kapasiteli ve kompleksle ortak kullanıma konu olan kapalı otopark bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bina, projesine göre I, II, IV, V ve VII ile gösterilen blokları kapsayan, parselin yaklaşık olarak tamamı üzerine oturan ve toplam 8 (3 Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat + Çekme Kat) kattan oluşan AVM binası ve ortak kullanıma konu olan otopark katlarıdır.

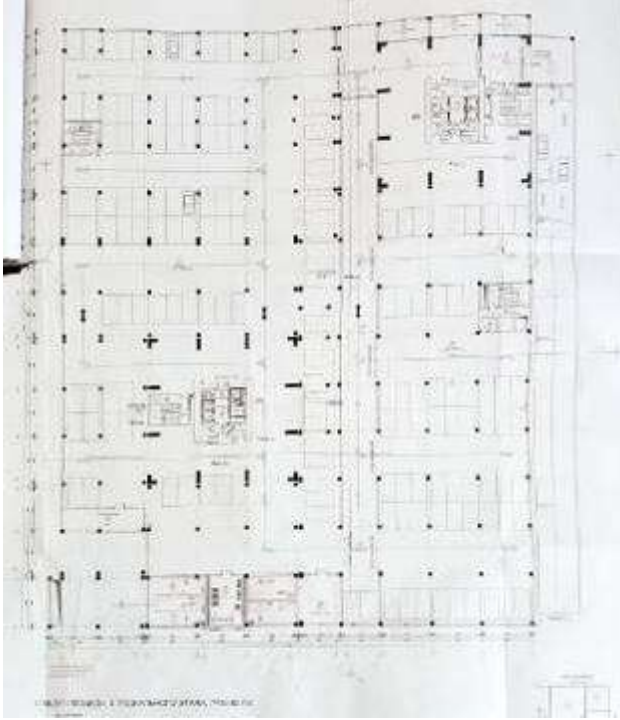




Yapı detayları kat bazında aşağıda açıklanmıştır. Öncelikle mimari proje ve ardından mevcut kat kullanımı görüntüleri de eklenmiştir.

-3. Kat (-11,90 Kotu):

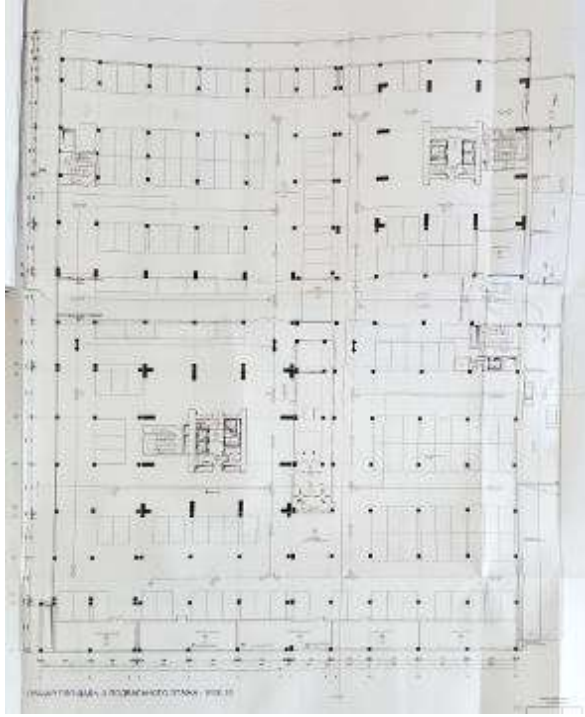
Kapalı otopark ve depo alanlarının bulunduğu kısımdır. Yaklaşık Alanı 7.450,92m²'dir.





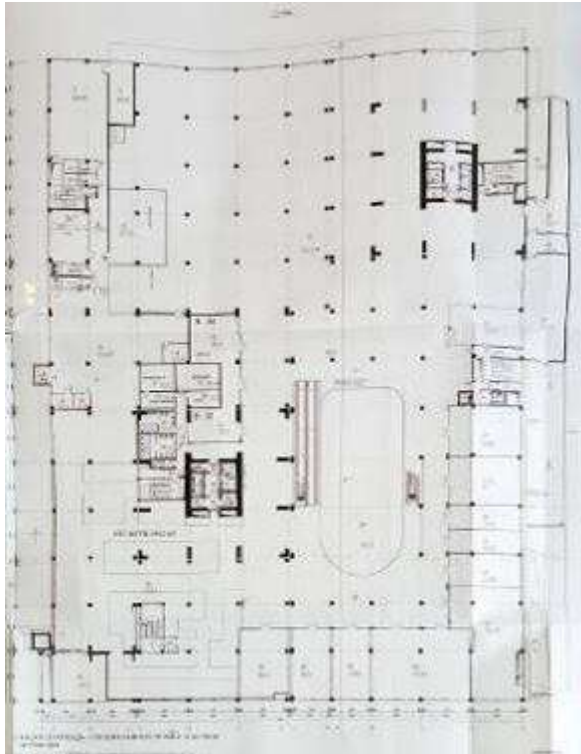
-2. Kat (-8,30 Kotu):

Kapalı otopark, araç yıkama ve kiralama ile birkaç yardımcı mağaza ile depoların bulunduğu kısımdır. Yaklaşık alanı 8.100,70m²'dir.



-1. Kat (-4,70 Kotu):

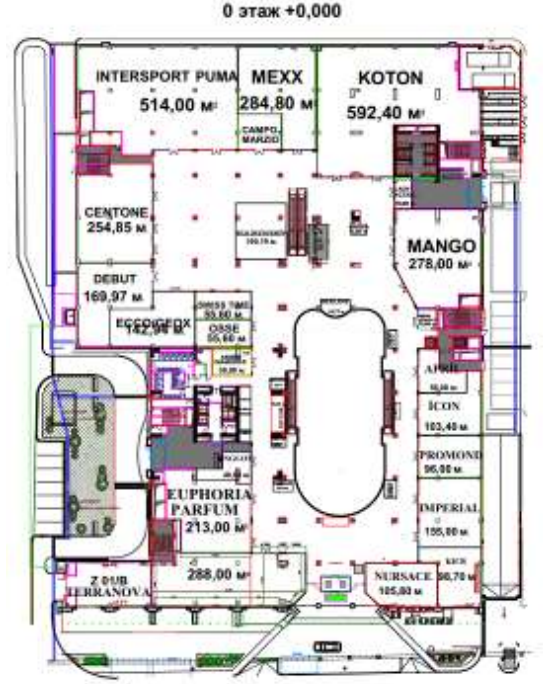
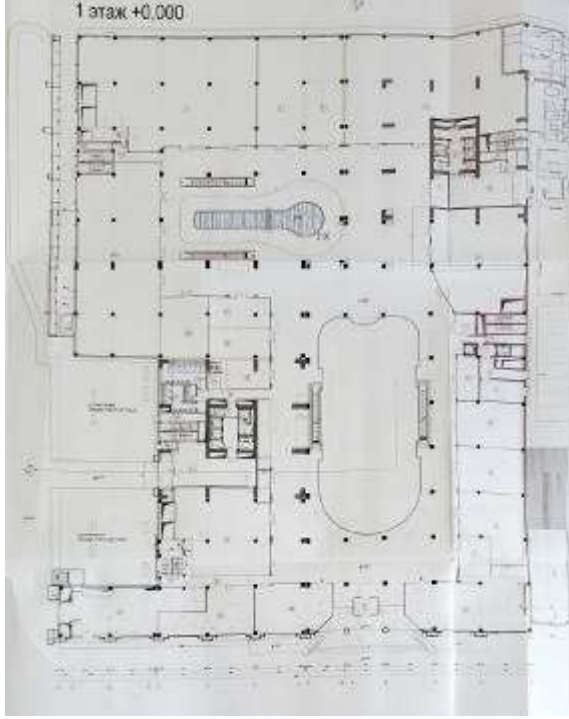
Mağaza bölümlerinin başladığı ilk kat olarak tarif edilebilir. Yaklaşık alanı 8.245 m²'dir.





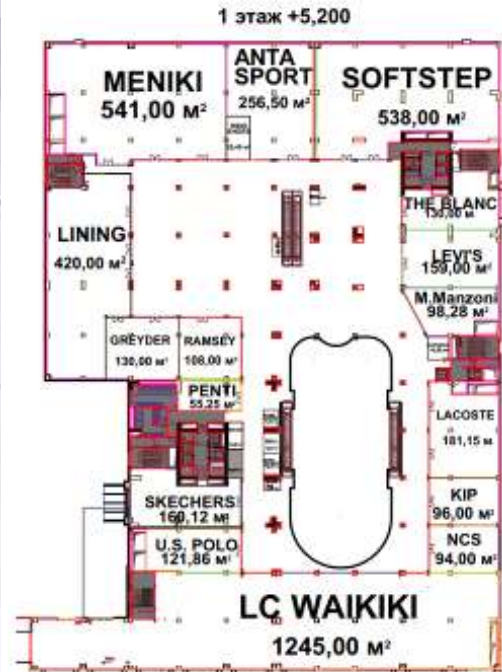
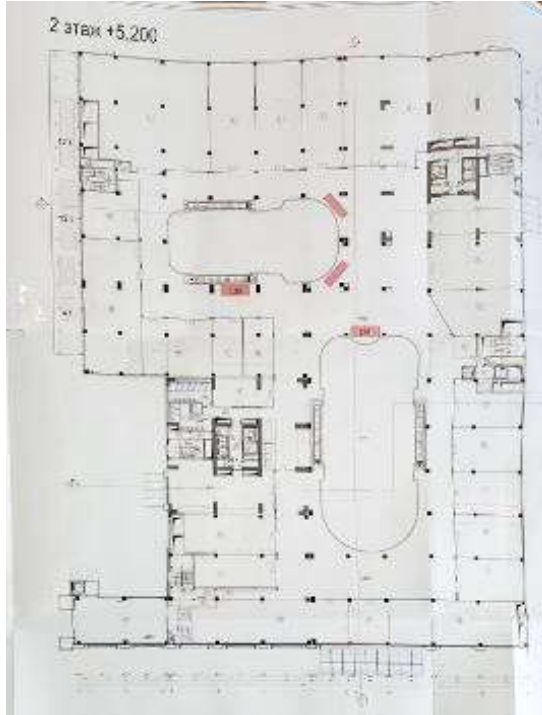
Zemin Kat (0,00 Kotu):

AVM'ye Kievskaya Cd. Üzerinden erişim sağlanan kattır. Yaklaşık alanı 6.437,7m²'dir. Bu kat üzerinden otel bloğuna geçiş de bulunmaktadır.



1.Kat (5,20 Kotu):

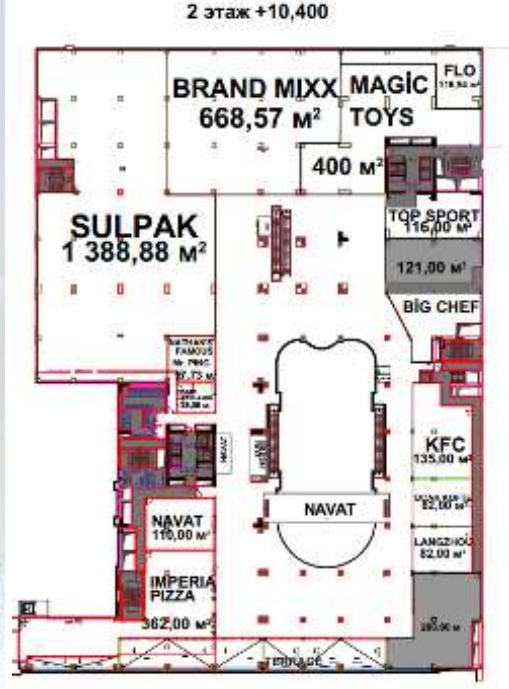
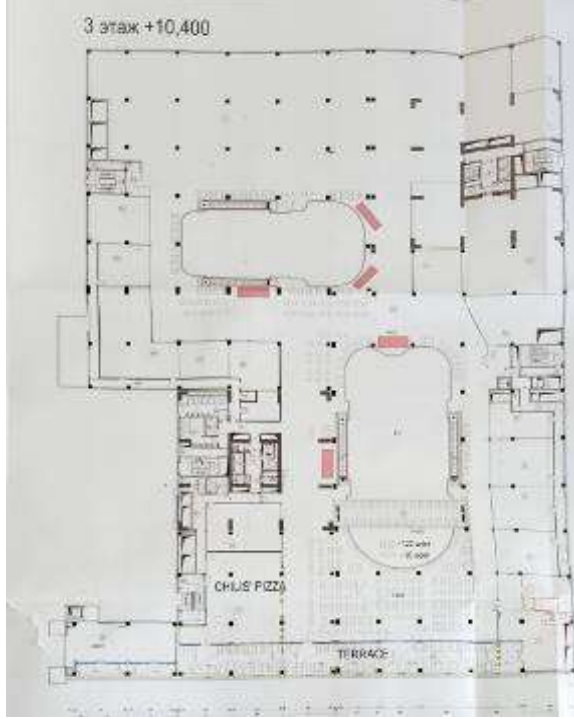
Giriş kat üzerinden asansör ve yürüyen merdiven ile ulaşılabilen ilk kattır. Mağaza bölümleri yer almaktadır. Yaklaşık alanı 6.008,1m²'dir.





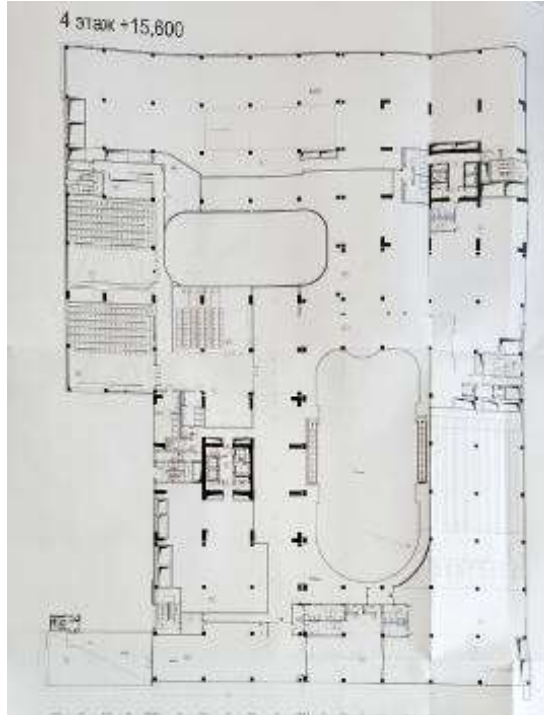
2.Kat (10,40 Kotu):

Giriş kat üzerinden asansör ve yürüyen merdiven ile ulaşılabilen 2. kattır. Mağaza ve restoran bölümleri yer almaktadır. Yaklaşık alanı 6.279,5m²'dir.



3.Kat (15,60 Kotu):

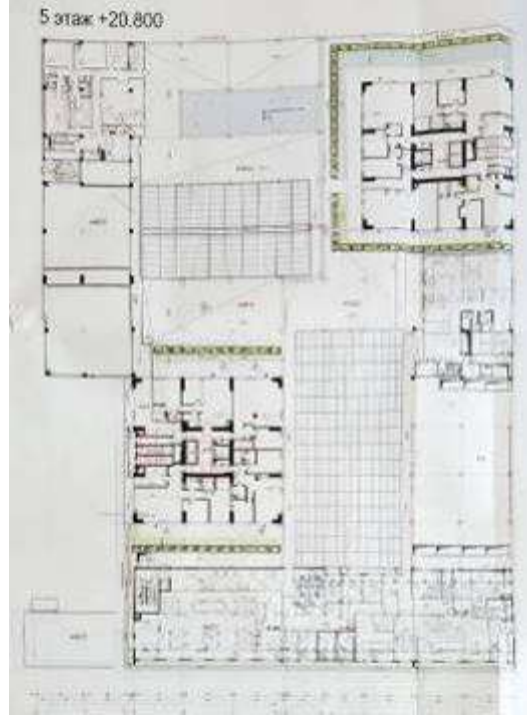
Giriş kat üzerinden asansör ve yürüyen merdiven ile ulaşılabilen 3. kattır. Restoran, bowling, sinema salonları, kafeterya ve mekanik oda bölümleri yer almaktadır. Yaklaşık alanı 5.846,7m²'dir.





Çekme Kat (20,80 Kotu):

Giriş kat üzerinden asansör ve yürüyen merdiven ile ulaşılabilen çekme kattır. Kısıtlı bir kullanım alanının AVM'ye tahsis edildiği bu bölümde idari ofisler, teras ve makine daireleri yer almaktadır.



Alan Dağılımı:

Yukarıda belirtilen alanlar projede belirtilen tüm alanların toplamını belirten kat alanlarıdır.

Tesisin devreye alınması üzerine hazırlanan tutanakta 50.000m² üzerinden düzeltme ile 47.113,40m² alan hesabı yapılmıştır.

Teknik pasaportta ise aşağıdaki belirtme yapılmıştır:

Kimlik kodu: 1-02-03-0026-0229					
Adres: Bişkek şehri, Pervomayskiy bölgesi, Kievskaya sokak No: 148					
Toplam kullanılabilir alan					
Belgelere göre	Aslına göre	Farklılık	Kat sayısı	Tanım	Taşınmaz
				Duvar malzemesi	BETON
47113,4	46615,9	alanların yeniden hesaplanması nedeniyle 497.5 azalma	4	Oda tipi	TİCARİ
				Yapım yılı	2013
		ortak kullanım alanları		M:1-500	

Bu listeye göre alan hesabı, toplam kiralanabilir alanların, fuaye, koridor, wc, işletme mutfak gibi alanların bir grup olarak, asansör ve merdivenler ile bu kısımlara ait koridor ve teknik alan gibi kısımların ayrı bir grup olarak dikkate alındığı bir hesaptır ve tüm katlar dikkate alındığında ise toplam olarak 46.615,90 m² alana ulaşılmaktadır. Gerek mimari projelerden gerekse yerinde yaptığımız



ölçümler üzerinden yapılan tespitlerin bu alan ile sebebiyle toplam alan 46.615m² olarak dikkate alınmıştır. Proje ve kat kullanım planları üzerinden yapılan incelemede ise AVM toplam kiralanabilir alanı ~23.700m² olarak hesaplanmıştır.

AVM Genel Görünümler:





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

Değerlemeye konu taşınmaz, yerinde yapılan incelemeye göre projesiyle uyumludur.

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

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

5.6. 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 Alışveriş ve Yaşam Merkezi olarak 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 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 uygun bir pazarlama yöntemi ile açık pazarda makul bir süre bekleyecektir.

Bu raporda değerlemesi yapılan taşınmazın, kullanım amaçları, çevresel ve konum faktörleri göz önünde bulundurularak "İNA (İndirgenmiş Nakit Akışları) / Gelir Yaklaşımı esas alınmıştır.

Değerin oluşturulması aşamasında, yakın konumda bulunan benzer ya da yakın şartları sağlayan AVM dükkan kiralari fiyatlarından emsal olarak faydalanılmıştır.

Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat araştırması yapıldıktan sonra emsal mülklere ilişkin kira fiyatları değerlemeye konu taşınmazla kıyaslanmıştır.

Gelirlerin Kapitalizasyonu–İndirgenmiş Nakit Akımı analizi ile gayrimenkulün emsal araştırmalarıyla da desteklenen ve ileri dönemlerde yaratması planlanan nakit akımlarının net bugünkü değeri (gayrimenkul değeri) hesaplanmıştır.

Rapora konu taşınmaz, düzenli gelir getiren bir gayrimenkul olduğundan ve değerlemeye konu taşınmazın spesifik bir amaca yönelik inşa edilmiş olması, ayrıca bulunduğu parseldeki kompleks yapıdan ayrılamaz olması ile bölgede yakın konumda benzer nitelikte satılık AVM ya da arsanın bulunmaması sebebiyle gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi tek değerlendirme yöntemi olarak kullanılmıştır.



6.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

Taşınmazın raporun muhtelif yerlerinde belirtildiği üzere 3 ana kullanımdan meydana geldiği, 49 yıllığına kullanıma konu tek bir parsel üzerinde inşa edildiği ve yasal tüm belgelerinin bir bütün için hazırlandığı, böyle bir komplekse emsal olabilecek, pazarda satışa sunulmuş karşılaştırılabilir bir veri bulunamaması sebebiyle Pazar yaklaşımı kullanılamamaktadır. AVM bazında bakıldığında ise birebir satılık bu niteliklere sahip karşılaştırılabilir AVM açık Pazarda bulunmamaktadır. Ancak INA analizinde esas olacak gelirlerin tespitinde karşılaştırma yapmak amacıyla AVM dükkan kira fiyatları ve gelirlerine yönelik Pazar araştırmaları yapılmıştır. Bu bilgiler aşağıda detaylarıyla sunulmuştur:

Aşağıdaki hava fotoğraflarında değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan AVM'ler işaretlenmiştir.





○ **Asia Mall:**

2.Katta yer alan dükkanların 45-50USD/m²/ay - 1. Katta yer alan daha şerefeli dükkanların 50-65USD/m²/ay bedelle kiralanabildiği bilgisi edinilmiştir. Tüm vergiler ve genel giderler dahildir. %90-95 seviyesinde bir doluluğa sahip olduğu tespit edilmiştir.





○ **GUM Shopping Mall:**

1.katta yer alan 82 m² dükkanların 30-35USDm²/ay bedelle 2022 yılı kirasının belirlendiği öğrenilmiştir. Tüm vergiler ve genel giderler dahildir. %80 oranında bir doluluğa sahip olduğu tespit edilmiştir.



○ **Ala-Archa:**

Yüksek şerefeli dükkanların 15-25USD/m²/ay bedelle kiralanabildiği öğrenilmiştir. Tüm vergiler ve genel giderler dahildir. Doluluk oranlarının %50-60 seviyesinde olduğu tespit edilmektedir.

○ **TSUM Mall:**



Giriş katta yer alan en şerefeli konumda olarak değerlendirilebilecek olan 33m² boş dükkan için 100USD/m²/ay, girişe göre 2. Katta yer 180m² iyi konumdaki dükkanın 35-40USD/m²/ay bedelle kiralanabileceği öğrenilmiştir. Tüm vergiler ve genel giderler dahildir. %75 seviyesinde bir doluluk oranına sahip olduğu tespit edilmiştir.



○ **Dordoi Plaza 2:**

Yapılan görüşmelerde giriş katta yer alan şerefiyesi yüksek dükkanların ortalama birim kira bedellerinin 60-80USD/m²/ay bedellerle kiralanabildiği öğrenilmiştir. Tüm vergiler ve genel giderler dahildir. %90-95 oranında bir doluluğa sahip olduğu tespit edilmiştir.



Yapılan emsal araştırmalar neticesinde değerlemeye konu taşınmazla nitelik, doluluk oranı ve mağaza çeşitliliği açısından en yakın özelliklerde kıyas edilebilecek AVM'lerin Asia Mall ve Dordoi Plaza 2 olduğu anlaşılmaktadır. Asia Mall'da şerefiyesi yüksek olan dükkanlar için vergi ve genel gider oranı dahil olacak şekilde 45-65USD/m²/ay, Dordoi Plaza-2'de ise şerefiyesi yüksek olan dükkanlar için vergi ve genel gider oranı dahil olacak şekilde 60-80USD/m²/ay kira bedellerinin ödeniyor olduğu tespit edilmektedir.

Her iki AVM bütünü açısından düşünüldüğünde ortalama kira bedellerinin, %90-95 seviyelerinde doluluk oranı şartlarında vergi ve genel giderler dahil olarak 35-40USD/m² aralığında olduğu tespiti yapılmaktadır. Vergi ve genel gider oranları düşüldüğünde 25-30USD/m² net kira bedeli ortalamalarına ulaşılmaktadır.



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, taşınmazın parsel üzerinde yer alan 3 farklı kullanım amacına sahip olan bir yer olması, kompleksin girift ve ortak kullanıma konu bölümlerinin de bulunması ve ayrıca arsanın 49 yıllık üst hakkına sahip olması gibi faktörler dikkate alınarak 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. Kırgızistan'da mülkler için piyasa satışları döviz cinsinden (USD) ve bazı mülkler için yerel para birimi KGS cinsinden gerçekleşse de, kur kaynaklı sapmaların önlenmesi, uluslararası piyasada kabul görecektir ve daha kolay karşılaştırılabilecek olması sebebiyle analizler USD (Amerikan Doları) para birimi esas alınarak yapılmış ve raporda belirtilmiş olan kur karşılığı üzerinden Türk Lirasına dönüştürülmüştür.

İndirgemedeki kullanılan kabuller/varsayımlar:

Kırgızistan için yayınlanmış olan son Moody's rating ölçütü 26 Kasım 2020 tarihinde B2 negatiftir.

<https://tradingeconomics.com/kyrgyzstan/rating>

Asya Kalkınma Bankası verilerine göre 2021 için beklenen enflasyon oranı %7 seviyesindedir.

USD/KGS oranına bakıldığında ise Kırgız Somunun (KGS) Amerikan dolarına karşı uzun bir süre değerini 70 oranında koruduğu, Covid-19 salgını sonrasında paritenin 85 seviyelerine kadar çıktığı ve Ekim 2020 tarihinden bugüne stabilizesini koruduğu görülmektedir:





Güncel durumda ülke riski, taşınmazın merkezi konumu, Sheraton Otel ve Rezidans bloğu ile aynı parselde yer alıyor olması, ülkenin Covid-19 etkilerini atlarmaya başlamış olması gibi hususlar göz önünde bulundurulmuş ve indirgeme oranı %10 olarak kabul edilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda 12.12.2019 ve 30.06.2021 tarihleri itibarıyla geçerli olacak şekilde iki ayrı değer tespiti yapılmış talep edilmiş ve çalışma buna göre hazırlanmıştır. Farklı değerlere ilişkin ortak açıklamalar aşağıdaki maddelerde izah edilmiştir.

- AVM Bloğu 20.03.2013 tarihinde faaliyete açılmıştır.
- Tarafımıza iletilen kira sözleşmelerinden seçilen bazı örneklerle göre:
 - 15.02.2021 tarihli kira sözleşmesine göre, Giriş katta yer alan 38 m² işyeri için ilk 12 ay vergi ve yönetim giderleri hariç olmak üzere 44,64USD/m²/ay kira bedeli ödenecektir.
 - 01.04.2020 tarihli ek kira sözleşmesine göre, 1. Bodrum katta yer alan 66,4m² iş yeri için vergi ve yönetim giderleri hariç olmak üzere ilk 1,5 ay 40USD/m²/ay, sonraki 10,5 ay için 68,71USD/m²/ay kira bedeli ödenecektir.
 - 01.06.2019 tarihli ek kira sözleşmelerine göre, Giriş katta yer alan 254,85m² iş yeri için vergi ve yönetim giderleri hariç olmak üzere aylık 12,93USD/m²/ay – 32,3USD/m²/ay aralığında değişen kira bedeli ödenecektir. Yıllık artış oranı %3 olacaktır.
 - 01.01.2019 tarihli kira sözleşmesine göre, 2. Katta yer alan 668,50 m² iş yeri için vergi ve yönetim giderleri hariç olmak üzere 4'er aylık periyotlarda değişecek şekilde, sırasıyla 15 – 18 ve 21 USD/m²/ay kira bedeli ödenecektir.
 - 01.10.2020 tarihli kira sözleşmesine göre, 784 m² alanı 1.Bodrum Katta, 140 m² alanı giriş katta yer alan toplam 924 m² iş yeri için vergi ve yönetim giderleri hariç olmak üzere, sözleşme tarihinden itibaren ilk 4 ay için 17,45USD/m²/ay, devam eden iki senede sırasıyla 23,27 – 24,72USD/m²/ay kira bedeli ödenecektir.
 - 14.12.2020 tarihli kira sözleşmesine göre, 1.Katta yer alan 256,50m² iş yeri için vergi ve yönetim giderleri hariç olmak üzere ilk 6 ay için 20,31USD/m²/ay, sonraki 6'şar aylık 4 periyotta sırasıyla 21,76-23,21-24,66 ve 26,10 USD/m²/ay kira bedeli ödenecektir. Yıllık artış oranı %3 olacaktır.
- İncelenen kira sözleşmelerinden anlaşıldığı üzere genel artış oranları %3 olarak belirlenmektedir.
- Sözleşmelerde belirlenmiş kira bedelleri üzerine %20 yönetim gideri payı eklenmekte, %20 yönetim gideri payı ile birlikte hesaplanan toplam kira bedeline %12 KDV eklenerek toplam aylık kira bedeline ulaşılmaktadır.
- Sözleşme incelemeleri üzerinden anlaşılabileceği üzere hesaplanan kira bedeli üzerine ek olarak %20 seviyesinde, bazı ciro bazlı kira sözleşmeleri için ise m² başına (örn: 3USD/m²) birim bedellerle ortak alan gider payı eklenmektedir. Bu gider payları AVM'nin işletilmesi için gerekli olan yakıt, elektrik, su, temizlik, güvenlik, bakım, onarım, promosyon, reklam, tanıtım, pazarlama ve halkla ilişkiler vb. giderleri kapsamaktadır.



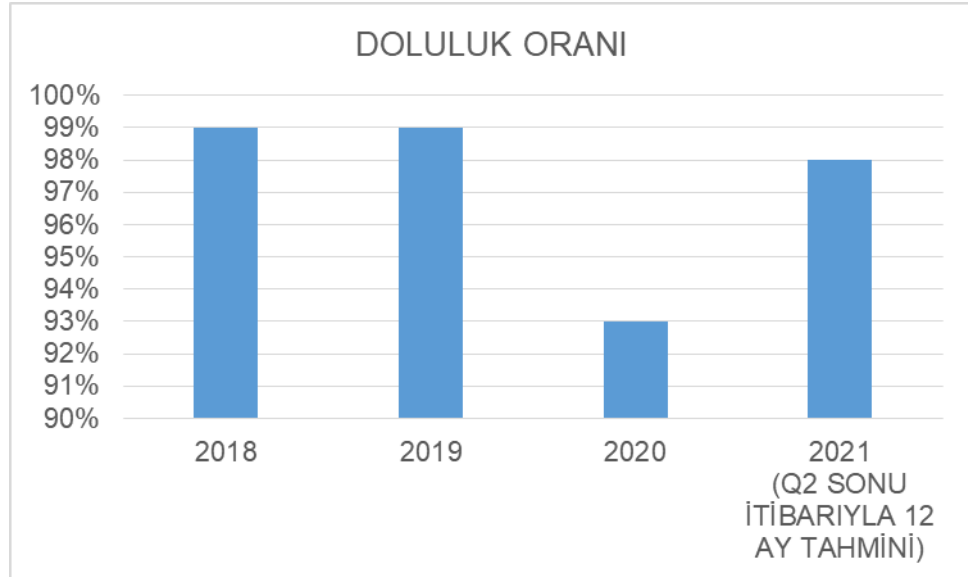
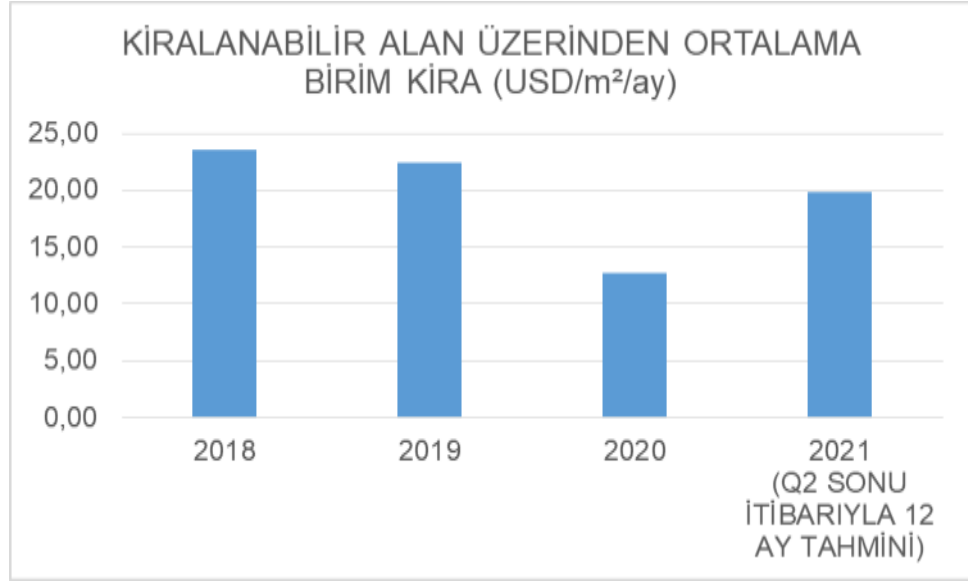
- İncelenen sözleşmelere göre kullanım alanının küçülmesiyle birim kira bedelinin artış gösterdiği, daha büyük alanlı işyerlerinin daha düşük birim kira bedelleri üzerinden kiralandığı görülmektedir.
- Genel olarak sabit kira ödemeli sözleşmeler hazırlanmış olup, bazı sözleşmelerde kira bedellerinin elde edilen ciro üzerinden %6-7 gibi oranlarla hasılat kirası şeklinde de düzenlendiği görülmektedir.
- AVM içinde bodrum katlarda yer alan bazı bölümler depo olarak düzenlenerek, dükkanların depo alanları olarak kullanılabileceği alanlarına dönüştürülmüş ve ek sözleşmelerle ek kira gelirin konu edilmiştir.
- Doluluk oranları 2018 yılında %99, 2019 yılında %99, 2020 yılında %93 olarak gerçekleşmiş ve 2021 yılında %98 oranında gerçekleşmektedir.
- Müşteri tarafından tarafımıza iletilen, 2018, 2019 ve 2020 yılı için düzenlenmiş kira gelir tabloları, detay mizanlar, bilançolar, ek olarak gider tabloları incelenmiştir.
- Gelir tablolarına göre, (vergiler hariç olarak hesaplanmıştır) AVM yıllık bazda toplam olarak,
 - 2018 yılında 6.636.373,55USD
 - 2019 yılında 6.304.625,26USD
 - 2020 yılında 3.362.334,00USD kira geliri elde etmiştir.
 - 2021 yılı için ise, 2. Çeyrekte elde edilen ciro üzerinden tüm yıl için tahmini elde edilecek kira bedelinin 5.519.814USD olarak hesaplanıyor olduğu tarafımıza iletilmiştir.Buna göre oluşturulmuş özet tablo aşağıdaki gibidir:

AÇIKLAMALAR	2018	2019	2020	2021 (12 AY TAHMİNİ)
TOPLAM KİRA GELİRLER (USD)	6.636.374 \$	6.304.625 \$	3.362.334 \$	5.519.804 \$
TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN	23.700	23.700	23.700	23.700
DOLULUK ORANI	99%	99%	93%	98%
KİRALANABİLİR ALAN ÜZERİNDEN ORTALAMA BİRİM KİRA (USD/m ² /ay) - BRÜT	23,57	22,39	12,71	19,80
2020 yılı hariç ortalama (USD/m ² /ay)				21,92
Genel gider hariç birim kira 2018 - 2019 - 2021 (USD/m ² /ay)				19,06
2018 ve 2019 yılları ortalaması (USD/m ² /ay)				22,98
Genel gider hariç birim kira 2018 - 2019 (USD/m ² /ay)				19,98

- AVM'nin 2020 yılında pandemi etkisiyle, diğer yılların aksine çok düşük seviyelerde gelir elde ettiği anlaşılmaktadır. Buna ciro üzerinden sağlanan kira gelirlerinin çok düşmesi, pandemi sebebiyle kiracılara yapılan kira indirimleri / jestler gibi sebeplerin neden olduğu bilinmektedir. 2021 yılında dahi bazı işletmelerden gelir elde edilemediği gelir tablosunda görülmektedir.



- Özet tabloda belirtilen kira gelirlerine %20 oranında genel giderler dahidir. Bununla birlikte ciro üzerinden kira ödeyen dükkanların m² bazında 2-3USD seviyesinde genel gider ödüyor olması sebebiyle toplam ciro üzerinden hesaplanacak olan genel giderler yüzdesi düşüş gösterecektir. Paçal hesapta genel giderler hariç birim kira hesaplanırken kullanılacak olan oran %15 olarak kabul edilmiştir.



Her ne kadar 2021 yılının 2. Çeyreğinin sonuna kadar elde edilen gelir ve üzerinden oluşturulan tahmini yıl sonu toplam gelir beklentisi (Vergiler ve Genel Giderler Hariç) ~17,50USD/m²/ay seviyelerine ulaşmış olsa da, henüz 2020 yılını kompanse edecek seviyeye ulaşmamıştır. Covid-19 aşılamaalarının 2021 yılının 2. Yarısi itibarıyla çok yüksek seviyelere ulaşmasının etkisinin AVM sektörüne olumlu yansıyacağı, yılın ilk yarısında oluşan kira gelirine kıyasla, yılın ikinci yarısında daha yüksek seviyede kira geliri oluşacağı kanaatine varılmaktadır. Ekspertiz tarihi itibarıyla (5-9 Temmuz 2021) hafta içi dahi yaya



sirkülasyonunun yüksek seviyede olduğu görülmüştür. Bu sebeplerle, hasılat kiralamalarının artan ziyaretçi kapasitesiyle birlikte 2021 beklenti cirosunu daha da üst seviyeye yükselteceği ve 2018 – 2019 yılları genel giderler hariç birim kira ortalamasına (~20USD/m²/ay) eşit seviyeye kadar ulaşacağı kabul edilmiştir.

- Kira gelir tabloları üzerinden yapılan analizler dikkate alındığında yapılan tüm emsal araştırmaları, elde edilen kira gelirleri tablosu üzerinden yapılan analizler ve kıyaslar neticesinde 2021 yılı bitişiyle Covid-19 etkilerinin minimize olacağı ve sosyal hayat / sosyal aktivitelerin dünya genelinde güçlenmesi ile birlikte AVM'nin gelirlerinde bir sıçrama yapacağı kabulüyle, AVM'nin hasılat üzerinden elde edeceği daha da yüksek kiralama bedelleri ile 31.12.2022 tarihine kadar **(Vergiler ve Genel Giderler Hariç)** ortalama **23,50USD/m²/ay** birim kira üzerinden toplam gelir oluşturacağı kabul edilmiştir. Bu birim kira kabulü yapılırken AVM içindeki mağazaların konumları, sabit ödenen kiralar, ciro bazında ödemeler, dükkanların büyüklükleri (alan artışındaki olağan birim kira düşüşleri) gibi kriterler dikkate alınmıştır. Gerek kira sözleşmeleri üzerinde belirtilen birim kiralar, gerekse emsal AVM'lerin kira bedelleri dikkate alındığında da, projeksiyonda kullanılacak 23,50USD/m²/ay birim kira seviyesine ulaşılması mümkün görülmektedir.
- 30.06.2021 tarihi itibarıyla geçerli olacak Pazar değerinin tespiti için, INA tablosunda, 2021 yılı 2. Çeyreğe kadar elde edilen gelirin, son 2 çeyrekte de aynı miktarda oluşacağı kabul edilmiş, ardından gelen dönemler için, yapılan kabuller doğrultusunda gelir projeksiyonu oluşturularak INA yöntemi uygulanmıştır.
- 12.12.2019 tarihi itibarıyla geçerli olacak Pazar değerinin tespiti için ise, 2019, 2020 ve 2021 yılları için oluşmuş olan gelirler ve gerçekleşmiş olan doluluk oranları dikkate alınmış, 31.12.2021 tarihinden sonraki net nakit akışları için de yapılan kabuller doğrultusunda gelir projeksiyonu oluşturularak INA yöntemi uygulanmıştır.
- Sözleşme incelemeleri üzerinden anlaşılabilecek üzere hesaplanan kira bedeli üzerine ek olarak %20 seviyesinde, bazı ciro bazlı kira sözleşmeleri için ise m² başına (örn: 3USD/m²) birim bedellerle ortak alan gider payı eklenmektedir. Bu gider payları AVM'nin işletilmesi için gerekli olan yakıt, elektrik, su, temizlik, güvenlik, bakım, onarım, promosyon, reklam, tanıtım, pazarlama ve halkla ilişkiler vb. giderleri kapsamaktadır.
- AVM gider tablosu, halihazırda ortak giderler kiracılardan ek ödemelerle edinildiğinden, ek ödemeye konu olamayacak diğer giderler dikkate alınarak sadeleştirilmiştir. Bu yöntemde giderlerin Akaryakıt, Noter, Sağlık, Mülkiyet Vergisi, Ceza, Ödeme, Damga, Harç Ruhsat, Taşıt Bakım Onarım, Sponsorluk gibi bazı giderlerin kiracılardan elde edilen ortak gider ödemelerine konu olmayacağı kabulüyle, bu gider toplamalarının toplam gelirlere oranlanmasıyla diğer giderlerin oranı hesaplanmıştır. Buna göre diğer giderler, 2018 yılında %4,1, 2019 yılında %5,7, 2020 yılında ise %5,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Projeksiyon için kullanılacak olan diğer giderler oranı tüm yıllar için, AVM'nin potansiyeline en yakın işletildiği yıl olan 2018 yılının oranına yakın olacak şekilde %4 olarak kabul edilmiş, arsa için ödenen AVM'ye düşecek tahsis bedelinin de bu oranın içine dahil edileceği kabul edilmiştir.



- Güncel durumda doluluk oranının ~%98,5 olduğu öğrenilmiştir. 30.06.2021 tarihli Pazar değeri için kiralamalardaki oluşabilecek genel sirkülasyon da gözetilerek 31.12.2024'e kadar %98, sonrası için %99 doluluk oranı kabulleri yapılmıştır.
- 12.12.2019 tarihi itibarıyla geçerli olacak değer için 2019 ve 2020 yıllarında gerçekleşmiş olan doluluk oranları dikkate alınmış, 2021-2024 dönemleri arası %98, 2025-2029 dönemleri arası %99 doluluk oranı kabulleri yapılmıştır.
- Artık değer indirgeme oranı, taşınmazın bulunduğu merkezi konum ve taşınmazın aktif gelir getiren ticari bir mülk olması da gözetilerek %6,50 olarak kabul edilmiştir.
- Yıllık kira artış oranı kontratlarda belirtildiği şekilde sabit olarak yıllık %3 olarak kabul edilmiştir. Bununla birlikte toplam kiralanabilir alan(GLA) kiosklar ve yaya dolaşım alanlarının etkin kullanımı doğrultusunda artış gösterebilme potansiyeline sahiptir (an itibarıyla yeterince etkin kullanılmamaktadır) ve ilerleyen dönemdeki yaya sirkülasyonunun göstereceği artışla doğru orantılı şekilde artacak olan stand/kiosk kullanımı taleplerinin oluşturacağı ek kira gelirleri yıllık kira artış oranı yüzdesine +%1 puan olarak yansıtılmıştır.
- 12.12.2019 tarihi itibarıyla geçerli Pazar değeri için, 2020 döneminde, pandemi şartlarında elde edilen düşük ciro ve oluşan düşük ziyaretçi trafiği de gözetilerek, yıpranmaların ve yenileme gerekliliğinin düşük seviyede olacağı kabul edilerek, 100.000USD yenileme gideri oluşturulmuş, 2021 dönemi için 190.000USD, 2022 dönemi için 200.000USD ve ardından gelen her yıl için ~%5 oranında artış yapılarak yapı yenileme giderleri oluşturulmuştur.
- 30.06.2021 tarihi itibarıyla geçerli Pazar değeri için ise, 31.12.2021 tarihine kadar yenileme gideri öngörülmemiş, 2022 dönemi için 200.000USD, ardından gelen her yıl için %5 sabit artış yapılarak yapı yenileme giderleri oluşturulmuştur.
- Taşınmazın üst hakkının mevcut durumda 42 yıl kullanıma müsaade etmesi, arsa tahsis bedeli için sembolik meblağların talep ediliyor olması ve üst hakkının devredilebilir bir hak olması gözetilerek, INA tablosu 10 yıl sonrasında taşınmazın Pazar değeri üzerinden satılabileceği kabulüyle hazırlanmıştır.

Bu tespitlere göre oluşturulmuş INA tablosu aşağıdaki gibidir:



BİSHKEK PARK AVM (INA YÖNTEMİYLE HESAP EDİLEN PAZAR DEĞERİ) - 30.06.2021 TARİHİ İTİBARIYLA GEÇERLİ PAZAR DEĞERİ (UMS-16 GERÇEĞE UYGUN DEĞER)												
DÖNEMLER	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Gelir Dönemleri	30.06.2021	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031
Kiralanabilir Kapalı Alan (m²)	23.700,0 m²	23.700,0 m²	23.700,0 m²	23.700,0 m²	23.700,0 m²	23.700,0 m²	23.700,0 m²	23.700,0 m²	23.700,0 m²	23.700,0 m²	23.700,0 m²	23.700,0 m²
Doluluk Oranı (%)	98%	98%	98%	98%	98%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Ortalama Birim Kira (USD/m²)		20,00	23,50	24,44	25,42	26,43	27,49	28,59	29,73	30,92	32,16	33,45
Kira ve Gelir Artış Oranı	-	-	-	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Ekstra Gelirler (Ek Kiosk, Stand ve Aktivite Gelirleri) *				1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Elde Edilecek Yıllık Brüt Kira Geliri	0	2.810.028	6.549.732	6.811.721	7.084.190	7.442.737	7.740.446	8.050.064	8.372.067	8.706.949	9.055.227	9.417.437
Toplam Giderler (%4)	0	-112.401	-261.989	-272.469	-283.368	-297.709	-309.618	-322.003	-334.883	-348.278	-362.209	-376.697
Yapı Yenileme Giderleri		0	-200.000	-210.000	-220.500	-231.525	-243.101	-255.256	-268.019	-281.420	-295.491	-310.266
Dönem Sonu Artık Değer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	134.314.976
Yıllık Net Nakit Akışı (USD)	0	2.697.627	6.087.743	6.329.252	6.580.323	6.913.502	7.187.727	7.472.805	7.769.165	8.077.251	8.397.527	143.045.449
NBD (USD)	93.628.481,24											

Kiralanabilir kapalı alan (m²)	23.700,0 m²
İskonto (indirgeme Oranı)	10,0%
Kapitalizasyon Oranı (dönem sonu artık değer hesabı için)	6,50%

Buna göre INA yöntemi neticesinde ulaşılan değer, 30.06.2021 tarihi itibarıyla 93.628.481USD olarak hesaplanmıştır. İlgili tarih için raporda dikkate alınan 1USD = 8,6742TL paritesi üzerinden değer 812.152.171TL, yuvarlatılarak 812.155.000TL olarak hesaplanmaktadır.



BİSHKEK PARK AVM (INA YÖNTEMİYLE HESAP EDİLEN PAZAR DEĞERİ) - 12.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA GEÇERLİ PAZAR DEĞERİ (UMS-16 GERÇEĞE UYGUN DEĞER)												
DÖNEMLER	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Gelir Dönemleri	12.12.2019	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029
Kiralanabilir Kapalı Alan (m²)	23.700,0 m²	23.700,0 m²	23.700,0 m²	23.700,0 m²	23.700,0 m²	23.700,0 m²	23.700,0 m²	23.700,0 m²	23.700,0 m²	23.700,0 m²	23.700,0 m²	23.700,0 m²
Doluluk Oranı (%)	-	99%	93%	98%	98%	98%	98%	99%	99%	99%	99%	99%
Ortalama Birim Kira (USD/m²)	-	20,00	12,71	20,00	23,50	24,44	25,42	26,43	27,49	28,59	29,73	30,92
Kira ve Gelir Artış Oranı	-	-	-	-	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Ekstra Gelirler (Ek Kiosk, Stand ve Aktivite Gelirleri) *	-	-	-	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Elde Edilecek Yıllık Brüt Kira Geliri	0	293.127	3.361.693	5.574.240	6.549.732	6.811.721	7.084.190	7.442.737	7.740.446	8.050.064	8.372.067	8.706.949
Toplam Giderler (%4)	0	-11.725	-134.468	-222.970	-261.989	-272.469	-283.368	-297.709	-309.618	-322.003	-334.883	-348.278
Yapı Yenileme Giderleri	-	0	-100.000	-190.000	-200.000	-210.000	-220.500	-231.525	-243.101	-255.256	-268.019	-281.420
Dönem Sonu Artık Değer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	124.265.406
Yıllık Net Nakit Akışı (USD)	0	281.402	3.127.226	5.161.270	6.087.743	6.329.252	6.580.323	6.913.502	7.187.727	7.472.805	7.769.165	132.342.658
NBD (USD)	85.289.411,61											

Kiralanabilir kapalı alan (m²)	23.700,0 m²
İskonto (indirgeme Oranı)	10,0%
Kapitalizasyon Oranı (dönem sonu artık değer hesabı için)	6,50%

Buna göre INA yöntemi neticesinde ulaşılan değer, 12.12.2019 tarihi itibarıyla 85.289.411USD olarak hesaplanmıştır. İlgili tarih için raporda dikkate alınan 1USD = 5,7835TL paritesi üzerinden değer 493.271.312TL, yuvarlatılarak 493.275.000TL olarak hesaplanmaktadır.



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

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

Değerleme raporu kira tespitine konu değildir.

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

Taşınmazlar hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemine konu değildir.

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. 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 kullanımıdır. 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.

6.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

İlgili bölümlerde izah edildiği üzere değerlemeye konu taşınmaz Otel, Rezidans ve AVM yapılarından oluşan bir komplekstir ve bütünü kapsamaktadır. Müşterimiz Mobiltel İletişim Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş.’nin taşınmazların ayrı ayrı değerinin belirlenmesini talep etmesi nedeniyle Otel, Rezidans ve AVM yapıları ayrı ayrı raporlara konu edilmiştir.



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 “Pazar Yaklaşımı” karşılaştırılabilir mülklerin yetersizliği sebebiyle ve “Maliyet Yaklaşımı” gayrimenkullerin niteliğine uygun olmadığı için kullanılmamıştır.

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

“Gelir / INA Yaklaşımı” yöntemi ile bulunan değer Nihai Değer olarak takdir edilmiştir.

30.06.2021 tarihi itibarıyla hesap edilen değerler;

Gelir yaklaşımı ile hesap edilen değer : 812.155.000TL

Nihai Değer (KDV Hariç) : 812.155.000TL

Yazıyla (SekizYüzOnİkiMilyonYüzElliBeşBinTürkLirası)

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

Nihai Değerın USD karşılığı : 93.628.807USD (KDV hariç)

12.12.2019 tarihi itibarıyla hesap edilen değerler;

Gelir yaklaşımı ile hesap edilen değer : 493.275.000TL

Nihai Değer (KDV Hariç) : 493.275.000TL

Yazıyla (DörtYüzDoksanÜçMilyonİkiYüzYetmişBeşBinTürkLirası)

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

Nihai Değerın USD karşılığı : 85.290.049USD (KDV hariç)

Kırgızistan vergi sisteminde standart KDV oranının %12 olduğu bilgisi alınmıştır. 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 değerleme yöntemi kullanılmaktadır. Ancak değerlemeye konu taşınmazların değerlemesi için “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi gayrimenkullerin niteliğine uygun olmadığından, Pazar Yaklaşımı ise açık pazardaki satılık emsal mülklerin yetersizliği sebebiyle kullanılmamıştır.

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.

İlgili bölümlerde izah edildiği üzere değerlemeye konu taşınmaz Otel, Rezidans ve AVM yapılarından oluşan bir komplekstir ve bütünü kapsamaktadır. Müşterimiz Mobiltel İletişim Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş.’nin taşınmazların ayrı ayrı değerinin belirlenmesini talep etmesi nedeniyle Otel, Rezidans ve AVM yapıları ayrı ayrı raporlara konu edilmiştir.

7.3. Yasal Gereklerin 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 inşası için yasal gereklerini 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 taşınmaz üzerinde yer alan “El Koyma” adı altında takyidat olarak işlenmiş kayıtların kısıtlayıcı etkisi olabilir. Bu kayıtların tapu sicil kayıtlarından kaldırılması önerilmektedir. Detayları raporun ilgili kısımlarında sunulmuştur. Müşteri tarafından edinilen bilgi doğrultusunda taşınmaz üzerinde 1 adet ipotek bulunmakta olup, 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 AVM kısmını



kapsayan mülkün münferiden devri için Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama bulunmadığı öğrenilmiştir.

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 gayrimenkulün 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)	: 812.155.000TL (KDV hariç)
Nihai Değerin USD karşılığı (KDV Hariç)	: 93.628.807USD (KDV hariç)

12.12.2019 tarihi itibarıyla;

Nihai Değer (KDV Hariç)	: 493.275.000TL (KDV hariç)
Nihai Değerin USD karşılığı (KDV Hariç)	: 85.290.049USD (KDV hariç)

olduğu kanaatine varılmıştır.

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)

[illegible][illegible]

[illegible]

Жер участка

Жер участка
ПЛАНЫ
ИТАН
земельного участка

С
Ю
З
В

А Б В Г

10.00
10.00
10.00
10.00

S = 0.7605 га

Масштаб 1:1000

Жер участка
ул. Киевская
пр. Манаса
ул. Токтогула
Железнодорожная станция

Земельный участок предоставленный во временное пользование, сроком на 49 лет
 $S = 0.7605 \text{ га}$

Жериниңгү жатпо
органда алуучуусу
Исполнитель местного
регистрационного органа

Туурбагыч:



**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КЫРГЫЗГИПРОСТРОЙ»**
АКЦИОНЕРНО-ОБЩЕСТВЕННОЕ
Общество с ограниченной ответственностью

ПРОЕКТ

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

ЗАКАЗЧИК ООО «РУБИН ПИЧААТ»

ШИФР ПРОЕКТА 19.14.2009 **СТADIЯ** Рабочий проект

НАИМЕНОВАНИЕ КОМПЛЕКТА Архитектурные решения.

МАРКА КОМПЛЕКТА АР

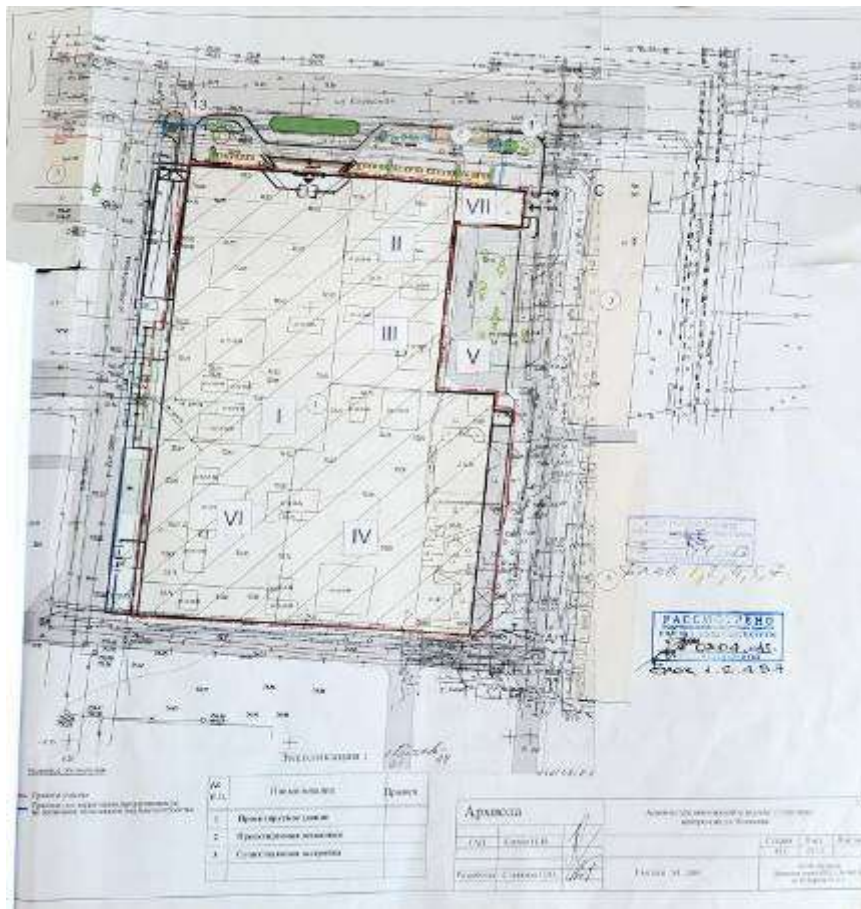
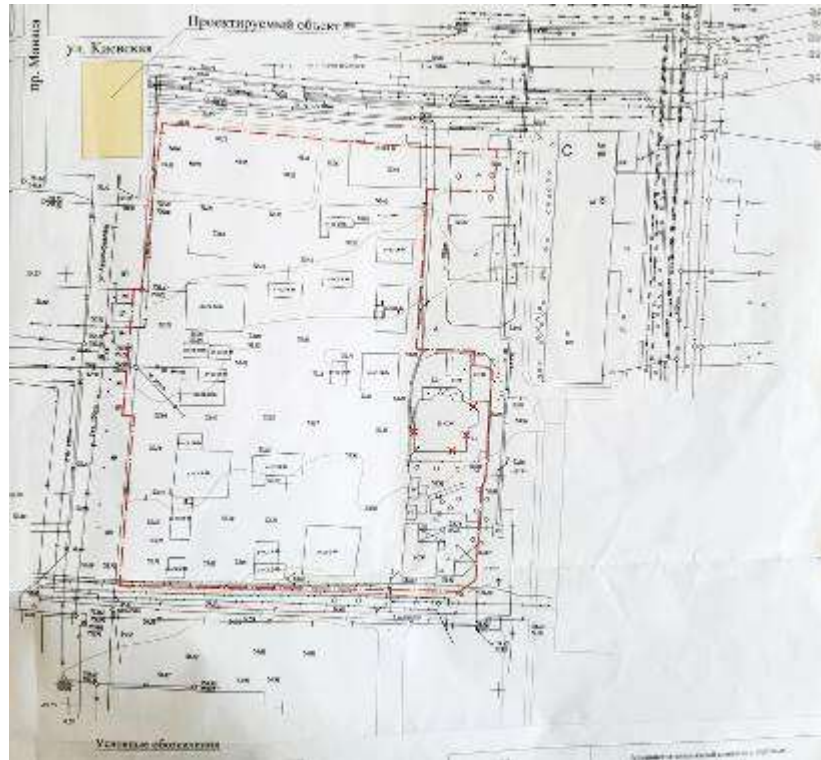
КНИГА 2

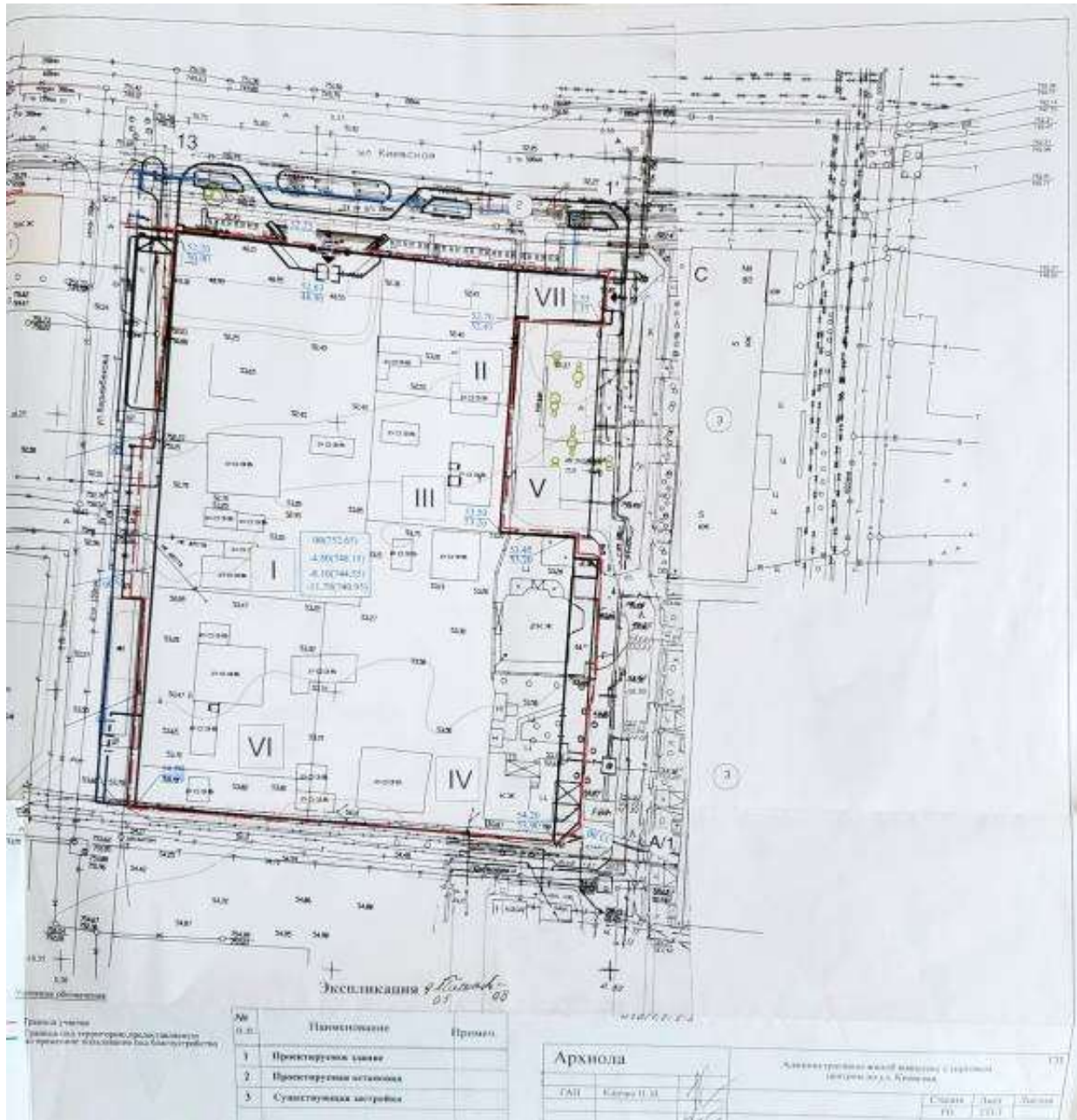
Исполнительный директор
по проектированию
ГМП
Генеральный архитектор проекта

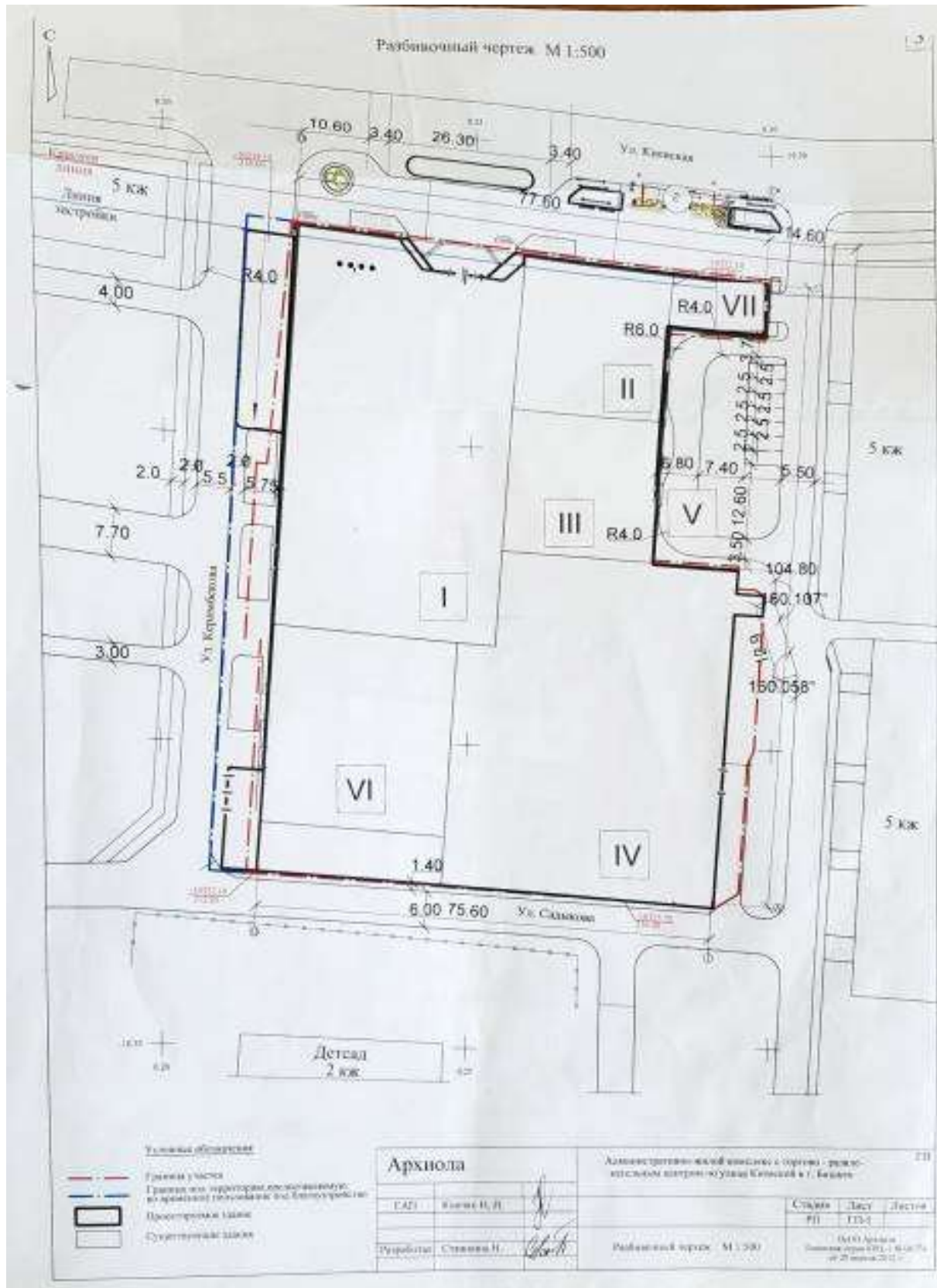
Касымов И.П. (Сертификат ПР-1.1 №0155169)
Касымов В.П. (Сертификат ПР-1.1 №0155169)
Касымов И.И. (Сертификат ПР-1.1 №015467)

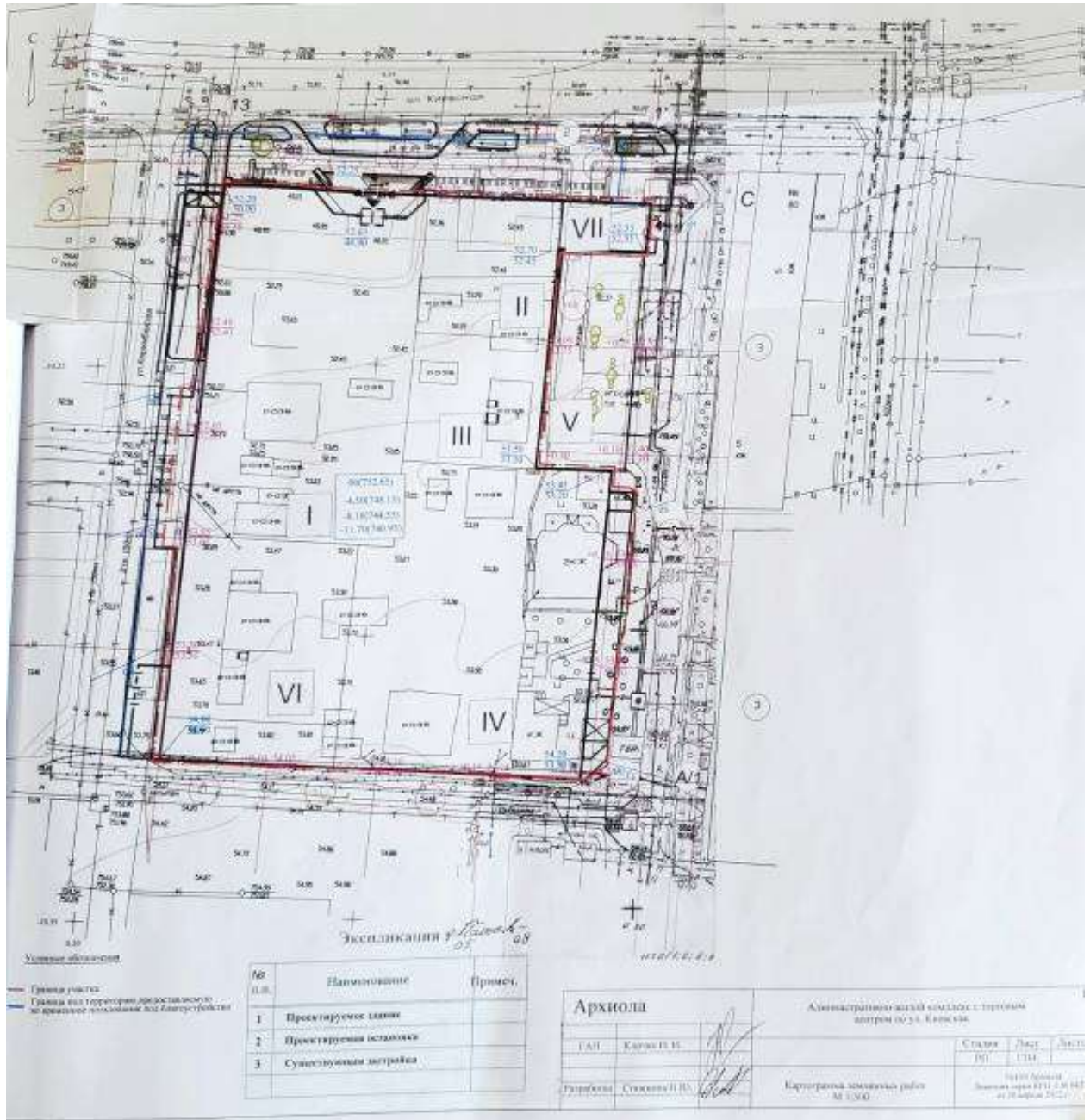
Бишкек - 2022 г.

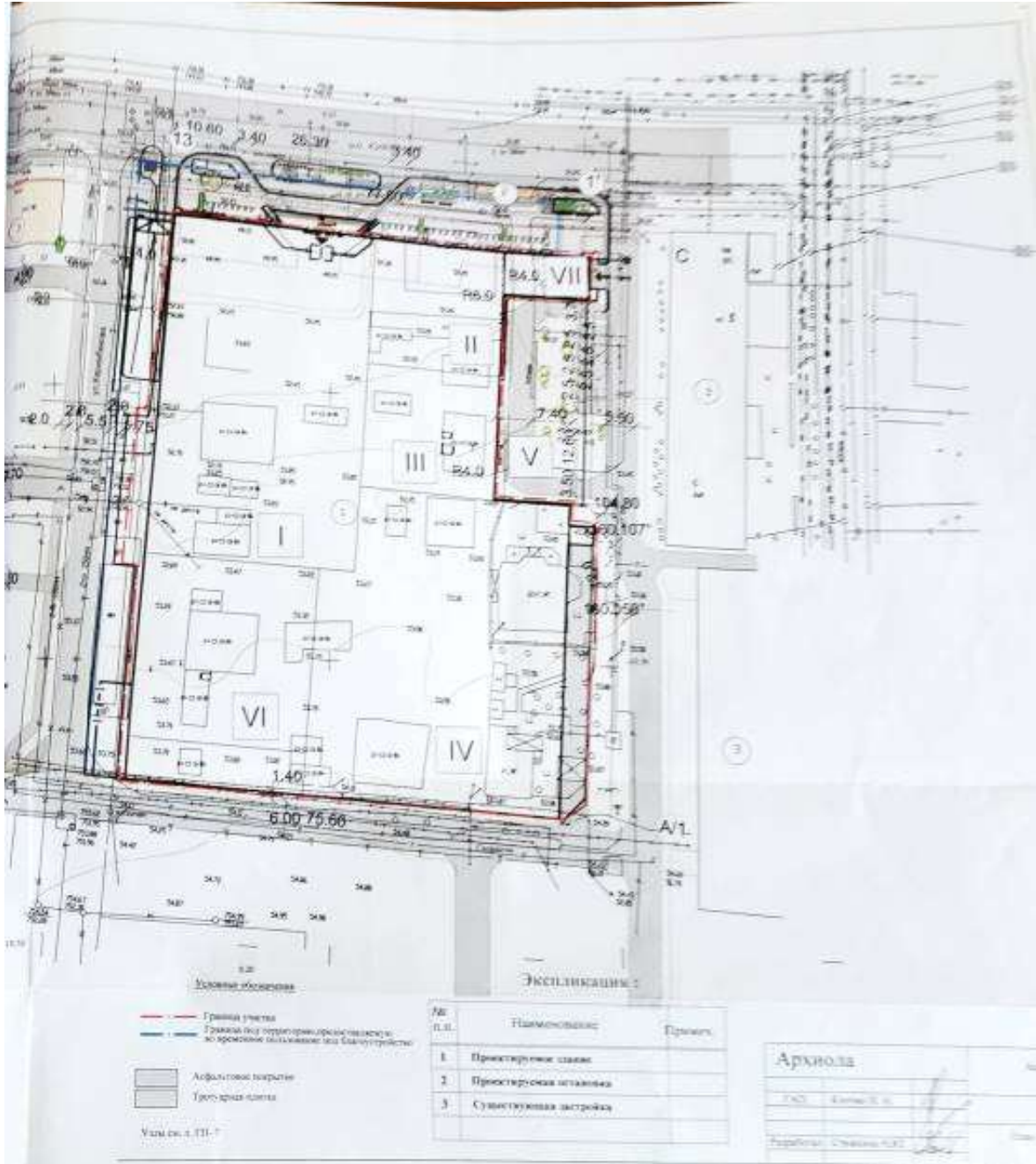
Ведомость чертежей		
Лист	Наименование	Примечание
1.	Общие данные	
П-1	Оснотный план	
П-2	Генплан	
П-3	План вертикальной планировки	
П-4	Разбивочный чертеж	
П-5	План дорожных покрытий	
П-6	Конструкции смежных проездов тротуаров и пешеходов	
Р-1	План подвала - 5 этаж	
Р-2	План подвала - 3 этаж	
Р-3	План подвала - 1 этаж	
Р-4	План 1 этажа	
Р-5	План 2 этажа	
Р-6	План 3 этажа	
Р-7	План 4 этажа	
Р-8	План 5 этажа	
Р-9	План 6 этажа, Террасы (Блок 3)	
Р-10	План типового этажа, 12/13 Аутригер (Блок 3)	
Р-11	План 4 - го этажа (Блок 3)	
Р-12	План 5 - го этажа (Блок 3)	
Р-13	План типового этажа 6/7,8,11/14 (Блок 3)	
Р-14	План типового этажа? 12 (Блок 3)	
Лист	Наименование	Примечание
АР-15	План типового этажа 12/13 Аутригер (Блок 3)	
АР-16	План типового этажа 11/11 (Блок 3)	
АР-17	План 4 - го этажа (Блок 3)	
АР-18	План 5 - го этажа (Блок 3)	
АР-19	План типового этажа 6/7,8,11/14 (Блок 3)	
АР-20	План типового этажа 6, 11 (Блок 3)	
АР-21	План Делового жилого этажа (Блок А)	
АР-22	План Делового жилого этажа (Блок А)	
АР-23	Разрез В-В	
АР-24	Разрез А-А	
АР-25	Разрез С-С	
АР-26	Фасад в осях 3'-13	
АР-27	Фасад в осях С-А	
АР-28	Фасад в осях 13-1	
АР-29	Фасад в осях А-С	

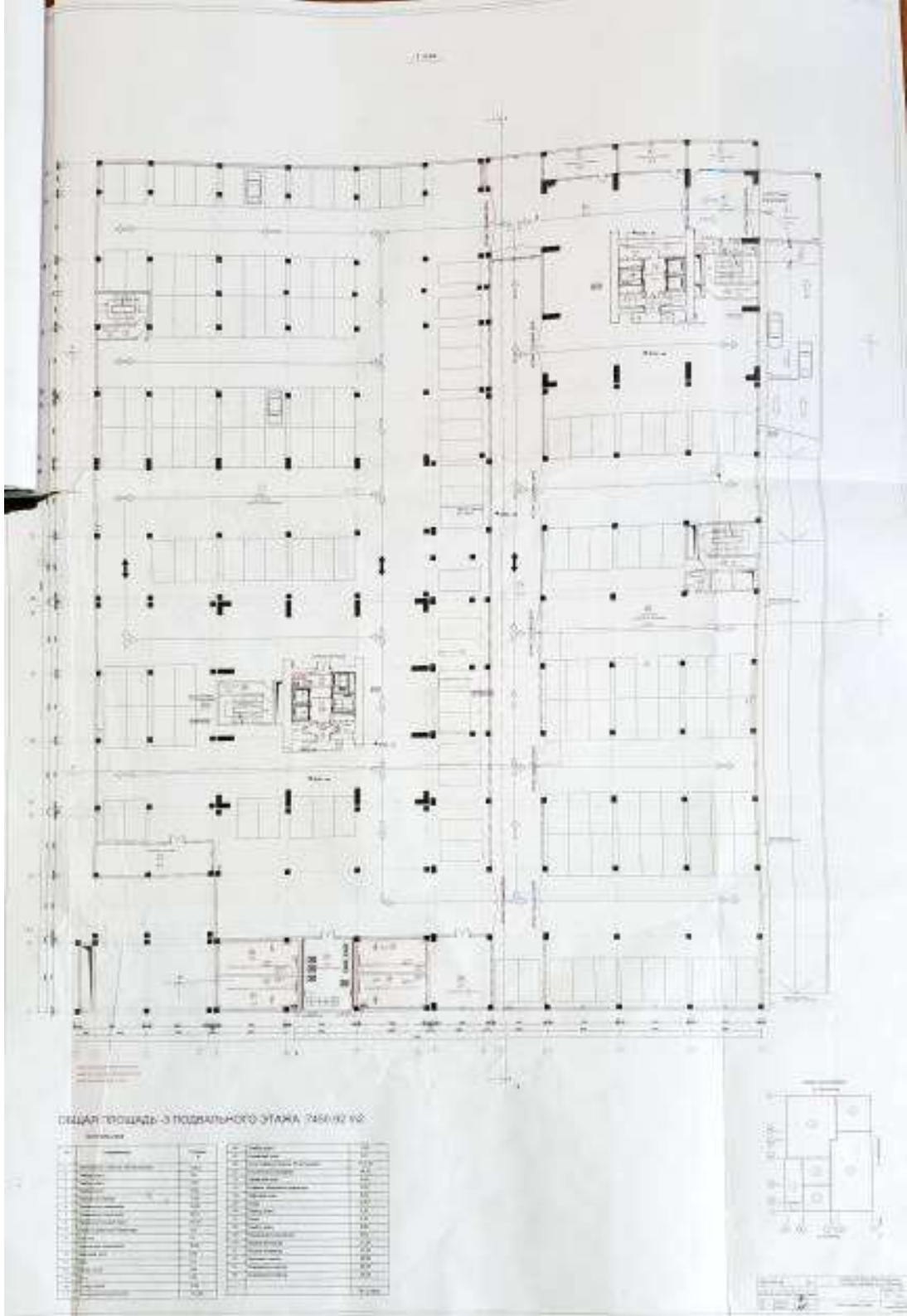


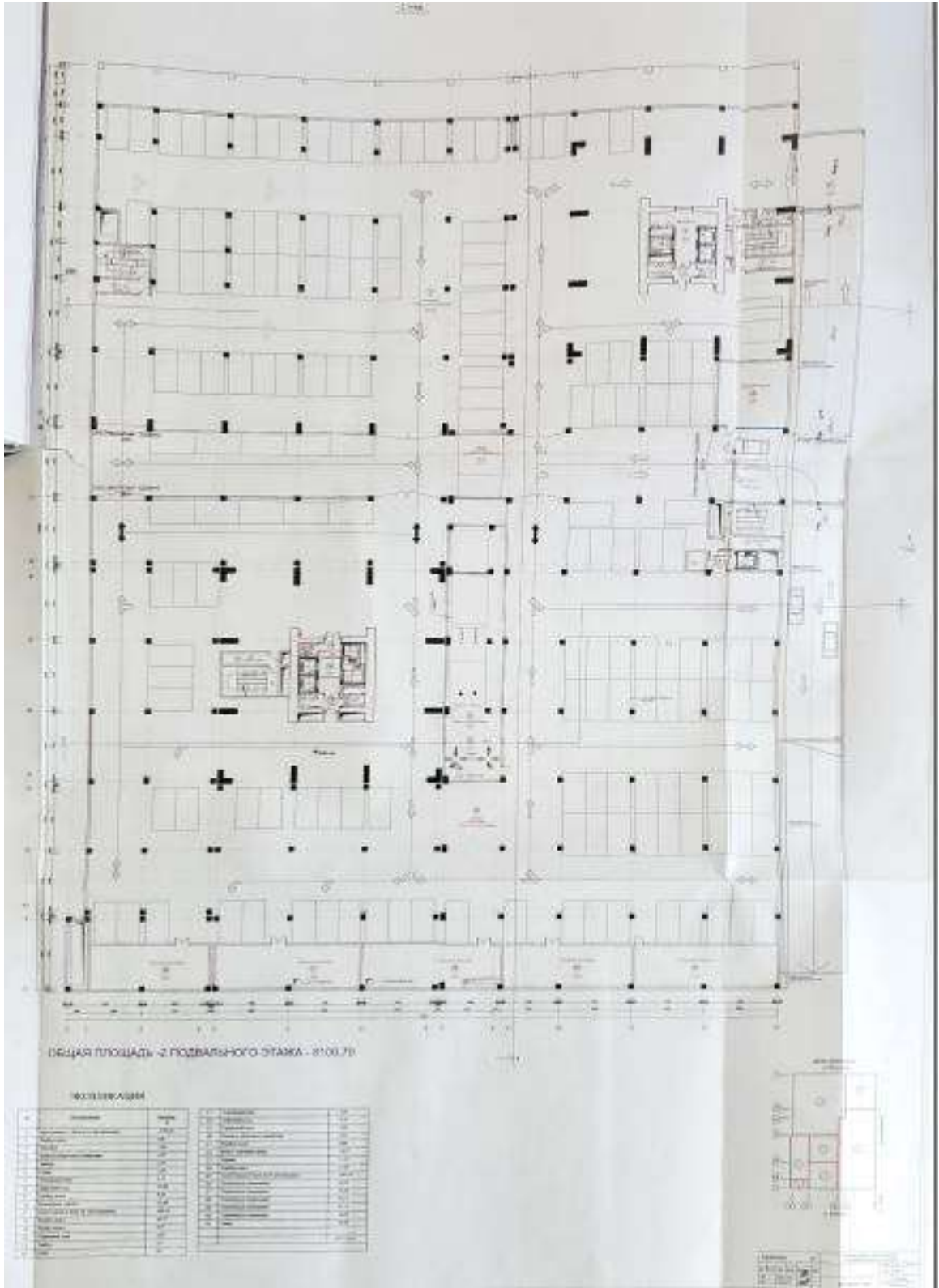


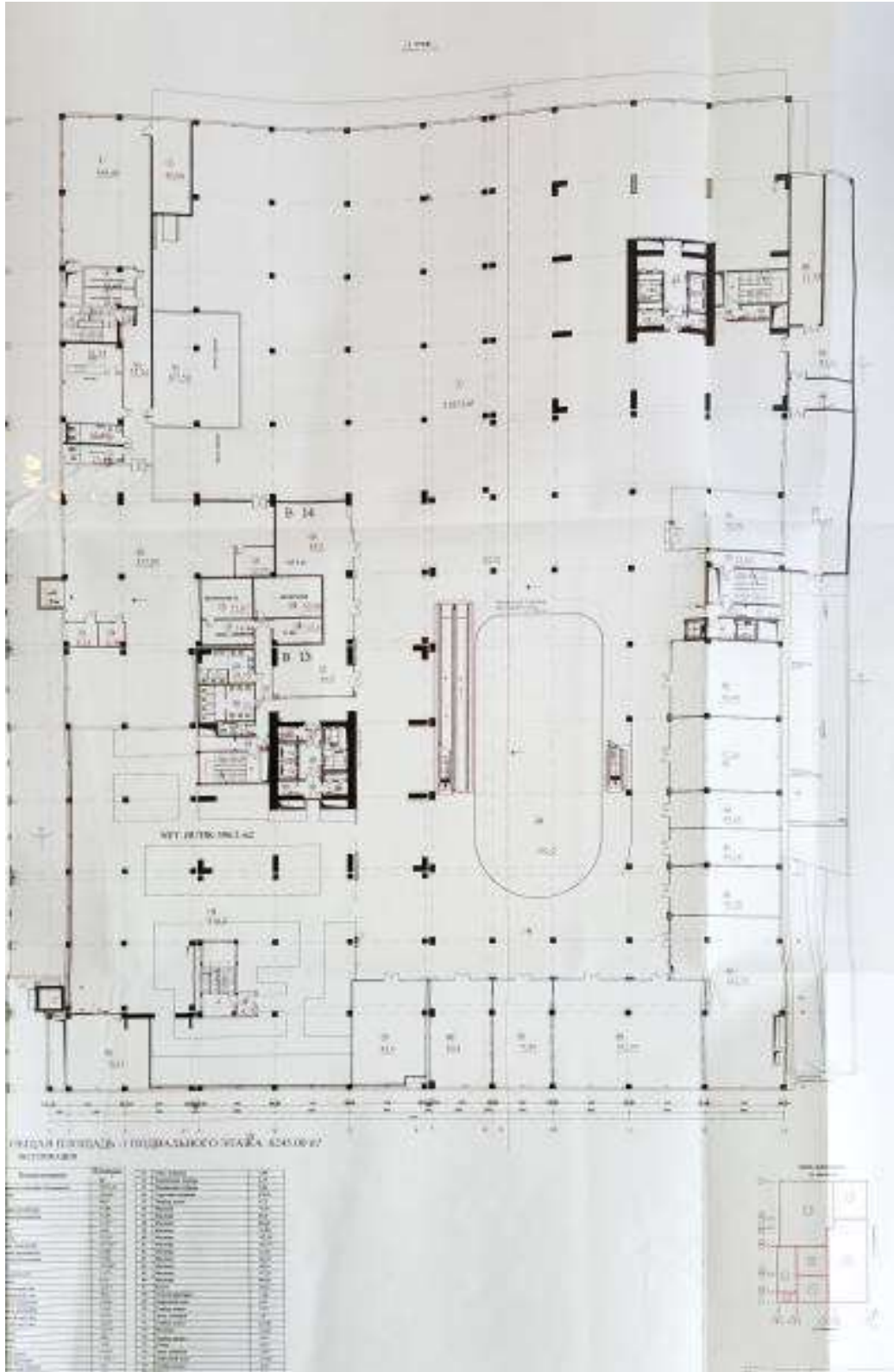


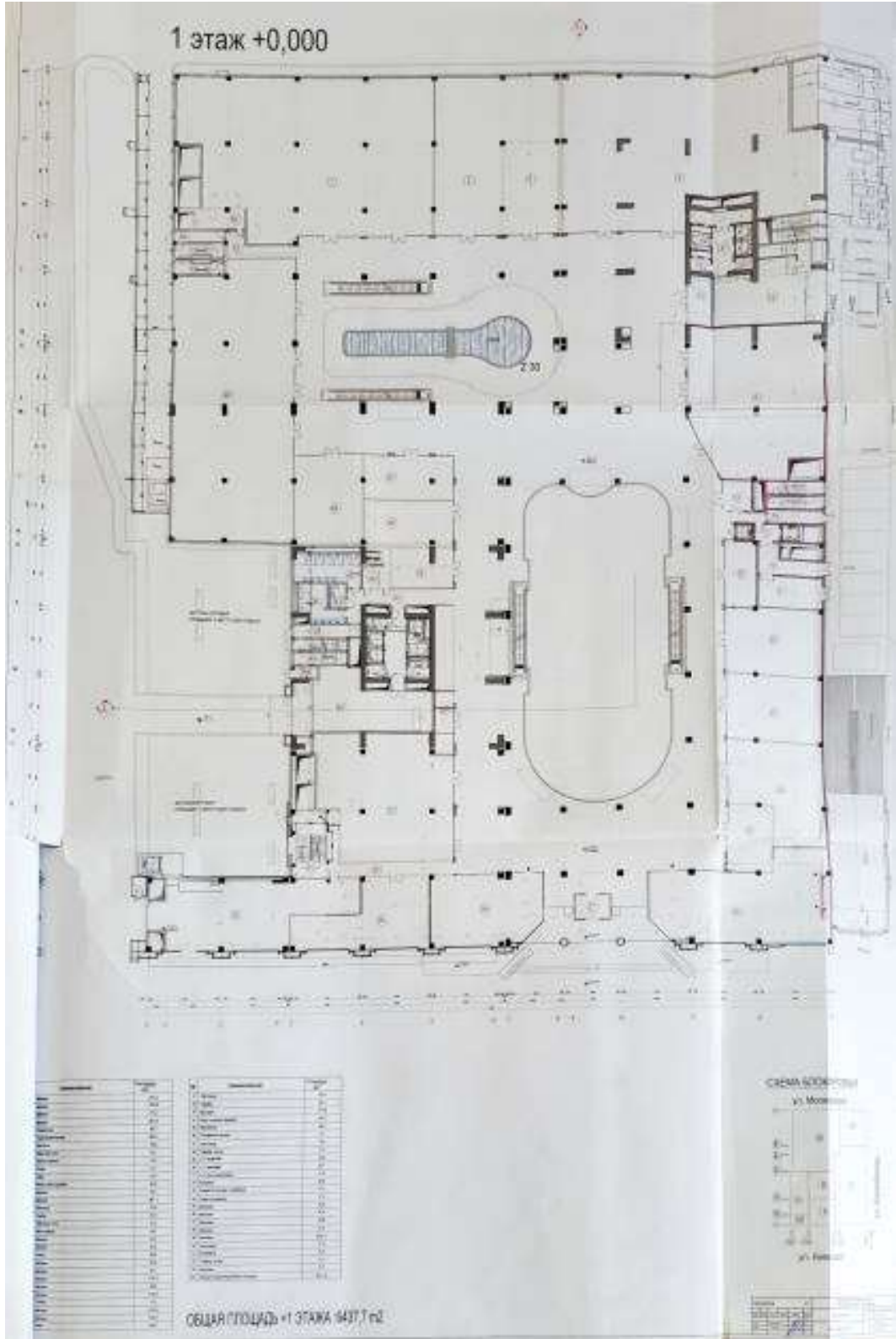


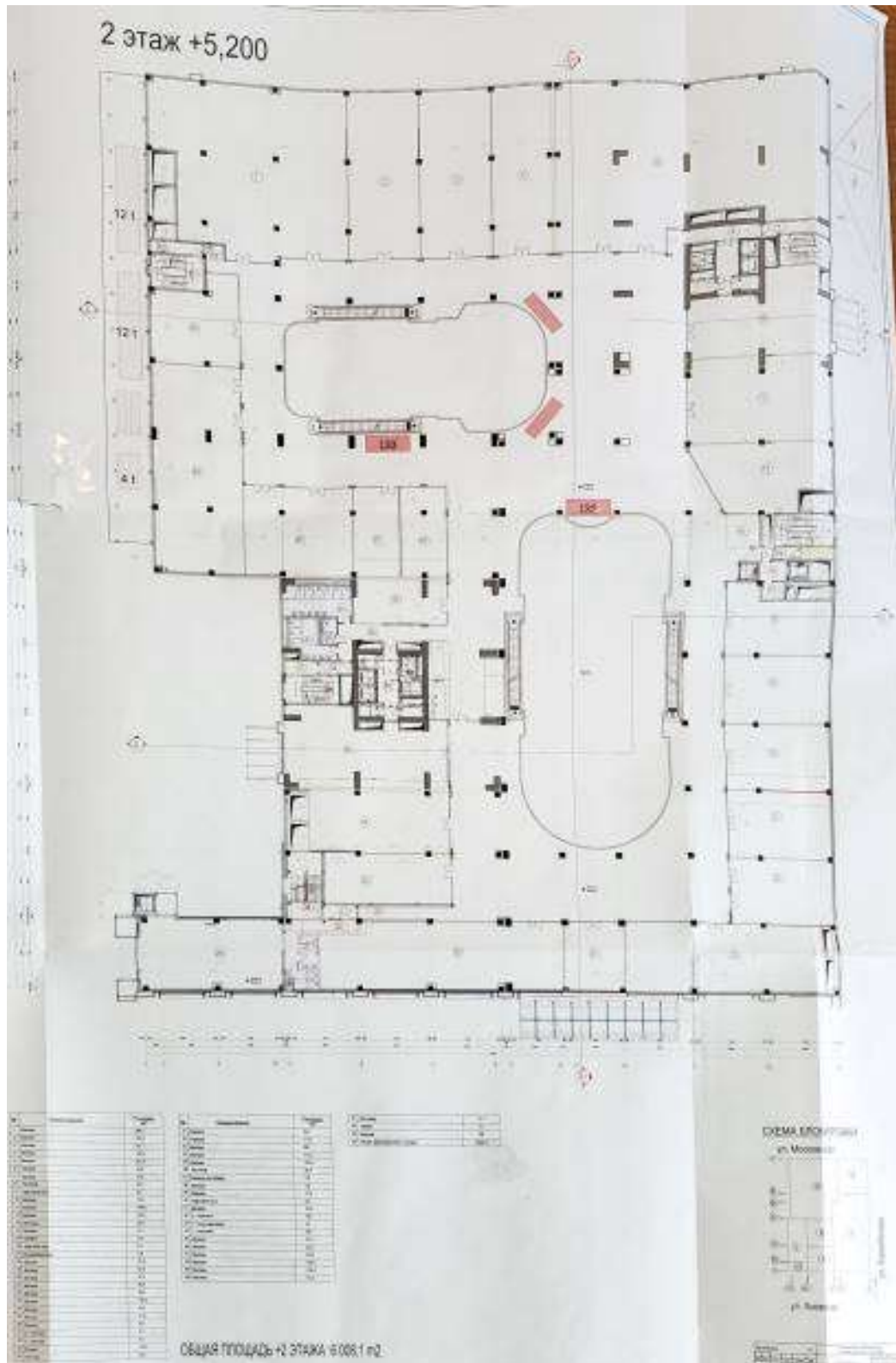


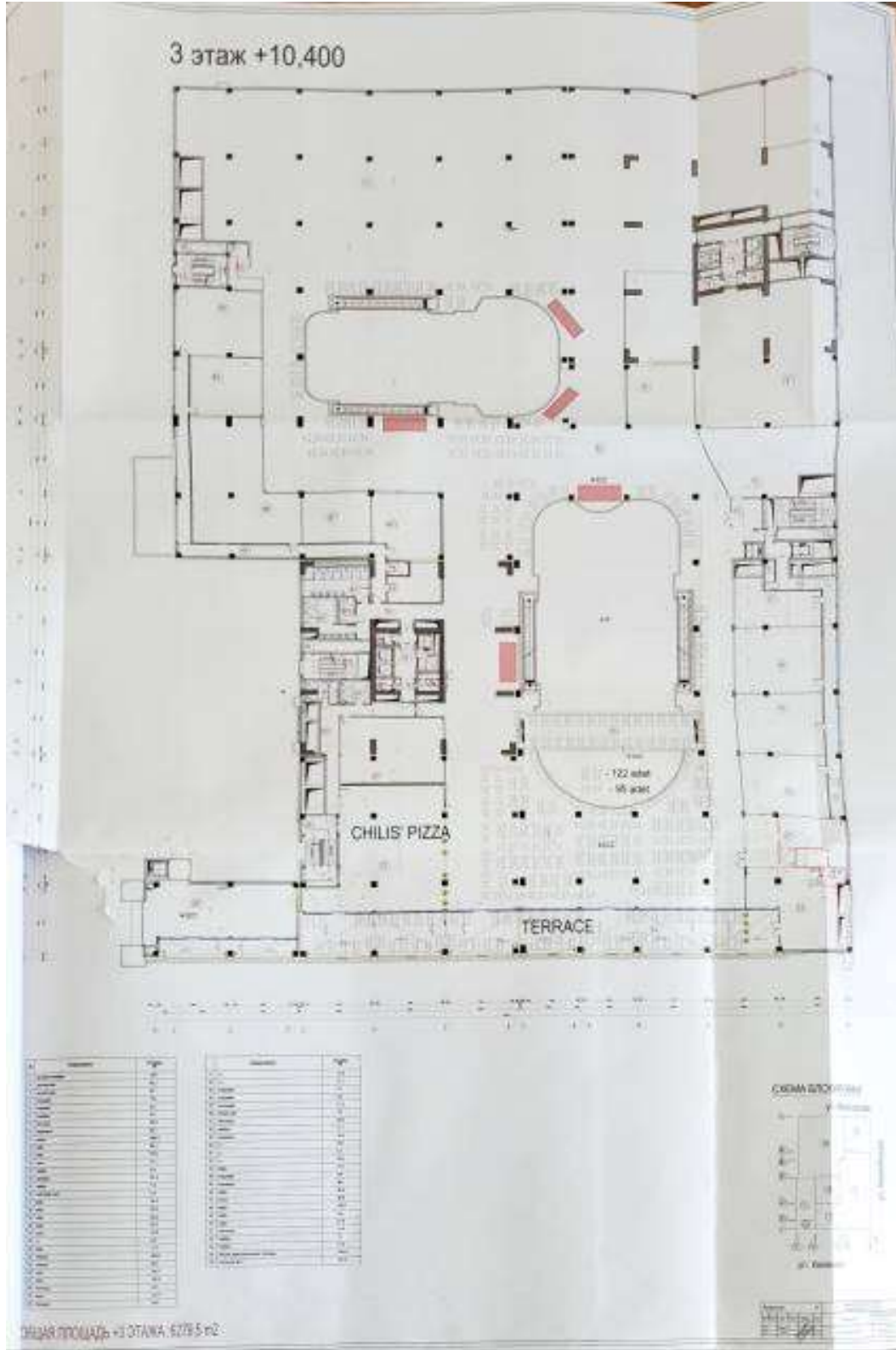


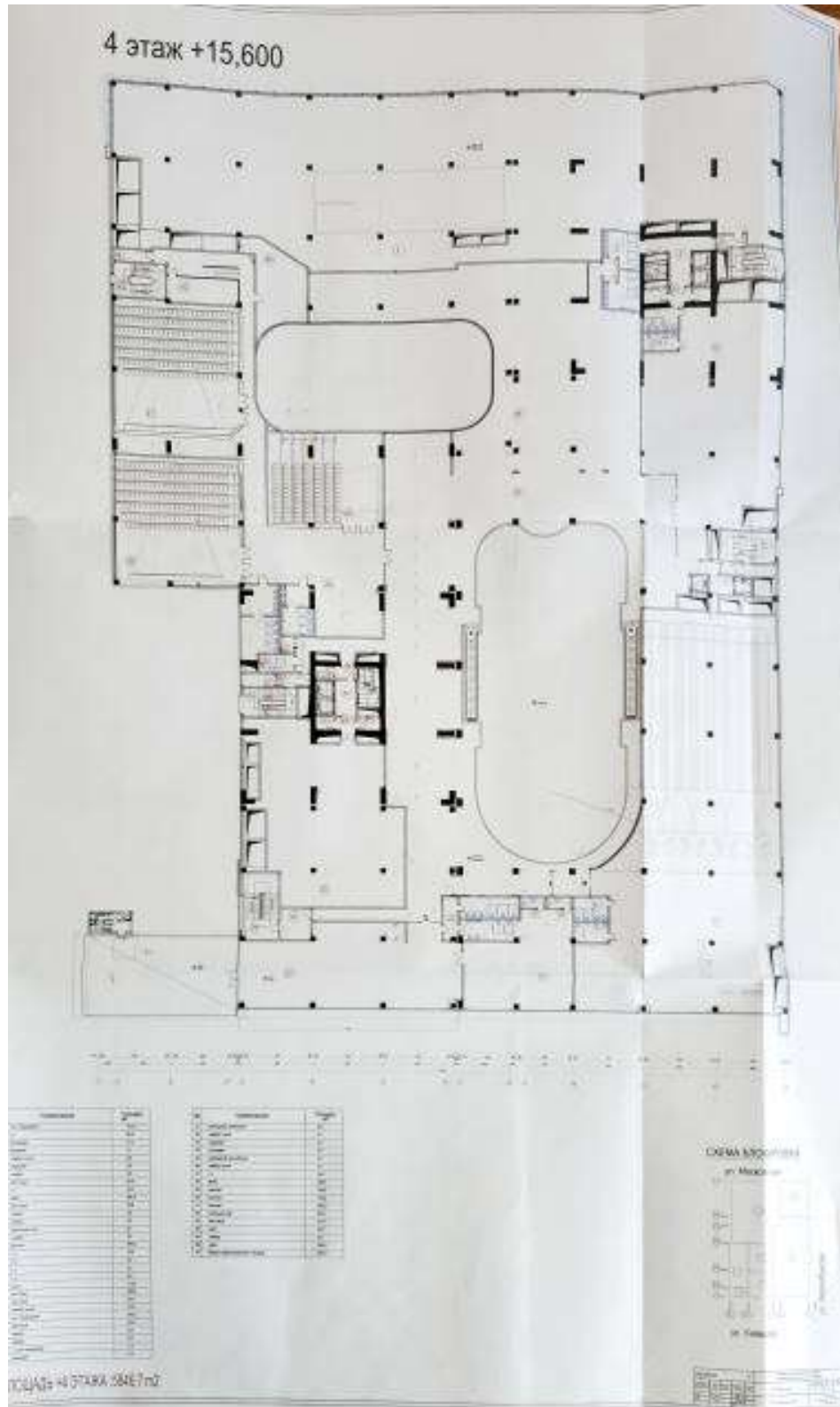


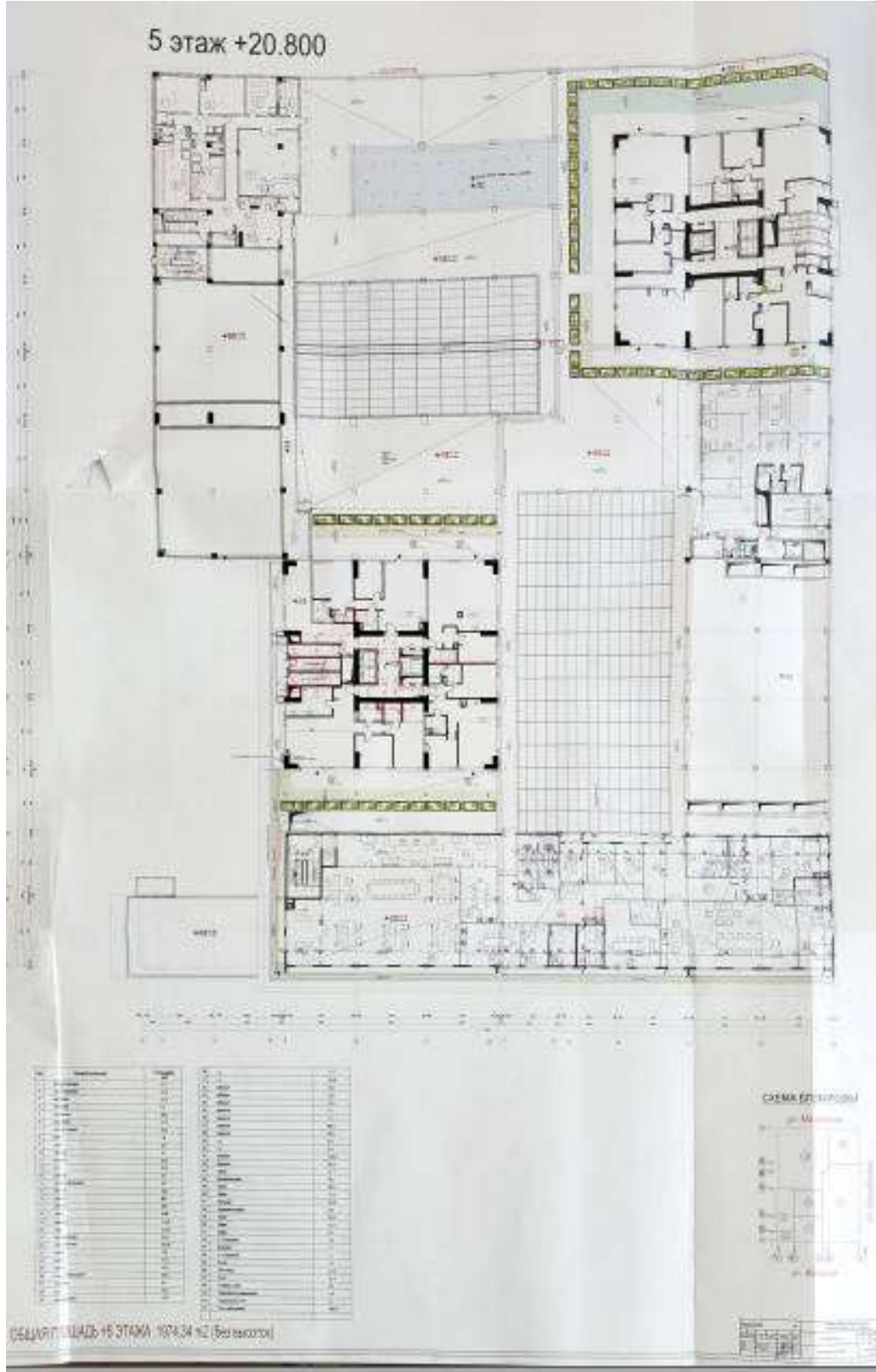














КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН
ӨКМӨТҮНӨ КАРАШТУУ ЖЕР
РЕСУРСТАРЫ БОЮНЧА
МАМЛЕКЕТТИК АГЕНТТИГИ

«КАДАСТР»
МАМЛЕКЕТТИК МЕКЕМЕСИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АГЕНТСТВО ПО
ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ ПРИ
ПРАВИТЕЛЬСТВЕ КЫРГЫЗСКОЙ
РЕСПУБЛИКИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«КАДАСТР»

Идентификациялык коду
Идентификационный код

1 0 2 0 3 0 0 2 6 0 2 2 9

Дареги
Адрес **г.Бишкек ул. Киевская д.148**

Жайгашкан жер бирдигинин тобуна дареги (кыска, айыл, мейке, ул., багыт) Ичкинчи дареги елдинин ичкинчи имуушугуна (кыска, айыл, мейке, ул., багыт)
Первомайский район

КЫЙМЫЛСЫЗ МУЛК БИРДИГИНИН
ТЕХНИКАЛЫК ПАСПОРТУ
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
ЕДИНИЦЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
Торгово-развлекательный центр

ТЕХНИКАЛЫК МУЛККУНУН ТИПИ
АКЦИОНЕРНО-ОБЩЕСТВЕННЫЙ

Мөчөсү жөн Собственик	Бөлүгү (үлүш)	Часть (доля)	Мөчөсү укугуна документтер Документы на право собственности
ОсОО "Бишкек Парк"			Акт.пр в эксплуат. №10/006
			от. 08.04.2013г
			Соглаш об отступном №1902
			от. 06.06.2014г

Пайдалануучу Пользователь	Бөлүгү (үлүш)	Часть (доля)	Пайдалануучу укугуна документтер Документы на право пользования
			Соглаш об отступном №1902
			от. 06.06.2014г
			Удостоверение №B064504

Директор **Берикбаев Б.Ж.**

Акция (ФИО)

М.О. М.П.

Паспорт түзүлгөн күн
Паспорт созулган - 20 20 жылдын 11 " 12

Жамат:

1. Кыймылсыз мулк бирдигинин техникалык параметрлерине өткөрүүчү табиягында мөчөсү жөнө бул паспорттун ордуна жана
2. Техникалык паспорт кыймылсыз мулк бирдигинин укугун аныктоочу кандай укугун иростоочу документ болуп жатпайбыт.

Примечание:

1. При обнаружении признаков технических параметров единицы недвижимого имущества влечет данному техническому паспорту
2. Технический паспорт не является правоустанавливающим и/или правоудостоверяющим документом на единицу недвижимого



Негизги курулмалардын планына экспликация
Экспликация к плану основных строений

[illegible]



Идентификационный код: 1-02-03-0026-0229
Адрес: г.Бишкек, Первомайский р-н ул.Киевская д.148

Площадь земельного участка			Общая полезная площадь			Кол-во этажей	назначение	
По документам	По факту	Разница	По документам	По факту	Разница		материал стен	н/п
7605,0	7942,0	337,0	47113,4	46615,9	зачиная с 197,5 по счет	4	тип квартиры	ТОРГ.
арендатора на 49 лет					расчет. площадь и лист общего пользования		год постройки	2003
							M:1-500	

95

[illegible]



Жер участогунун экспликациясы, (м²)

Экспликация земельного участка (м²)

БААРДЫҢЫ ВСЕГО		АНЫН ИЧИНДЕ ФАКТ БОЮНЧА В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ФАКТУ	
Укук бөлгөсүнүн документтер боюнча По правоустанавливающим документам	Натасулуп Фактически	Курулган Застроенная	Курулган эмес Не застроенная
7605,0 уд.вр поль на 49 лет	7942,0	7881,6	60,4

20 10 ж. 11 - 12

Ишти аткарган
Работу выполнил(а)

**Мусаева А.
Курманалиева К.
Садыкбек у Ч.
Токсобаев А.**

20 ж. -

Текшерген бөлүм башчынын орун басары
Проверил(а) зам. начальника отдела

Аты-жөнү (Ф.И.О.)

20 20 ж. 15 - 12

Текшерген бөлүмдүн башчысы
Проверил(а) зам. отдела **Султангазиев Э.Т.**

Аты-жөнү (Ф.И.О.)

Кыймылсыз мүлктүн текшерилгендиги жөнүндө белги

Отметка об обследовании недвижимости

Текшерген күнү Дата обследования	20 <u> </u> ж. / г.	20 <u> </u> ж. / г.	20 <u> </u> ж. / г.	20 <u> </u> ж. / г.	20 <u> </u> ж. / г.
Аткаруучу Исполнитель					
Бөлүм башчынын орун басары Зам. начальника отдела					
Бөлүмдүн башчысы Нач. отдела					



10. FOTOĞRAFLAR

















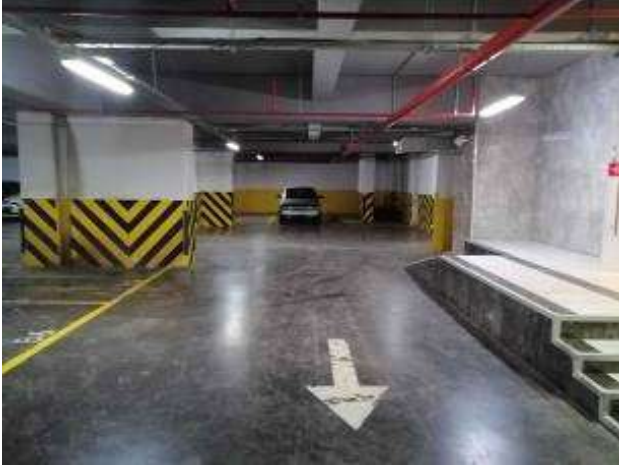


















HAKAN YALÇINTUNC

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 değerleme 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 değerleme 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

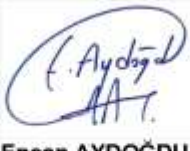
Belge No: 2019-01.1592

Sayın Mevlüt BİLTEKİN

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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**