



ASAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

MOBİTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.
SHERATON BISHKEK HOTEL
KIEVSKAYA CD. NO: 148 – BİŞKEK / KIRGIZİSTAN

Rapor No : 0196
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	: 0196
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	: Açıklamalı Gayrimenkul Değerleme Raporu
İncelemenin Yapıldığı Tarih	: 05.07.2021 – 09.07.2021
Değerlemesi Yapılan Mülk	: 1 Otel Bloğu (Sheraton Bishkek Hotel)
Taşınmazın Adresi	: Kievskaya Caddesi No: 148, Bişkek, Kırgızistan, 720000
Hukuki Tanımı	: Otel
Malik	: Bloğun yer aldığı arsa 06.06.2014 tarihinden itibaren Bishkek Park Ltd. Şti adına 49 yıllığına tahsis edilmiştir. Mülke özel teknik pasaportuna göre, otel Bişkek Park Ltd. Şti. adına kayıtlıdır.
Mevcut Kullanımı	: 5 Yıldızlı Şehir Oteli
Mevcut Kullanıcı	: Sheraton Bishkek / Bishkek Park Ltd. Şti.
İmar Durumu	: 4.7. maddesinde açıklanmıştır.
Taşınmazın Arsa Alanı	: 7.605m ²
Taşınmazın Yapı Alanı	: 14.878m ² (Proje Toplam Kapalı Alan)
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	: Gelir İndirgeme (INA) yaklaşımı
Pazar Değeri* (KDV Hariç)	: 671.850.000TL (30.06.2021 tarihi itibarıyla) 393.565.000TL (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
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	8
2.4. İşin (Değerleme Raporunun) Kapsamı	8
3. Kabuller, Kısıtlamalar, Varsayımlar, Tanımlar	9
3.1. Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	9
3.2. Çalışmaya Özel Koşullar	10
3.3. Tanımlar	11
3.4. Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar	14
4. Gayrimenkulün Yasal Durumuna İlişkin Bilgiler	16
4.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı	16
4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	17
4.3. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	22
4.4. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
4.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Alım/Satım İşlemleri	26
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	26
4.7. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	26
4.8. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	27



4.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgi	27
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.....	28
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.....	28
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	28
4.13. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	28
5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	29
5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	29
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	37
5.3. Sektörel görünüm ve veriler.....	44
5.4. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	48
5.5. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	49
5.6. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	62
5.7. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Almasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	62
5.8. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	62
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	63
6.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar.....	64
6.2. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	68
6.3. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	68
6.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)	74
6.5. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)	74
6.6. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	74
6.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	74
6.8. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	74
6.9. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	74



6.10. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	74
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ.....	75
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	75
7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçesi ...	76
7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	76
7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	76
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.....	76
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.....	76
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.....	76
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.....	77
8. SONUÇ.....	78
9. EKLER	79
10.FOTOĞRAFLAR.....	94



1. Rapor Bilgileri

1.1. Rapor Tarihi

14.09.2021

1.2. Rapor Numarası

0196

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

1.4. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı

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

1.5. Değerleme Tarihi

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

1.6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

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

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

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



1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de 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.

2.2. 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.



2.3. 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 piyasa 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.

2.4. İşin (Değerleme Raporunun) Kapsamı

İş bu değerleme raporu, **Müşteri** yetkililerinin yazılı talebi üzerine, arsa mülkiyeti (üst hakkı) ve otel bloğu bazında mülkiyeti Bışkek Park Ltd. Şti'ye ait olan ve raporda detaylı bilgileri verilen taşınmazın, yasal durumunun incelenmesi ve 12.12.2019 ve 30.06.2021 Pazar Değeri(leri)nin tespiti amacıyla hazırlanmış olan gayrimenkul değerleme raporudur. Bir parsel üzerinde yer alan Otel AVM ve Konut Kompleksindeki Otel bloğu 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 aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- ✓ Değerleme raporuna ek olarak sunulan resmi ve teknik belgeler, ilgili yeminli tercüme bürosu tarafından Türkçe'ye çevrilmiş ve tercüme evrakları yeminli tercüme bürosundan edinilmiştir.

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 dağıtımını için ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.



3.3. Tanımlar

Terminolojinin yanlış kullanımı özellikle uluslararası ticarette 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 koşılması 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

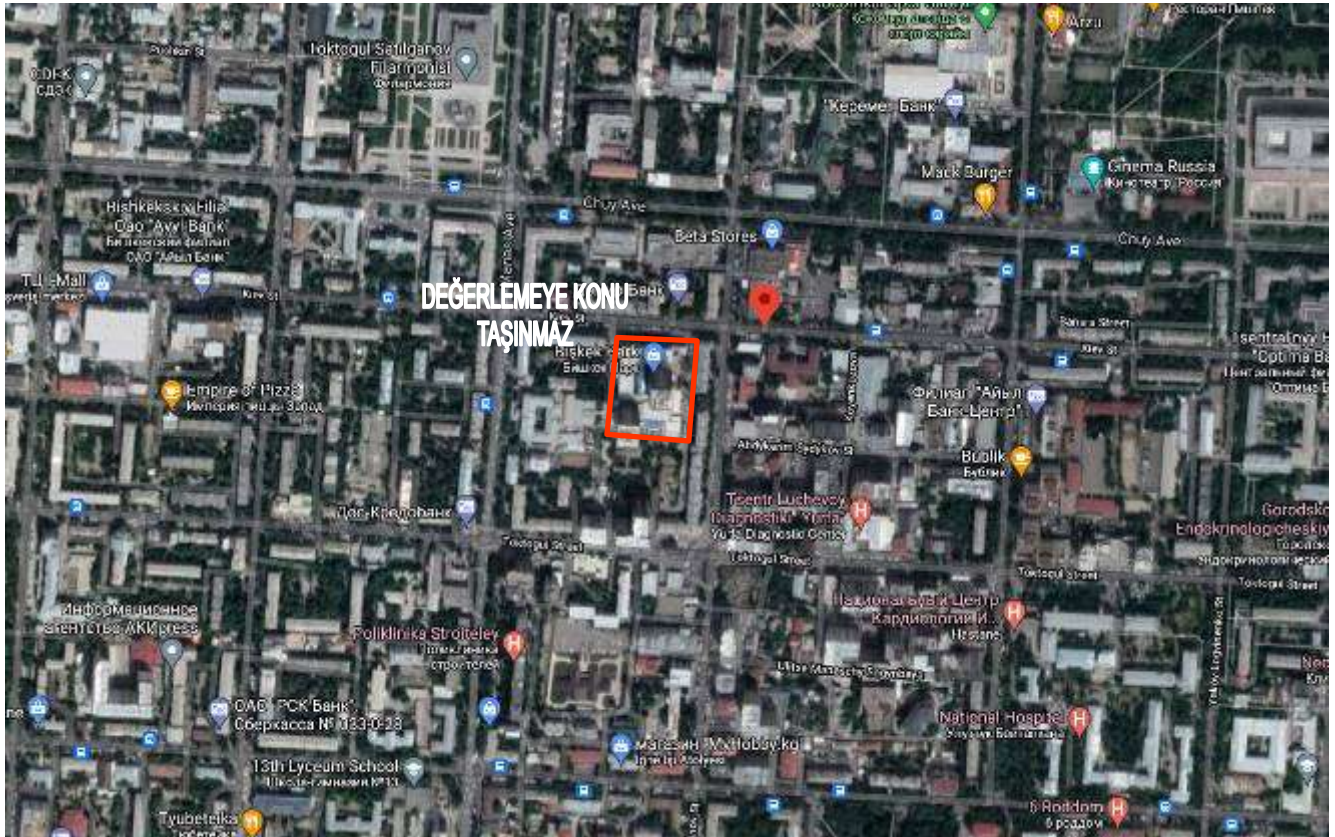
4.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz (Sheraton Bishkek Otel) 1-02-03-0026-0229 kimlik no.lu arsa üzerinde bulunan rezidans bloğunda yer alan Otel AVM ve Konut Kompleksindeki Otel bloğudur. 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
1-02-03-0026-0229-01-002	A Blok II	Tüm Katlar	-

(Ek: Taşınmaza ait teknik pasaport örnekleri)

15.08.2019 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	06.06.2014 tarih ve 1902 sayılı geri çekme anlaşması
	08.04.2013 tarihli 10/006 sayılı kabul akdi
	20.08.2013 tarihli (23/2-187p) sayılı izin
	16.07.2019 tarihli 10/028 sayılı tutanak

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

Belge mülkiyet hakkı detayları ile otel üzerine kayıtlı olan diğer takyidatları açıklamaktadır.

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	GETN tarafından verilen 16.07.2019 tarihli 10/028 numaralı işletme kabul belgesi Noter tarafından düzenlenen 06.06.2014 tarihli 1902 numaralı iptal sözleşmesi Mimar tarafından verilen 20.08.2013 tarihli 23/2-187 numaralı izin	27.04.2015

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
2	Demir Kırgız Uluslararası Bankası CJSC	Rehin (ipotek) sözleşmesine ek anlaşma	Noter tarafından düzenlenen 19.07.2019 tarihli 3169 numaralı mahkeme dışı sözleşmeye ek sözleşme	22.07.2019



			Noter tarafından düzenlenen 19.07.2019 tarihli 3168 numaralı rehin(ipotek) sözleşmesine ek	
3	Demir Kırgız Uluslararası Bankası CJSC	İpotek	Noter tarafından düzenlenen 22.01.2019 tarihli 159 numaralı sözleşme Noter tarafından düzenlenen 22.01.2019 tarihli 42,38 numaralı rehin sözleşmesi	24.01.2019
4	Bishkek Park Ltd.	Ön Sözleşme	Noter tarafından düzenlenen 12.09.2018 tarihli 4762/4763 numaralı kira sözleşmesi	13.09.2018

- Bu kayıtlar dışında taşınmaz üzerinde Demir Kırgız International Bank lehine 19.07.2019 tarihli 7.074.000USD bedelle ipotek olduğu müşteriden edinilen bilgiler doğrultusunda öğrenilmiştir.
- Otele yönelik olan ipotek haricinde, 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 bize 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 Pervomaisky 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 Pervomaisky Bölge Mahkemesi'ne başvuruda bulunmuş.

Davacı B.T. Makebaeva'nın temsilcisi Kulova AA, iddiaı 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,

GEREGİ 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 102030026022901002 ENI kodu otel 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,

GEREGİ 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 102030026022901002 ENI koduna el koyulması hususunu ifade ettiğinden, taşınmazla ilişkilidir.

İlgili kararlar ekler kısmında da sunulmuştur.



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 MII	Yapı Ruhsatı	Bişkek, Kievskaya Sok, No: 148, üzerinde yer alan Alışveriş Eğlence Merkezi İle İdari Konut Kompleksi İnşaatı (2. etap, 3 numaralı bloğun bir otel için yeniden profilendirilmesi, 20.80 kotunda yeniden yapılanma, Isakov Caddesi'nin yanından bir eklenti)	-

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

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



4.3.1.2. Mimari Proje;

2010 tarihli ve 19-14/2009 no.lu Master Plan, kot çözümü ve çevre düzenlemesi projesi

2012 tarihli ve 19-14/2009 no.lu AVM projesi

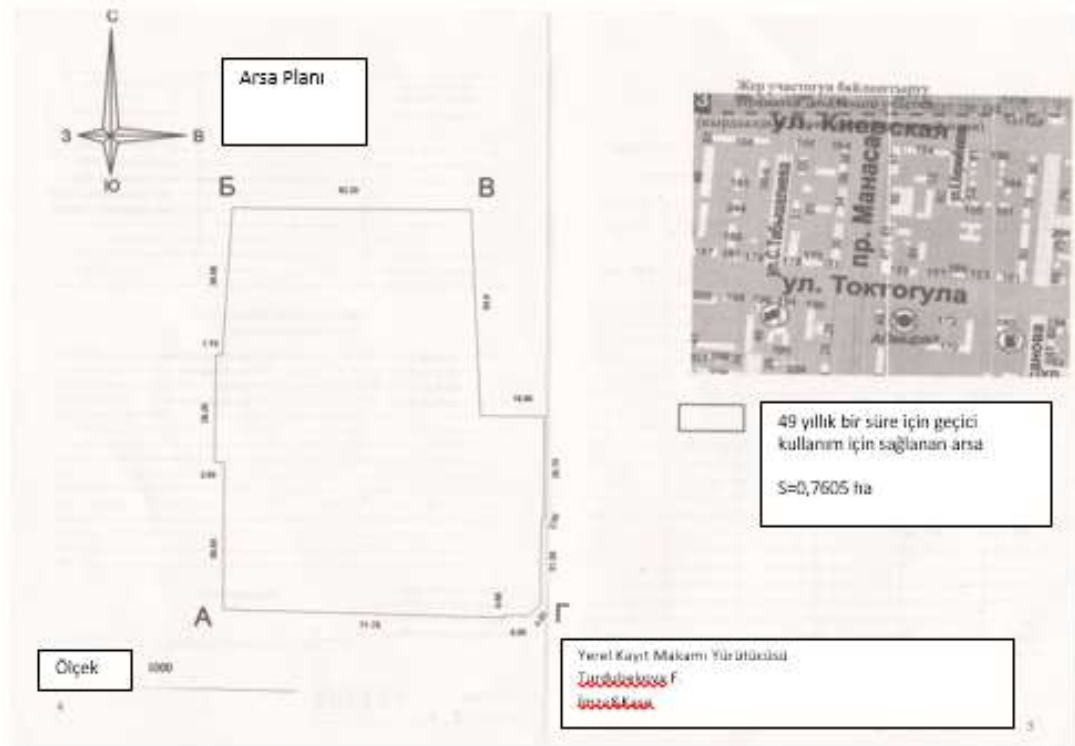
2016 tarihli ve 19-14/2009 no.lu Blok 3 Mimari Çözüm Projesi

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

İncelenmiştir.

4.3.1.3. Diğer İzin ve Resmi Belgeler

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Resmi belgelerinin doğrulandığı belirtilmektedir. Rapora konu otelin bulunduğu yapı kompleksi 3 bölümden (AVM, Otel ve Rezidans) oluşmaktadır ve izin belgeleri 3 blok için birlikte düzenlenmiştir.



- 16.07.2019 tarihinde 10/028 kayıt no ile düzenlenmiş, Kırgız Cumhuriyeti Hükümeti Çevre ve Teknik Güvenlik Devlet Müfettişliği Mimarlık ve Yapı Denetim Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanmış olan tutanağa göre belirtilmiş ek bilgiler aşağıda sunulmuştur:

Tesis Adı ve yeri: :Bişkek Şehri Kievskaya sokağında yer alan Alışveriş Eğlence Merkezi İle İdari Konut Kompleksi (3 numaralı bloğun bir otel için yeniden profillendirilmesi, 20.80 kotunda yeniden yapılanma, Isakov Caddesi'nin yanından bir eklenti)

1. Müşteri : Bişkek Park limited Şirketi

Kabul için sunulan ; 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)

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

2. Tesisin inşaatı 20 Ağustos 2013 tarihli 23/11-211/13- Пк МП İnşaat ruhsatına uygun olarak yapılmıştır. Bişkek mimarlık ve inşaat denetim Müdürlüğü

3. İnşaat Ve Montaj İşleri genel yüklenici «Bişkek Park limited Şirketi» tarafından yapılmıştır. Asansör ve yürüyen merdivenin montajı, devreye alınması alt yükleniciler Asansör Mühendisliği «Liftes « ». LLC tarafından yapılmış

4. İnşaat için tasarım belgeleri Kırgızgiprostroy LLC tarafından geliştirilmiştir. (Lisans- KR11-1 №04374)

Ve mimari kısmın uyarlanması alt yüklenici "Archiola" LLC tarafından geliştirilmiştir. (06 Mart 2017 tarihli ve KRP-1 N°07358 sayılı lisans)

5. Tasarım için mimari planlama koşulları (mühendislik teknik koşulları) Bişkek Mimarlar ofisi tarafından APU 10137 No ile 04/14/2009 tarihinde verilmiştir.

6. Tasarım Belgeleri Bişkek Mimarlık ve İnşaat müdürlüğü ile mutabık kalınmış ve müşteri Bişkek Park LLC tarafından onaylanmıştır

7. İnşaat zamanında yapılmış:

İş başlangıç tarihi: 08.2013 İş bitirme tarihi : 07.2019

1. Aşağıdaki belgeler Devlet Ekolojik ve Teknik Denetimi Mimarlık ve Yapım Denetimi Departmanına sağlanmıştır:

APU. PSD. inşaat ve montaj işleri için izin, yönetici dokümantasyonu, dış ağlara bağlantı onayı, asansör ve yürüyen merdivenleri test etme tutanağı

2. 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 sırasıyla hedef ürünlerin veya ana hizmet türlerinin ölçü birimleri olarak doldurulur.



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 Pervomaysky 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 kayıtlarından da kaldırılması tavsiye edilmektedir.

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

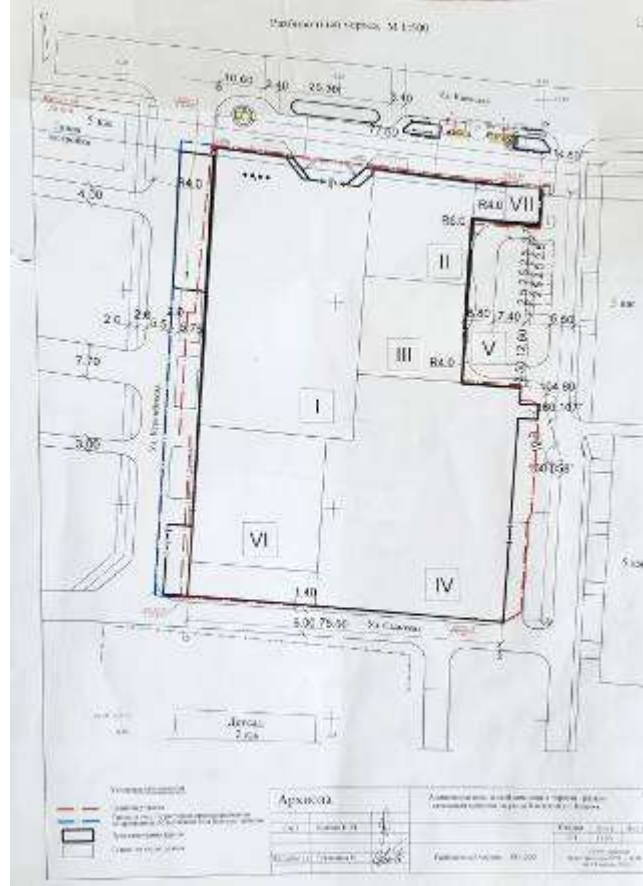
04.06.2021 tarihi tarihinde taşınmazlar için edinilen Gayrimenkul Hakları Sicil Kaydına göre, konu taşınmazların son 3 yılda her hangi bir alım satım konu olmadığı öğrenilmiştir.

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.

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 kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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

4.12. Eğer belirli bir projeye istinaden 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

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 otel 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 değerın 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 Paketi'ni imzaladı. Sonunda 21 Aralık 1991'de diğer dört Orta Asya cumhuriyeti ile birlikte Bağımsız Devletler Topluluğu'na resmen katıldı. 1992'de Kırgızistan, Birleşmiş Milletler ve Avrupa Güvenlik ve İşbirliği Teşkilatı'na katıldı.

2005 yılının Mart ayındaki parlamenter seçimlerden sonraki Lale Devri, Başkan Akayev'i 4 Nisan 2005'te istifaya zorladı. Muhalefet liderleri koalisyon kurdular ve yeni 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 madencilğe dayalıdır. Daha çok hayvancılık kesimi ağırlıklı bir tarım ekonomisi hakimdir.

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

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

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

Ayrıca, çıkan iç isyanlar (Bakiyev 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)'dır. 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 aşılama etkisiyle yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklenen toparlanma etkili oldu. Öte yandan, aşı uygulamaları, yapısal etkenler ve salgına karşı açıklanan mali desteklerdeki farklılıklar nedeniyle ülke ekonomileri arasındaki toparlanma hızlarında ayrışmanın arttığı vurgulandı. Kuruluş, Türkiye ekonomisi için 2021 yılı büyüme tahminini değiştirmeyerek %6 seviyesinde tuttu.

IMF Tahminleri

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

(*) Ocak ayı tahminlerinden 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

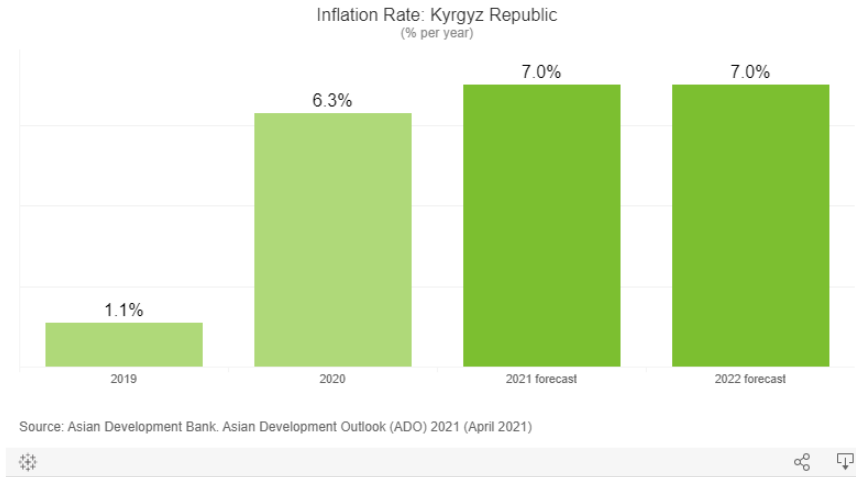
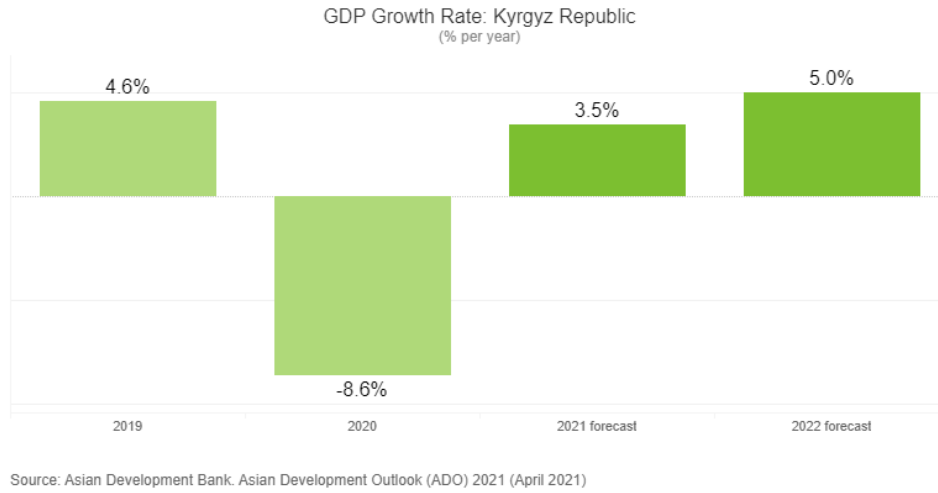
Koronavirüs pandemisi ve son siyasi çalkantı, Kırgız Cumhuriyeti'nin makroekonomik görünümünü zayıflattı ve ekonominin yalnızca 2023 yılına kadar pandemi öncesi seviyesine geri dönmesi bekleniyor. Reel GSYİH büyümesinin 2021'de ekonomik aktivitenin iyileşmesiyle yüzde 3,8 oranında büyümesi bekleniyor.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

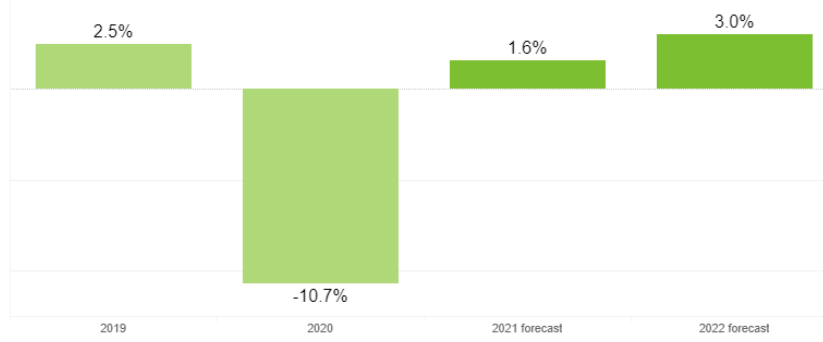
Mali açığın, ekonomik toparlanmadan kaynaklanan yüksek vergi gelirleri ve vergi ertelemeleri ve muafiyetlerinin sona ermesi nedeniyle 2021'de GSYİH'nın yüzde 3,9'una düşmesi bekleniyor. Orta vadede, yetkililer GSYİH'nın yüzde 3'ü kadar bir mali açık hedefliyor. Mali konsolidasyon, vergi tabanını genişletecek, 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>)

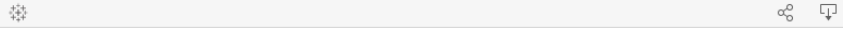




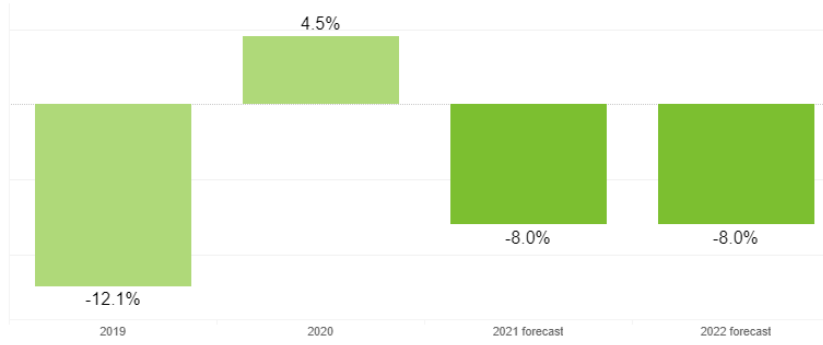
Per Capita GDP Growth Rate: Kyrgyz Republic
(% per year)



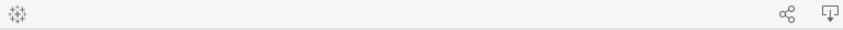
Source: Asian Development Bank. Asian Development Outlook (ADO) 2021 (April 2021)



Current Account Balance: Kyrgyz Republic
(% of GDP)



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





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

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

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

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

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

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



5.3. Sektörel görünüm ve veriler

Kırgız Cumhuriyeti'ndeki turizm endüstrisi GSYİH'ya tahmini olarak %5,2 katkıda bulunur ve istihdam ve ekonomik kalkınma için önemli bir büyüme endüstrisini temsil eder. Kırgız Cumhuriyeti, dünyanın en büyük ikinci dağ gölü olan Issyk-Kul Gölü, önde gelen Tian-Shan sıradağları ve tarihi "İpek Yolu"nun bir bölümü gibi sayısız eşsiz doğal ve kültürel cazibe merkezine sahiptir. Eylül 2018'de Kırgız Cumhuriyeti, üçüncü Dünya Göçebe Oyunlarına başarılı bir şekilde ev sahipliği yaptı ve uyumlu bir PR kampanyası, Kırgız Cumhuriyeti'nin benzersiz markasını uluslararası sahnede etkin bir şekilde tanıtan Oyunlara küresel medyanın dikkatini çekti.

Kırgız Cumhuriyeti, 1980'lerde ağırlıklı olarak diğer Sovyet cumhuriyetlerinden yılda yaklaşık bir milyon ziyaretçi ile Sovyet döneminde popüler bir bölgesel turizm merkeziydi. Asfalt yollar da dahil olmak üzere fiziksel altyapıyı desteklemenin yanı sıra çok çeşitli turistik konaklama yerleri geliştirildi. Sovyetler Birliği'nin dağılmasının ardından, Kırgız Cumhuriyeti'nde turizm çöktü ve 1990'ların sonunda gelenler yaklaşık %90 oranında azaldı. Turizm endüstrisi, sektörün yeni yeni toparlanmaya başladığı, yıllarca daralma ve yatırım kaybı yaşadı.

Bağımsızlıktan bu yana turist sayısı 2019'da istikrarlı bir şekilde 1,8 milyona yükseldi ve eski Sovyetler Birliği'nden gelen ziyaretçiler Kırgız Cumhuriyeti'ne seyahat eden turistlerin ezici çoğunluğunu oluşturmaya devam ediyor. Tahminlere göre, turistlerin yaklaşık %70'i Kazakistan'dan, %13'ü Rusya'dan, kabaca %2'si Avrupa ülkelerinden geliyor. Turizm sektörü yaklaşık 40.000 kişiyi veya Kırgız Cumhuriyeti'nin toplam kayıtlı istihdamının kabaca %2'sini istihdam etmektedir.

Sektör son yıllarda önemli adımlar atmış olsa da, çeşitli zorluklarla karşılaşmaya devam ediyor. Özellikle müşteri hizmetlerindeki standartlar, sektör genelinde zayıf ve tutarsız kalmaya devam ediyor ve hizmet kapasitesi az gelişmiş durumda. Turist altyapısı yavaş yavaş gelişiyor, ancak yirmi yıllık bozulmayı tersine çevirmek için önemli sermaye yatırımı gerekiyor. Sektörün, özellikle dış pazarlara tanıtımı da gelişiyor, ancak birleşik bir pazarlama ve bilgilendirme kampanyasından yoksun. Uluslararası Sivil Havacılık Örgütü (ICAO) standartlarına tam olarak uyulmaması nedeniyle, Kırgız Cumhuriyeti, Avrupa taşıyıcılarının ülkeye doğrudan rotalar işletmesini engelleyen ve akabinde turizmin daha da gelişmesini engelleyen AB'nin "kara listesinde" kalmaya devam ediyor.

Eylül 2018'de USAID, istihdam yaratmayı ve Kırgız göçmen göçmenlerin (öncelikle Rusya'ya) çıkışını önlemeyi amaçlayan "Kurumsal Rekabet Edebilirlik Projesi" başlıklı yeni bir ekonomik kalkınma girişimi başlattı. Girişim, Kırgız KOBİ'lerinin yerel ve bölgesel pazarlarda rekabet güçlerini artırmalarına yardımcı olacak. Proje, özel sektör odaklı kalkınmayı artırmayı amaçlamaktadır.

Fırsatlar

Kırgız Cumhuriyeti'ndeki turizm endüstrisi, özellikle konaklama sektöründe ABD yatırımları için hedeflenen fırsatlar sunmaktadır. Bişkek'te çok az Batılı otel zinciri vardır ve popüler tatil beldesi Issyk-Kul Gölü'nde hiç yoktur. Yerel Kırgız girişimciler, büyük ABD ağırlama zincirlerinin franchise yerlerini açma olasılığını araştırıyor. Hem Kırgız Cumhuriyeti'ne bireysel tur paketleri hem de tarihi İpek Yolu boyunca Orta Asya destinasyonlarına bölgesel geziler satmak isteyen ABD tur operatörleri için fırsatlar da sunuyor.

(<http://www.stat.kg/ru/news/turizm-v-2018-godu/>)



	2016	2017	2018	2019	2020	
The gross added value in the field of tourism (mln. soms)	21 673.8	26 323.1	28 720.5	31 622.2	17 079.3	
The share of tourism in GDP (percentage)	4.6	5	5	5.1	2.9	
Fixed capital investments in tourism (mln. soms)	17 452.6	22 795.1	25 757.4	27 184.2	15 067.4	

Şekil 2 – Ülke geneli Turizm Gelişim Göstergeleri

Kaynak : <http://www.stat.kg/en/opendata/category/130/>

	2016	2017	2018	2019	2020	
Total	187	190	187	192	97	
Tourist camps	12	10	9	8	12	
Sanatoria	15	13	13	13	9	
Children`s sanatorium	5	6	6	6	4	
Sanatoria-preventoria	11	10	10	12	11	
Rest-homes	6	5	7	8	4	
Holiday hotels	94	101	96	99	52	
Holiday hotels with treatment	5	5	4	3	1	
Tourist-centres and other rest institutions	7	7	9	10	3	
Sport and health camps	10	9	8	9	1	
Children health camps	22	24	25	24	—	

Şekil 3 - Ülke Geneli Tesis Kapasiteleri

Kaynak: <http://www.stat.kg/en/opendata/category/308/>



	2016	2017	2018	2019	2020	
Total	241 035	331 007	287 194	328 447	99 336	
Tourist camps	44 159	39 426	24 279	20 938	21 187	
Sanatoria	56 237	58 790	61 816	62 698	35 375	
Children`s sanatorium	5 906	5 150	5 115	4 904	783	
Sanatoria-preventoria	7 912	13 669	12 009	20 312	9 446	
Rest-homes	4 947	12 908	18 288	18 374	1 363	
Holiday hotels	74 526	147 875	120 074	151 245	29 402	
Holiday hotels with treatment	11 760	13 063	7 762	6 987	602	
Tourist-centres and other rest institutions	9 548	9 901	12 047	12 665	1 125	
Sport and health camps	10 061	9 206	7 473	8 629	53	
Children health camps	15 979	21 019	18 331	21 695	—	

Şekil 4 - Tesislerde Konaklayan Kişi Sayıları

<http://www.stat.kg/en/opendata/category/310/>

	2016	2017	2018	2019	2020	
Total	20 895.9	22 519.1	23 833	25 663.5	15 897.8	
Service provided by hotels and services for tourist accommodation, also other places for short-term accommodation	3 567.5	3 211.4	3 277.4	3 380.4	1 129.2	
Service provided by restaurants, mobile and other services to provide the food and bars	17 328.4	19 307.7	20 555.6	22 283.1	14 768.6	

Şekil 5 - Otel ve Restaurant Servisleri (xMilyonSom)

<http://www.stat.kg/en/opendata/category/221/>



	2016	2017	2018	2019	2020	
Total	20 895.9	22 519.1	23 833	25 663.5	15 897.8	
Batken oblast	829.5	951.8	975.5	1 032.9	894.4	
Jalalabat oblast	2 641.7	2 875.7	3 003.2	3 215.5	2 164.3	
Yssykkul oblast	948.8	991.4	1 058.8	1 103.4	308.1	
Naryn oblast	89.6	87.7	85.8	89.5	58.2	
Osh oblast	1 002.8	1 088	1 130.9	1 180.5	961.9	
Talas oblast	245.6	269.1	279.6	296	169.5	
Chui oblast	1 295	1 356.4	1 463.7	1 569.5	1 044.5	
Bishkek City	11 732	12 477.9	13 214.1	14 408	8 402.3	
Osh City	2 110.9	2 421.1	2 621.4	2 768.2	1 894.6	

Şekil 6 - Bölgelere Göre Otel ve Restoran Hizmetleri (xMilyonSom)

Kaynak: <http://www.stat.kg/en/opendata/category/2397/>



5.4. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

Taşınmazların değerini etkileyen faktörler ise şöyle özetlenebilir:

Olumlu etkenler:

- ✓ Merkezi ve şehrin tüm merkezlerine erişilebilir konumu
- ✓ Kievskaya Caddesi üzerinde yer alması
- ✓ Sheraton adı altında hizmet veriyor olması
- ✓ Yeni bir otel olmasının avantajları
- ✓ AVM 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 bir şehir oteli olmasının yarattığı müşteri tercih avantajı

Tehditler:

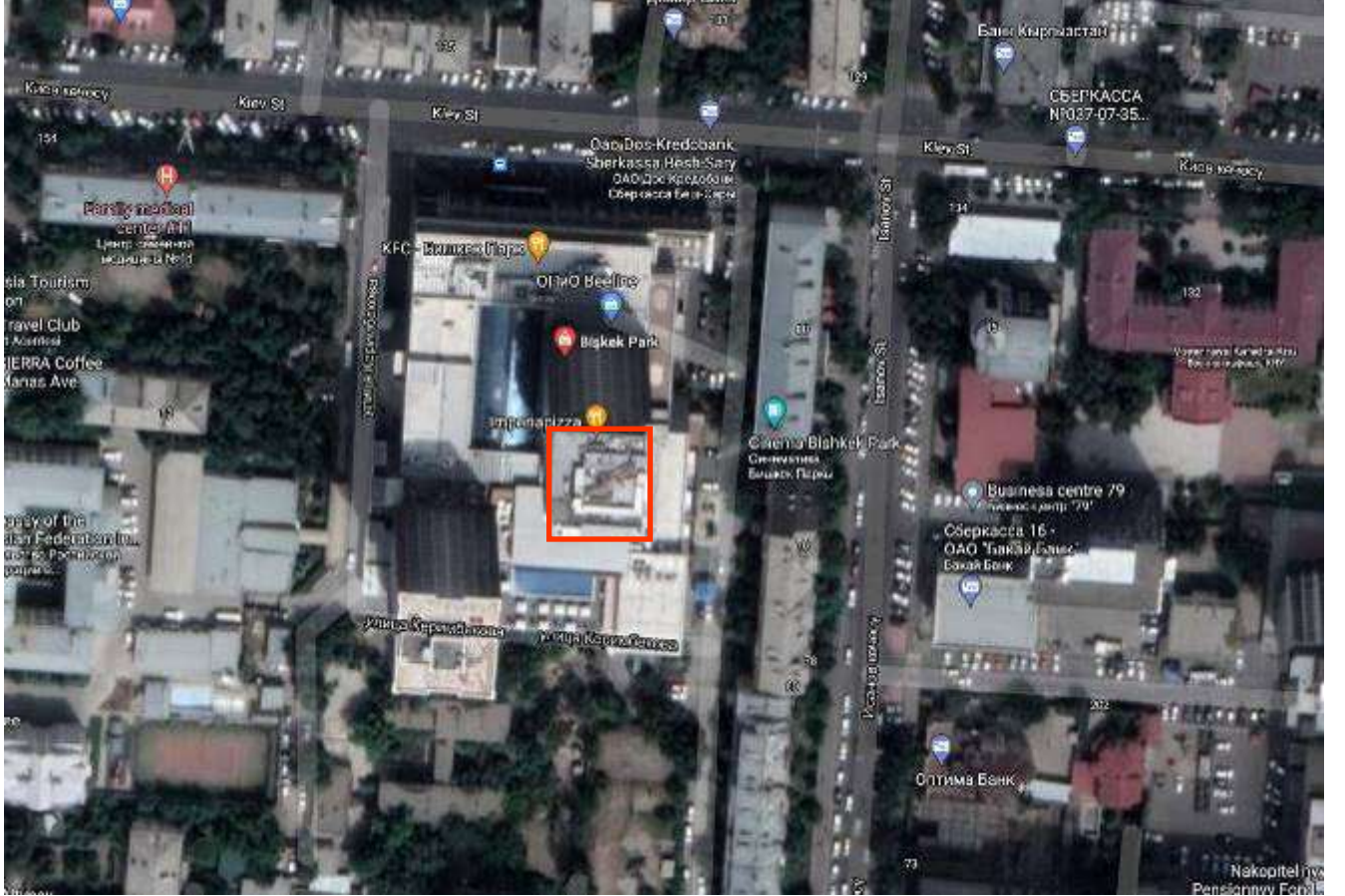
- ✓ Yakınlarında benzer amaçlı inşa edilmiş eski otellerin bulunması. (Bu oteller kıyaslandığında daha yaşlı oteller olmakla beraber, renove edilen oteller potansiyeli etkileyebilir.)



5.5. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Fiziki özellikler:

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





Değerlemeye Konu Gayrimenkul Üzerindeki Binaların Yapısal Özellikleri:

Gayrimenkul üzerinde yer alan binalar, yapısal özelliklerine göre aşağıda detaylı olarak izah edilmiş ve vaziyet planında konumları ve isimleri işaretlenmiştir.

Otel Adı	Sheraton Bishkek Hotel
Yıldız Sayısı	5 Yıldız
Sahibi / İşleten Firma	Bishkek Park Ltd. Şti. / MG Turizm Ltd. Şti.
Oda / Yatak Sayısı	183 Oda / 238 Yatak (Single ya da Double)
Oda Özellikleri	Minibar, Kasa, LCD TV, Ütü ve Saç Kurutma Makinesi, Telefon, İnteraktif Yayın (Online Servisler Dahil), Çalışma Masası, Merkezi Isıtma ve Soğutma, Kablosuz İnternet
Oda Tipleri	Deluxe King, Club Deluxe King, Deluxe Twin, Junior Suite, Club Junior Suite Executive Suite, Presidential Suite
Konaklama Dışı Aktiviteler	Açık Havuz, SPA, Fitness Salonu, Toplantı Salonları, Sheraton Club, Bar, Balo Salonu
Restoranlar	1 ana restoran ve 1 teras restoran (IWA)
Toplantı Salonları	4 adet
Servisler	24 saat oda servisi, Kapalı Otopark, Kuru Temizleme / Çamaşırhane, Özel Sigara İçme Alanları,

Taşıyıcı Sistem	Betonarme Karkas
Kat Adedi	19 Kat + Teras
Duvar – Kaplama	Dış cephe kaplaması granit, İç bölümdeki kaplamalar duvar kağıdı ya da ahşap/ferforje dekoratif kaplama şeklindedir.
Doğramalar	Pencere doğramaları alüminyum, oda kapıları ahşap doğrama
Döşemeler	Odalarda ıslak hacimler mermer, ortak alanlar halı ya da mermer / seramik / ahşap kaplıdır.
Çatı Sistemi ve Kap.	Teras Çatı
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
Alanı m ²	14.878m ² (Otel Kullanıma Özel Toplam Kapalı Alan)



Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

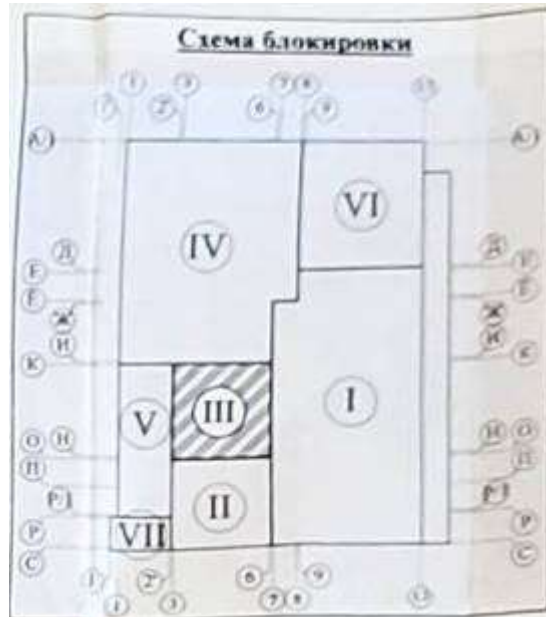
Gayrimenkulün fiziksel özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve gözlemlerimiz ile yetkililerden alınan bilgiler baz alınarak düzenlenmiştir. Taşınmazın 5 yıldızlı bir şehir oteli olması ve Sheraton markası altında hizmet vermesi ile yeni inşa edilmiş bir otel olmasının avantajları değerlendirilmiştir.

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, ayrıca güvenlik kameraları yer almaktadır.
Asansör	: 3 adet asansör bulunmaktadır.
Servis Ve Yangın Merdiveni	: 1 adet yangın merdiveni mevcuttur.
Yangın söndürme sistemi	: Yangın dolapları ve söndürme tesisatı bulunmaktadır.
Otopark	: Kompleksle ortak kullanıma konu olan kapalı otopark bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bina (projesinde blok III, adrese göre 2. blok) bloğun kuzeydoğu kısmında otel kullanımına özgü kısmı toplam 19 kat + teras ve çekme katından oluşmaktadır.





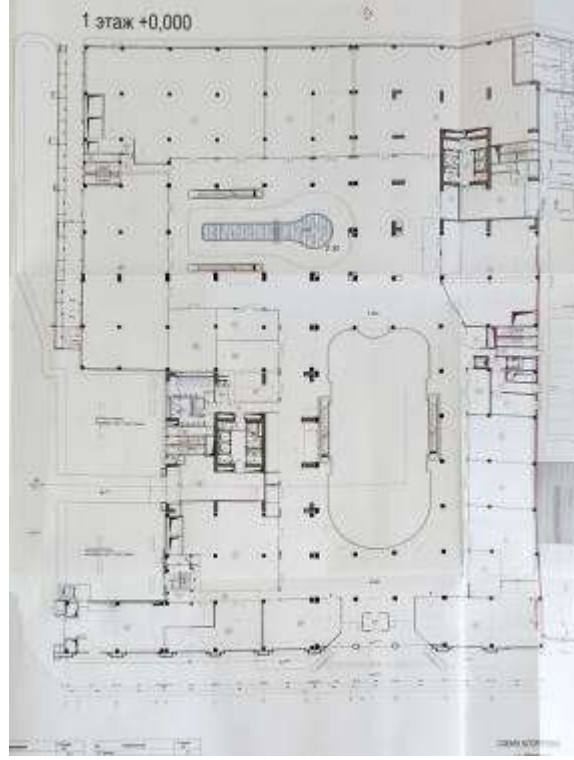
Blok ilk olarak konut fonksiyonlu olarak projelendirilmiş ve daha sonra bloğun otel kullanımı için özelleştirilmiş 14.03.2019 tarihli karar neticesinde bloğun otel olarak kullanımına izin verilmiştir. 12.09.2012 tarihli onaylı projesine göre, bina yerinde G, M ve L olarak belirtilmiş 3 katı yer yer AVM ile ortak kullanmaktadır. Bu katlar projesindeki kot belirtmeleriyle birlikte tarif edilecektir. G, M ve L sonrası katlar 7'den 22'ye kadar ilerlemekte ve 22'den sonra son bir teras katı bulunmaktadır.

Bina betonarme taşıyıcı sistemde inşa edilmiştir. Dış cephesi granit kaplamadır. Binada 3 adet asansör yer almaktadır. Diğer yapı detayları kat bazında aşağıda açıklanmıştır.

G: Giriş ve Ana Lobi: (+0 Kotu)

Otel ana girişi bu kat üzerinden sağlanmaktadır. Ana lobi ve karşılama bölümleri, ziyaretçilerin bekleme amaçlı kullanabileceği açık bölümler yer almaktadır. Zeminleri mermer ve granit kaplı, tavanlar alçıpan asma tavan şeklindedir, duvarlarda dimming ışıklandırılmalı özel kaplamalar, tavanlarda led tipi gizlenmiş özel aydınlatmalar yer almaktadır. Bu kat içerisinde ayrıca AVM'ye de direkt olarak geçiş imkanı bulunmaktadır.





L: Lobi, Balo Salonu, Ana Restoran, Spa ve Havuz Bölümleri: (+20,80 kotu):

Bu bölüm otelin başlıca ana aktivitelerinin gerçekleştiği bölümdür. Zeminler mermer ya da granit, duvarları kullanım amacı ve dekorasyon ihtiyacına göre ahşap ya da metalik malzemelerle kaplanmıştır. Asma tavanlarda ve bazı stand kaplamalarının alt kısımlarında led aydınlatmalar yer almaktadır. Taşıyıcı kolonlarda granit ya da mermer görünümlü kaplama malzemeleri kullanılmıştır. Bu katta ana restoran (legend) ve mutfak, kapalı sigara içme bölümü, teras, bar ve açık havuz ile spa bölümü yer almaktadır.





SPA bölümünde 1 Thai olmak üzere 4 treatment ve 1 masaj odası yer almaktadır.

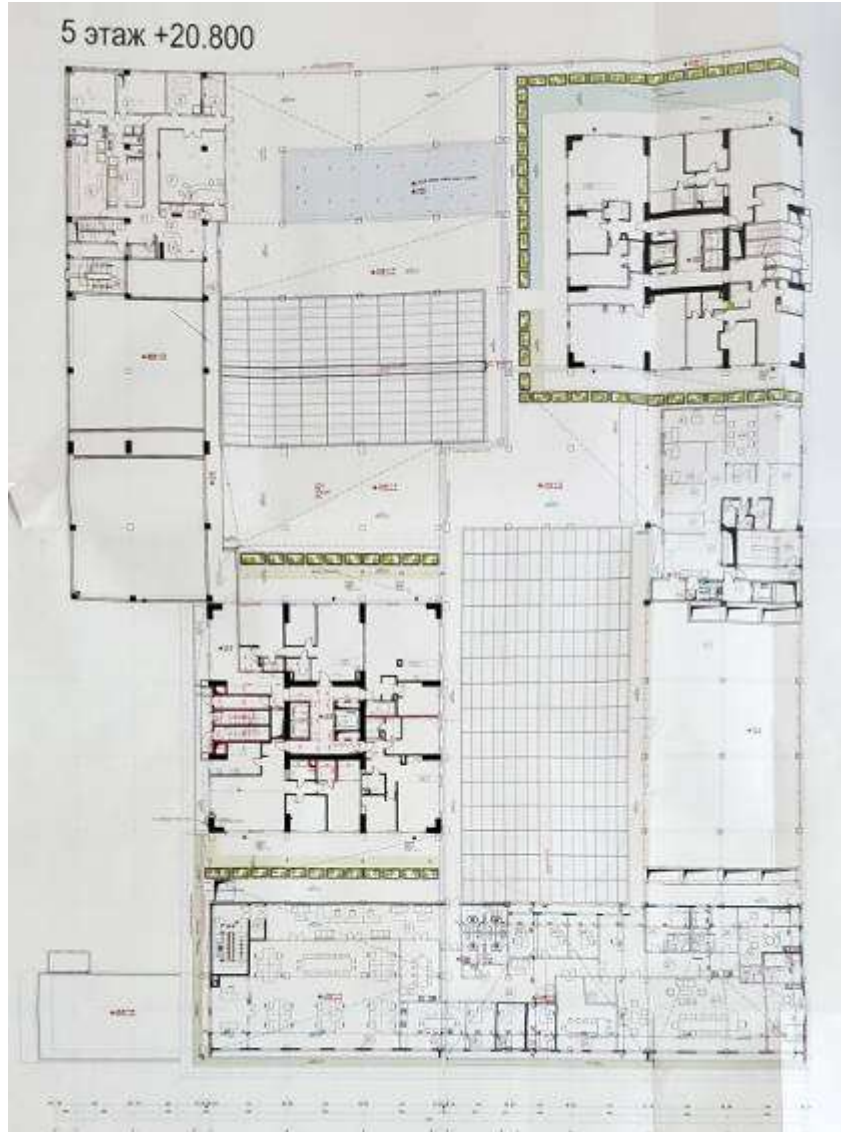


Aşağıdaki fotoğraflarda ise balo salonu ve açık yüzme havuzu görülmektedir.





Aktivite alanları dışında otelin işletme tesisleri ve bölümleri de bu katta yer alır. Staff odaları, personel yemek bölümü, F&B yönetimi, housekeeping bölümleri, front ve back Office kısımları da yine bu katta bulunmaktadır.





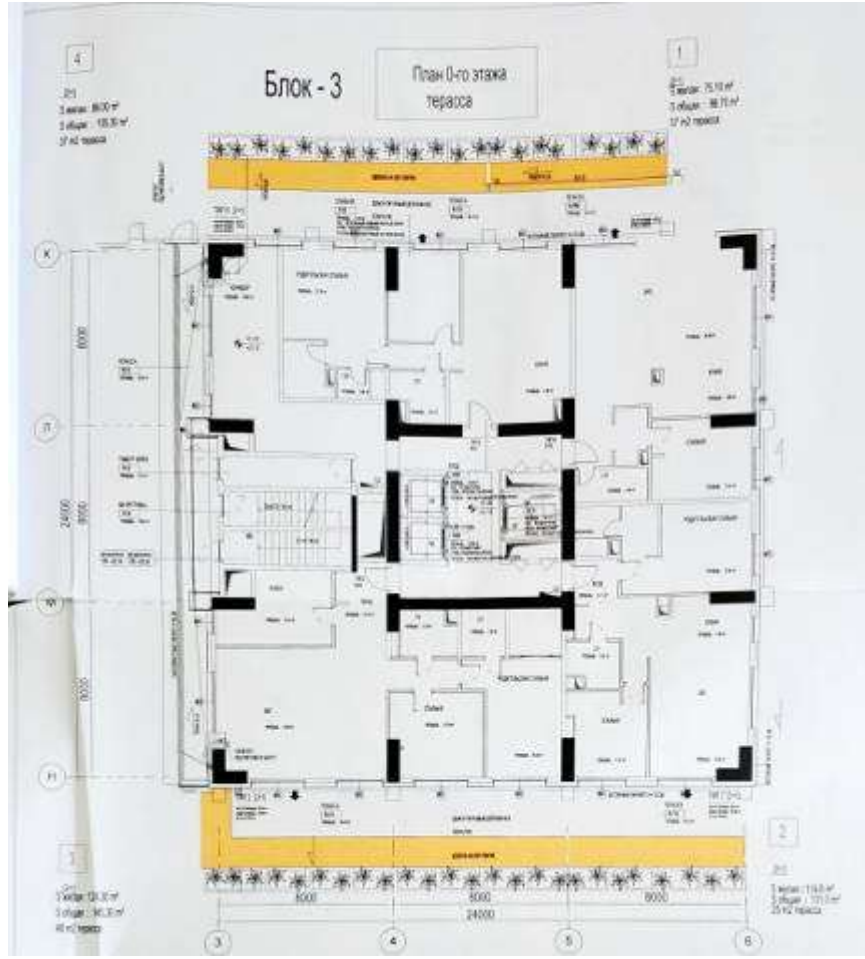
M: Toplantı Odaları ve Fitness Bölümü: (+5,20 Kotu):

Bu katta 4 adet max. 49 kişilik toplantı odaları ile yönetim ofisleri ile fitness bölümü yer almaktadır.



Toplantı odası isimleri, Sulaiman Too, Burana, Yssyk-Kul ve Ala-Archa olarak adlandırılmıştır. Ayrıca bu katta açık bir teras alanı bulunmaktadır.





7. kat:

Toplamda 13 adet otel odasının bulunduğu bu katta, yer aldığı konum itibarıyla oda manzara problemi bulunmaktadır. Oda pencerelerinden bloğun cephe aldığı bazı ortak alan kullanımlarının trapez sac çatı kaplaması görülmektedir. Bu katta bulunan otel odalarının dekorasyonları bazı minör eksiklikler dışında tamamlanmış durumdadır fakat bu odalar, otel tam kapasiteyle de çalışmadığından, an itibarıyla pazarlamaya konu değildir.





8 ve 9. kat:

1'er adedi engelli odası olmak üzere 13'erden toplam 26 oda yer almaktadır.

10 ila 18 arası katlar:

Her katta 13'er adet olmak üzere toplam 117 adet otel odası yer almaktadır.

20 ila 22 arası katlar:

Bu katlar Club Floor olarak adlandırılmaktadır. 22. Katta bulunan Sheraton Club Lounge bölümünü yalnızca bu katta konaklayanlar kullanabilmektedir. 19. Katta 13 oda, 20. Katta biri Executive Suite olmak üzere 6 Oda, 21 ve 22. Katlarda ise King Suite, Junior Suite ve Presidential Suite tiplerinde her katta 4'er oda olacak şekilde toplam 8 oda yer almaktadır. Belirtildiği üzere 22. Katta ayrıca Sheraton Club Lounge bölümü bulunmaktadır.

Aşağıda Suite Odalardan Örnekler Görülebilir:





Sheraton Club Lounge:



Club özelinde zeminler ahşap parke kaplı, tavanlar işlenmiş özel alçıpan asma tavan şeklindedir. Duvarlarda ahşap giydirmeler yer almaktadır. Bazı bölmelerde ferforje malzemedен аyraçlar bulunmaktadır.



Teras Kat (IWA Restaurant):



22. kat sonrasında teras kata çıkılarak ulaşılan IWA Restoran, Hafta içi 17:00 – 02:00, Hafta sonu ise 17:00 – 03:00 arasında hizmet vermektedir. Asian Cuisine konseptinde hizmet veren restoran bulunduğu kat itibarıyla panoramik Bişkek manzarasına sahiptir. Teras katta kapalı yemek alanları bulunmakta olup bu kat üzerine inşa edilmiş çekme kısmında açık teras alanı oluşturulmuştur.





IWA Restaurant için üst kalite yapı malzemeleri kullanılmıştır. Ağırlıklı ahşap doğrama kaplama malzemeleri, özel granit yer döşemeleri, led ışıklandırılmalı asma tavanlar ve teras çekme kat arası ışıklıklar, çekme katta masif ahşap ve granit döşemeler ile alüminyum + cam korkuluklar yer almaktadır.

ODA SAYISI ÖZET TABLO		
ODA TIPI	YATAK SAYISI	ODA SAYISI
DELUXE KING	1	97
DELUXE TWIN	2	55
JUNIOR SUIT	1	19
EXECUTIVE SUIT	1	11
PRESIDENTIAL SUIT	1	1
TOPLAM	238	183

16.07.2019 tarihli Kırgız Cumhuriyeti Hükümeti Çevre ve Teknik Güvenlik Devlet Müfettişliği Mimarlık ve Yapı Denetim Dairesi Başkanlığı tarafından düzenlenmiş olan Tesisin Devreye Alınmasına Ait Tutanak doğrultusunda;

Göstergeler	Ölçü birimi	Projeye göre	Fiilen
Toplam alan	M/2	14.878,06	15.114,2
Kat sayısı	Kat	22	22
Yeraltı kısmı dahil toplam inşaat hacmi	M/3	38.000,24	38.000,24
Konut dışı alanlar,	m/2	6.270,81	12.025,2
Bina sayısı	adet	1	1
Ortak kullanım yerleri	m/2	-	3.089

Taşınmazın projesine göre ~14.878m², Fiili Durumda ise ~15.114m² olduğu belirtilmektedir. Yerinde yapılan incelemeler doğrultusunda hesaplanan alanlar bu hesaplara uyuşmaktadır. Konut dışı alanlar konaklama dışı alanlar olarak kabul edilmiştir. Fiili durumdaki konut dışı alanlardaki, projesine göre olan farklılık, konaklama alanı değişikliğindeki ticari ünitelerin artmış olması sebebiyle kaynaklandığı anlaşılmaktadır.) Fiili alan hesabında teras katta kapatılmış olan ve restaurant olarak kullanılan bölümün alan farkı yarattığı kanaatine varılmaktadır. Ortak kullanıma konu otopark alanları alan hesabına dahil edilmemiştir. (Avm otel ve rezidans tarafından kullanılmaktadır. AVM tarafından kullanılıyor ve ünitelere göre kullanıma konu olmaması sebebiyle AVM tarafında değerlemeye dikkate alınmıştır.)



5.6. 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. Normal katlar için mimari projesinde otel kullanımına ayrılmış kısımlar özel olarak belirtilmemiş olsa dahi, 14.03.2019 tarihli Extramental proje kararı doğrultusunda taşınmazın otel olarak kullanılabileceği izin verildiğinden dolayı brüt alanları projeye uygun olduğu tespit edilen taşınmaz için gerekli izinlerine aykırı bir husus tespit edilmemiştir. Teras katın restoran olarak dizayn edilmesi ve açık kullanım için ek çekme kat inşa edilmesi minör bir aykırılık olarak değerlendirilmiş, ayrıca Tesisin Devreye Alınmasına Ait Tutanak 'ta da bu husus özel olarak belirtilmeden tesise uygunluk onayı verilmiştir.

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarıyla otel amaçlı kullanılmaktadır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

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

Bu raporda değerlemesi yapılan taşınmazın, 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 otel oda fiyatlarından emsal olarak faydalanılmıştır.

Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat araştırması yapıldıktan sonra emsal mülklere 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 otel ya da arsanın bulunmaması sebebiyle gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi yegane değerlendirme yöntemi olarak kullanılmıştır.

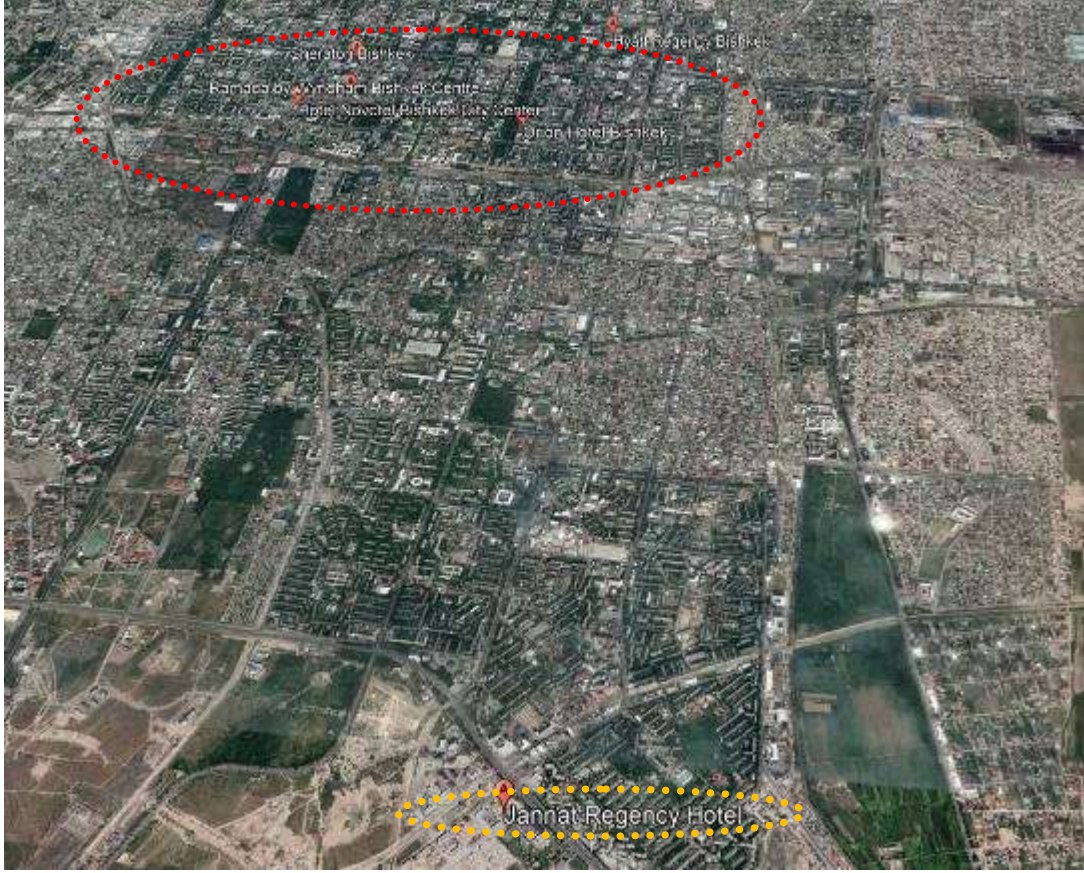


6.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

Taşınmazın raporun muhtelif yerlerinde belirtildiği üzere 3 ana kullanımdan meydana geldiği, 49 yılılığına 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. Otel bazında bakıldığında ise birebir satılık bu niteliklere sahip karşılaştırılabilir otel açık Pazarda bulunmamaktadır. Ancak INA analizinde esas olacak gelirlerin tespitinde karşılaştırma yapmak amacıyla otel oda fiyatları ve gelirlerine yönelik Pazar araştırmaları yapılmıştır. Bu bilgiler aşağıda detaylarıyla sunulmuştur:

Aşağıdaki hava fotoğraflarında değerlemeye konu otele yakın konumda yer alan oteller işaretlenmiştir.





Hyatt Regency Hotel:

Otel Adı	Hyatt Regency Bishkek
Konum	Abrahamanov St.
Yıldız Sayısı	5 Yıldız
Olanaklar	Yüzme Havuzu, Fitness, Spa, Bar, Otopark, İnternet, Airport Service
Gecelik Ort. Oda Fiyatı	203USD/gece





Jannat Regency Hotel:

Otel Adı	Jannat Regency Bishkek
Konum	Aaly Tokombaev St.
Yıldız Sayısı	5 Yıldız
Olanaklar	Fitness, Sauna, Restoran - Bar, Otopark, İnternet, Airport Service
Gecelik Ort. Oda Fiyatı	175USD/gece



Novotel Bishkek City Center:

Otel Adı	Novotel Bishkek City Center
Konum	Manas Blv.
Yıldız Sayısı	5 Yıldız
Olanaklar	Yüzme Havuzu, Fitness, Spa, Sauna, Restoran - Bar, Otopark, İnternet,
Gecelik Ort. Oda Fiyatı	172USD/gece





Orion Hotel:

Otel Adı	Orion Hotel Bishkek
Konum	Erkindik Blv.
Yıldız Sayısı	5 Yıldız
Olanaklar	Yüzme Havuzu, Fitness, Spa, Sauna, Restoran - Bar, Otopark, Internet,
Gecelik Ort. Oda Fiyatı	167USD/gece



Ramada Wyndham Hotel:

Otel Adı	Ramada By Wyndham Bishkek Centre
Konum	Isanov St.
Yıldız Sayısı	4 Yıldız
Olanaklar	Fitness, Restoran - Bar, Otopark, Internet, Airport Service
Gecelik Ort. Oda Fiyatı	115USD/gece



Yapılan otel araştırmalarında oda fiyatları üzerinden KDV payları ayrıştırılmıştır. Ödemelerin nakit olarak elden yapılması durumunda ek %2 peşin ödeme vergisine tabi olduğu bilinmektedir, bununla birlikte genellikle kredi kartı ile yapılan ödemelere konu olacağından %2'lik pay ihmal edilmiştir. 5 yıldızlı otellere



göre 4 yıldızlı otellerde fiyatlar çok ciddi seviyede düşüş göstermektedir. Bu sebeple sadece örnek olması amacıyla bir adet 4 yıldızlı otel bilgisi yukarıda verilmiş, ortalama gecelik fiyat hesabına dahil edilmemiştir.

OTEL ODA FİYATLARI HESAPLAMA TABLOSU	
Hyatt Regency Hotel	203USD/gece
Jannat Regency Hotel	175USD/gece
Novotel Bishkek City Centre	172USD/gece
Orion Hotel	167USD/gece
Gecelik Fiyat Ortalaması	179,25 USD/gece

Ulaşılan gecelik fiyat ortalaması da dikkate alınarak, projeksiyon için kullanılacak olan ortalama gecelik oda fiyatı 175USD olarak kabul edilmiştir.

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 seviyesinde koruduğu, Covid-19 salgını sonrasında paritenin 85 seviyelerine kadar çıktığı ve Ekim 2020 tarihinden bugüne stabilizesini koruduğu görülmektedir:



Güncel durumda ülke riski, taşınmazın Sheraton markası adı altında servis veriyor 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 ve çalışma buna göre hazırlanmıştır. Farklı değerlere ilişkin ortak açıklamalar aşağıdaki maddelerde izah edilmiştir.

- Otel 23.09.2019 tarihinde faaliyete açılmıştır.
- 2019 yılının son 3 ayında ortalama %14 doluluk oranı sağlayan otelin bu yıldaki doluluk oranının yeni faaliyete başlayan bir otelin lansman dönemine göre normal olduğu kanaatine varılmaktadır.
- 2020 yılı süresince ortalama %21 doluluk oranı sağlayan otelin Covid-19 pandemi koşullarından çok yüksek oranda etkilendiği anlaşılmaktadır.
- 2020 Mayıs ayında THY orta asya kargo operasyon bölgesini Kırgızistan'a kaydırıldığından doluluk oranları %45'e kadar yükselmiştir. Bununla birlikte toplu olarak kiralamalardan kaynaklanan bir ADR düşüşü meydana gelmiş durumdadır. 2019 yılının son 3 ayı için gecelik oda fiyatı 130USD seviyesinde hesaplanmakta iken, 2020 yılı için bu fiyat 70USD seviyesindedir.
- Otelde yaklaşık 110 kişi 3 vardiya olarak çalışmaktadır.
- Müşteri tarafından temin edilen gelir ve gider tablolarına göre 2021 yılı ilk 7 ayı itibarıyla Otelin F&B ve diğer gelirleri otel toplam cirosunun ~%55'i olarak hesaplanmaktadır. 2019 yılında ~%43, 2020 yılında ~%41 seviyelerinde kalan diğer gelir oranı(diğer gelir/toplam ciro), 2021



yılında IWA restoranın faaliyete girmesiyle beraber artış göstermiştir. Ayrıca outlet kiralamalar ve toplantı-meeting ödemeleriyle ek gelirlerin, yıllık toplam oda cirosunun ~%60'ına kadar çıkabileceği öngörülmektedir, bununla beraber diğer gelir oranı, toplam oda cirosunun %57'si olarak kabul edilmiştir.

- Brüt gelirler toplamda, 2019 yılının son 3 ayı için 530.582USD, 2020 yılı için 1.635.509 USD, 2021 yılının ilk 7 ayı için 1.340.766USD olarak gerçekleşmiştir.
- 2020 yılı için ADR'ın (Average Daily Rate) ~113USD seviyesinde olduğu öğrenilmiştir. Bununla birlikte Ağustos ayı itibarıyla güncel oda fiyatları KDV hariç 165-175USD seviyelerindedir. Değerlemeye konu otelin standardın dışında kalan önemli sayıda suit odaları bulunmaktadır. Bu husus ve yapılan emsal araştırmaları da dikkate alınarak birim oda kirası ortalama 175USD/gece olarak kabul edilmiştir.
- Gross Operating Profit oranının 2021 yılı güncel durum itibarıyla ~%30 – 34 seviyesinde seyretmekte olduğu ekspertiz sırasında yapılan görüşmelerde öğrenilmiştir. Aylık GOP oranları 2021 yılı için farklılıklar gösterebilmekte olup, bir şehir oteli olması ve yeni bir otel olmasının bu oranı kısmi olarak etkilediği, ayrıca Covid – 19 etkisini atlatması sonrası brüt işletme karının %35 seviyelerine çıkabileceği projeksiyonu üzerinden, 2021 yılının tamamı ve sonrası için %35 GOP oranı kabulü yapılmıştır. 12.12.2019 tarihli değer için, Gelir-Gider tablolarına göre halihazırda gerçekleşmiş olan 2019 dönemi GOP oranı %8, 2020 dönemi GOP oranı %20 olarak INA tablosuna işlenmiştir.
- 30.06.2021 tarihli değer için doluluk oranlarının Haziran 2021'den Aralık 2021'e kadar %20 seviyesinde olacağı, 2022 yılında Covid-19 etkilerinin daha da azalacağı ve turizm sektöründeki canlanmanın oluşturacağı uluslararası turistik trafiğin artışı sonrası sırasıyla %50, %65, %75, %80, %85, %85, %90 şeklinde yükselme göstereceği ve 2031 yılına kadar %90 oranında devam edeceği kabulü yapılmıştır.
- 12.12.2019 tarihli değer için 2019 yılının son 19 günü ve 2020 yılının tamamı için gerçekleşmiş değer ve oranlar dikkate alınmıştır. 2019 yılı için son 19 günde ortalama doluluk oranı olan %14, hesaplanan gecelik oda fiyatı ~130USD ve hesaplanan GOP oranı olan ~%8 dikkate alınmıştır. 2020 yılı için ortalama doluluk oranı olan ~%21 ve gerçekleşmiş GOP oranı olan ~%20 ve hesaplanan gecelik oda fiyatı ~70USD INA tablosuna işlenmiş olup, 2021 yılı tamamı için ise kısmi projeksiyona konu olan %20 doluluk oranı ve %35 GOP oranı kabulü yapılmıştır. Kalan yıllar 30.06.2020 tarihli INA tablosuyla aynı olacak şekilde tabloya işlenmiştir. 12.12.2019 tarihli değer için, diğer gelirler, tarafımıza iletilmiş olan gelir gider tablosunda belirtildiği şekilde elle tabloya işlenmiştir. Kalan dönemlerdeki diğer gelirler %57 oranı üzerinden hesaplamaya konu edilmiştir. Otelin faaliyete geçiş süreci incelendiğinde, 2020 yılında başlayan Covid-19 pandemi süreci ile, Ekim 2020 tarihinde başlayan, belirli bir süre turizmi etkileyen politik istikrarsızlığa yol açan gösteri ve protestoların otel gelirlerine, oda fiyatlarına ve doluluk oranlarına ciddi etkiler yaptığı anlaşılabilmekte olup, verilerdeki dalgalanmaların normal olduğu kanaatine varılmıştır. Projeksiyona konu dönemlerde pandemi etkilerinin minimize olacağı ve politik bir istikrarsızlığın yaşanmayacağı kabul edilmiştir.



- Artık değer indirgeme oranı, taşınmazın bulunduğu merkezi konumunun ve taşınmazın AVM ve rezidans bloğu ile bir kompleks halinde kullanılmasının avantajları da gözetilerek %6,50 olarak kabul edilmiştir.
- Oda fiyatı artış oranları 2021 döneminden itibaren, USD enflasyon oranları da dikkate alınarak %3 olarak kabul edilmiştir.
- İlk yenileme maliyetinin 2024 yılında oluşacağı kabul edilmiş, her iki tabloda da bu tarihten başlayarak 3 er yıllık periyotlarda 500.000USD tutarlarında yenileme maliyetleri öngörülmüştür.
- Projeksiyona konu referans oranlar, müşteri tarafından sağlanan mizan, bilanço ve kurumlar vergisi beyannameleri gibi evrak ve belgeler üzerinden teyit edilmiş, projeksiyona konu olacak oranlar 2021 yılı sonrasında pandemik etkilerin azalacağı, ekonomik büyümelerin gerçekleşeceği ve ayrıca yeni işletmeye açılmış olan otelin zaman içinde müşteri portföyünü önemli oranlarda artıracığı kabulleriyle kullanılmıştır.

Bu tespitlere göre oluşturulmuş INA tabloları aşağıdaki gibidir:



BİSHKEK SHERATON OTEL - GELİR İNDİRGEME TABLOSU - 12.12.2019			
ODA SAYISI	183		
YATAK SAYISI	-	RAPOR YILI	2021
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365	DEĞERLEME TARİHİ	12.12.2019
ODA FİYATI - 2021 (USD) KDV HARIÇ	175	ARTIK DEĞER GETİRİ ORANI	6,50%
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	3,0%	DİĞER GELİR ORANI (%)	57%

YILLAR	12.12.2019	31.12.2019	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
			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
Yıllık Doluluk Oranı (%)		14%	21%	20%	50%	65%	75%	80%	85%	85%	90%	90%
Yıllık Dolu Oda Sayısı		487	14.027	13.359	33.398	43.417	50.096	53.436	56.776	56.776	60.116	60.116
Gecelik Oda Fiyatı(USD)		130,00	70,0	175,0	180,3	185,7	191,2	197,0	202,9	209,0	215,2	221,7
Yıllık Oda Geliri (USD)		63.281	981.887	2.337.825	6.019.899	8.060.645	9.579.767	10.524.971	11.518.265	11.863.813	12.938.534	13.326.690
Yıllık Diğer Gelirler (USD)		47.163	669.635	1.332.560	3.431.343	4.594.568	5.460.467	5.999.233	6.565.411	6.762.373	7.374.965	7.596.214
Toplam Otel Gelirleri (USD)		110.444	1.651.522	3.670.385	9.451.242	12.655.213	15.040.234	16.524.204	18.083.675	18.626.186	20.313.499	20.922.904
Brüt Faaliyet Karı (GOP) (%)		8%	20%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
GOP (USD)		8.836	330.304	1.284.635	3.307.935	4.429.325	5.264.082	5.783.471	6.329.286	6.519.165	7.109.725	7.323.016
Yıllık Giderler (USD)		101.609	1.321.217	2.385.750	6.143.307	8.225.888	9.776.152	10.740.732	11.754.389	12.107.021	13.203.774	13.599.888
OTEL NET NAKİT AKIŞLARI		8.836	330.304	1.284.635	3.307.935	4.429.325	5.264.082	5.783.471	6.329.286	6.519.165	7.109.725	7.323.016
Yenileme Maliyeti							-500.000			-500.000		
OTEL NET NAKİT AKIŞLARI	0	8.836	330.304	1.284.635	3.307.935	4.429.325	4.764.082	5.783.471	6.329.286	6.019.165	7.109.725	7.323.016
											Artık Değer	112.661.791
NET NAKİT AKIŞLARI	0	8.836	330.304	1.284.635	3.307.935	4.429.325	4.764.082	5.783.471	6.329.286	6.019.165	7.109.725	119.984.807

DEĞERLEME TABLOSU	
Risksiz Getiri Oranı	6,50%
Risk Primi	3,50%
İNDİRGEME ORANI	10,00%
NBD (USD)	68.049.339



BISHKEK SHERATON OTEL - GELİR İNDİRGEME TABLOSU 30.06.2021			
ODA SAYISI	183		
YATAK SAYISI	-	RAPOR YILI	2021
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365	DEĞERLEME TARİHİ	30.06.2021
ODA FİYATI (USD) KDV hariç	175	ARTIK DEĞER GETİRİ ORANI	6,50%
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	3,0%	DİĞER GELİR ORANI (%)	57%

YILLAR	30.06.2021	31.12.2021	1 31.12.2022	2 31.12.2023	3 31.12.2024	4 31.12.2025	5 31.12.2026	6 31.12.2027	7 31.12.2028	8 31.12.2029	9 31.12.2030	10 31.12.2031
Yıllık Doluluk Oranı (%)		20%	50%	65%	75%	80%	85%	85%	90%	90%	90%	90%
Yıllık Dolu Oda Sayısı		6.734	33.398	43.417	50.096	53.436	56.776	56.776	60.116	60.116	60.116	60.116
Gecelik Oda Fiyatı(USD)		175	180,3	185,7	191,2	197,0	202,9	209,0	215,2	221,7	228,3	235,2
Yıllık Oda Geliri (USD)		1.178.520	6.019.899	8.060.645	9.579.767	10.524.971	11.518.265	11.863.813	12.938.534	13.326.690	13.726.491	14.138.286
Yıllık Diğer Gelirler (USD)		671.756	3.431.343	4.594.568	5.460.467	5.999.233	6.565.411	6.762.373	7.374.965	7.596.214	7.824.100	8.058.823
Toplam Otel Gelirleri (USD)		1.850.276	9.451.242	12.655.213	15.040.234	16.524.204	18.083.675	18.626.186	20.313.499	20.922.904	21.550.591	22.197.109
Brüt Faaliyet Karı (GOP) (%)		35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
GOP (USD)		647.597	3.307.935	4.429.325	5.264.082	5.783.471	6.329.286	6.519.165	7.109.725	7.323.016	7.542.707	7.768.988
Yıllık Giderler (USD)		1.202.680	6.143.307	8.225.888	9.776.152	10.740.732	11.754.389	12.107.021	13.203.774	13.599.888	14.007.884	14.428.121
OTEL NET NAKİT AKIŞLARI		647.597	3.307.935	4.429.325	5.264.082	5.783.471	6.329.286	6.519.165	7.109.725	7.323.016	7.542.707	7.768.988
Yenileme Maliyeti					-500.000			-500.000			-500.000	
OTEL NET NAKİT AKIŞLARI	0	647.597	3.307.935	4.429.325	4.764.082	5.783.471	6.329.286	6.019.165	7.109.725	7.323.016	7.042.707	7.768.988
											Artık Değer	119.522.894
NET NAKİT AKIŞLARI	0	647.597	3.307.935	4.429.325	4.764.082	5.783.471	6.329.286	6.019.165	7.109.725	7.323.016	7.042.707	127.291.882

DEĞERLEME TABLOSU	
Risksiz Getiri Oranı	6,50%
Risk Primi	3,50%
İNDİRGEME ORANI	10,00%
NBD (USD)	77.453.560



Buna göre INA yöntemi neticesinde ulaşılan değerler,

12.12.2019 tarihi için 68.049.339USD olarak hesaplanmıştır. Raporda dikkate alınan 1USD = 5,7835TL paritesi üzerinden değer 393.563.355TL, yuvarlatılarak 393.565.000TL olarak hesaplanmaktadır.

30.06.2021 tarihi için 77.453.560USD olarak hesaplanmıştır. Raporda dikkate alınan 1USD = 8,6742TL paritesi üzerinden değer 671.847.669TL, yuvarlatılarak 671.850.000TL 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 değerleme 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 Mobilte 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.

Hesap edilen değerler;

30.06.2021 tarihi itibarıyla hesap edilen değerler;

Gelir yaklaşımı ile hesap edilen değer : 671.850.000TL

Nihai Değer (KDV Hariç) : 671.850.000TL

Yazıyla (AltıYüzYetmişBirMilyonSekizYüzElliBinTürkLirası)

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

Nihai Değerın USD karşılığı : 77.453.828USD (KDV hariç)

12.12.2019 tarihi itibarıyla hesap edilen değerler;

Gelir yaklaşımı ile hesap edilen değer : 393.565.000TL

Nihai Değer (KDV Hariç) : 393.565.000TL

Yazıyla (ÜçYüzDoksanÜçMilyonBeşYüzAltmışBeşBinTürkLirası)

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

Nihai Değerın USD karşılığı : 68.049.623USD (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 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Müşteri tarafından tarafımıza iletilmiş olan resmi belgelere göre taşınmazların inşaatı için yasal 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 otel 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, rapor tarihi itibarıyla peşin ödeme koşullarındaki Pazar değerini yansıtmaktadır.

Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonuna, mimari özelliklerine, inşa 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)	: 671.850.000TL (KDV hariç)
Nihai Değerin USD karşılığı (KDV Hariç)	: 77.453.828USD (KDV hariç)

12.12.2019 tarihi itibarıyla;

Nihai Değer (KDV Hariç)	: 393.565.000TL (KDV hariç)
Nihai Değerin USD karşılığı (KDV Hariç)	: 68.049.623USD (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][illegible]



ПРОЕКТ

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

ЗАКАЗЧИК ООО «РУБИ ИНШААТ»

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

НАИМЕНОВАНИЕ КОМПЛЕКТА Архитектурные решения.

МАРКА КОМПЛЕКТА АР

КНИГА 2

Исполнительный директор по проектированию
ГИП
Главный архитектор проекта

Калоев В.П. (Сертификат ПР-1.1 №015509)
Калоев В.П. (Сертификат ПР-1.1 №015509)
Калоев Н.Н. (Сертификат ПР-1.1 №015467)

г. Бишкек - 2012 г.

Ведомость чертежей					
Лист	Наименование	Примечание	Лист	Наименование	Примечание
1.	Общие данные		АР-15	План типового этажа 1215 Аутриггер (блок 5)	
П-1	Опорный план		АР-16	План типового этажа 1, 10, 11 (блок 5)	
П-2	Генплан		АР-17	План 4 - го этажа (блок 5)	
П-3	План вертикальной планировки		АР-18	План 5 - го этажа (блок 5)	
П-4	Разбивочный чертеж		АР-19	План типового этажа 6, 7, 8, 11, 14 (блок 3)	
П-5	План дорожных покрытий		АР-20	План типового этажа 8, 12 (блок 5)	
П-6	Конструкция ограждения проездов, тротуаров и площадок		АР-21	План Дуплекс нижний этаж (блок А)	
Р-1	План подвала -3 этаж		АР-22	План Дуплекс верхний этаж (блок А)	
Р-2	План подвала -2 этаж		АР-23	Разрез В-В	
Р-3	План подвала -1 этаж		АР-24	Разрез А-А	
Р-4	План 1 этажа		АР-25	Разрез С-С	
Р-5	План 2 этажа		АР-26	Фасад в осях 1-13	
Р-6	План 3 этажа		АР-27	Фасад в осях С-А	
Р-7	План 4 этажа		АР-28	Фасад в осях 13-1	
Р-8	План 5 этажа		АР-29	Фасад в осях А-С	
Р-9	План 6 этажа, Терраса (блок 3)				
Р-10	План типового этажа 1215 Аутриггер (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 8, 12 (блок 3)				

ООО "Архинода"

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

Имя, Фамилия, Должность, Подпись, Дата

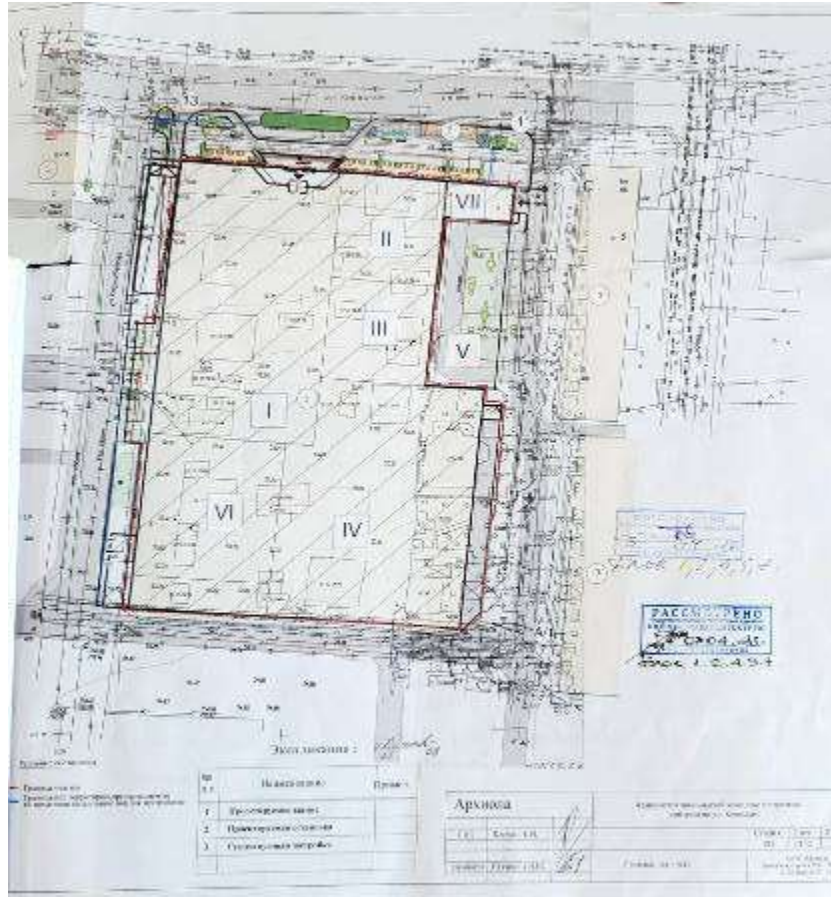
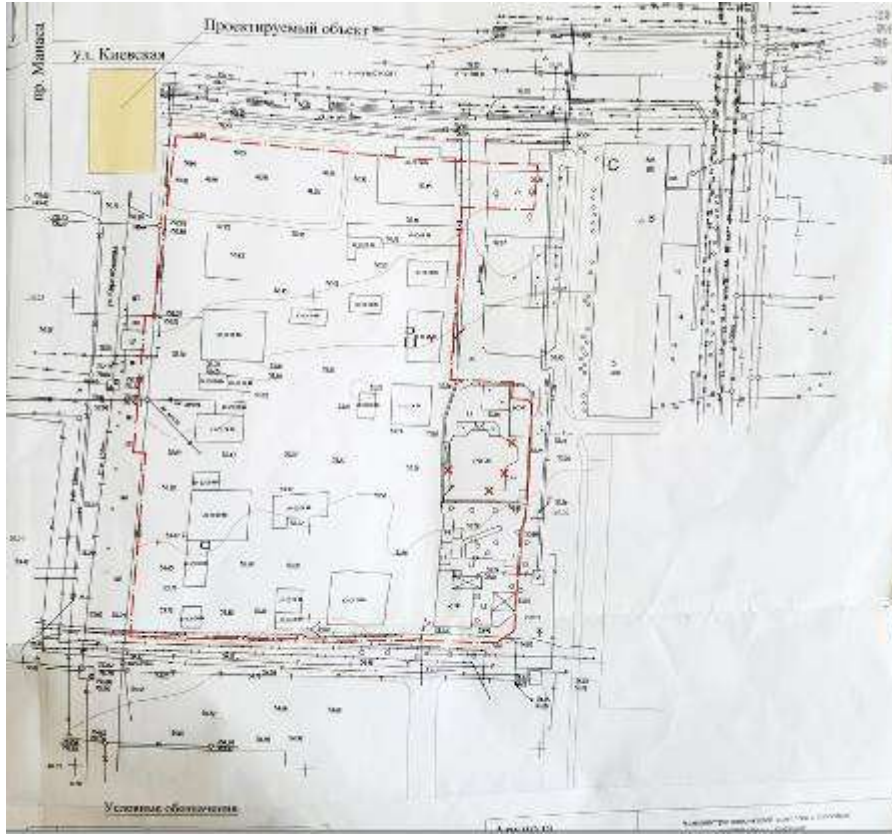
ГЛАВ. Архитектор Н.Н. Калоев

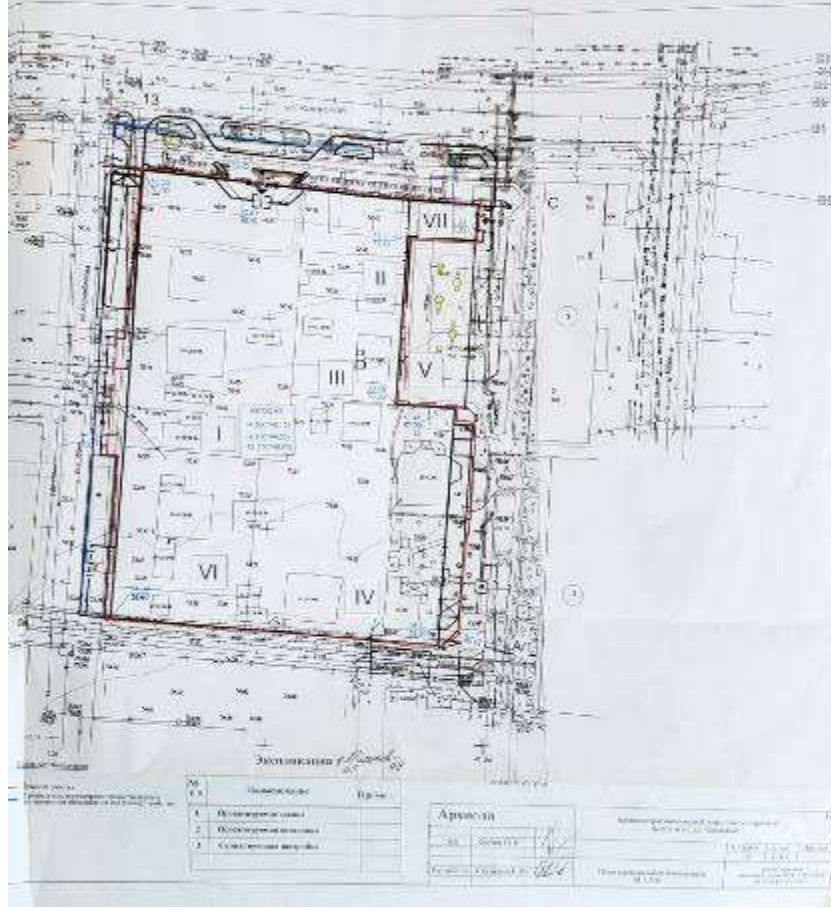
Архитектор С.С. Калоев

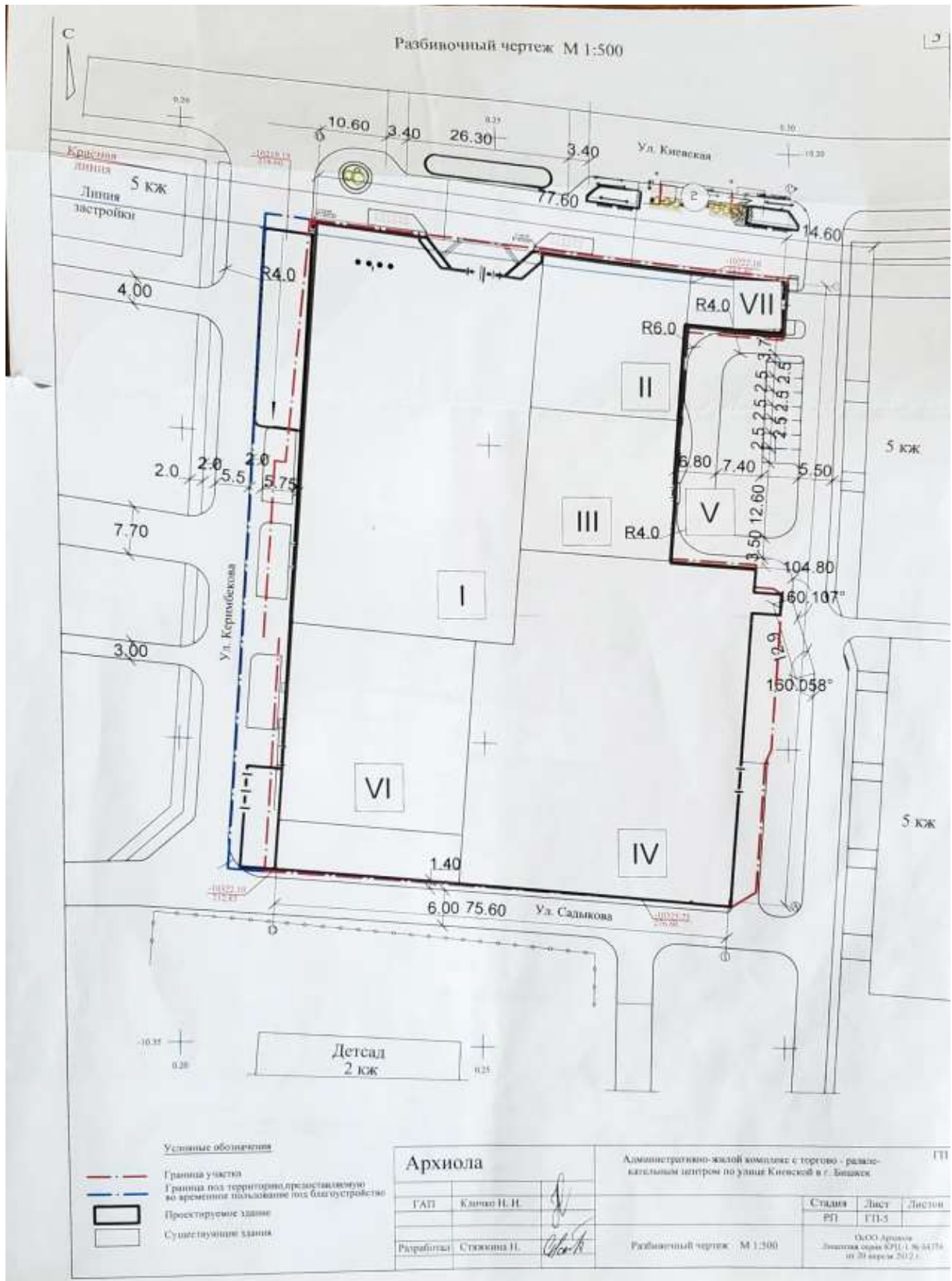
Сторона, Лист, Листов

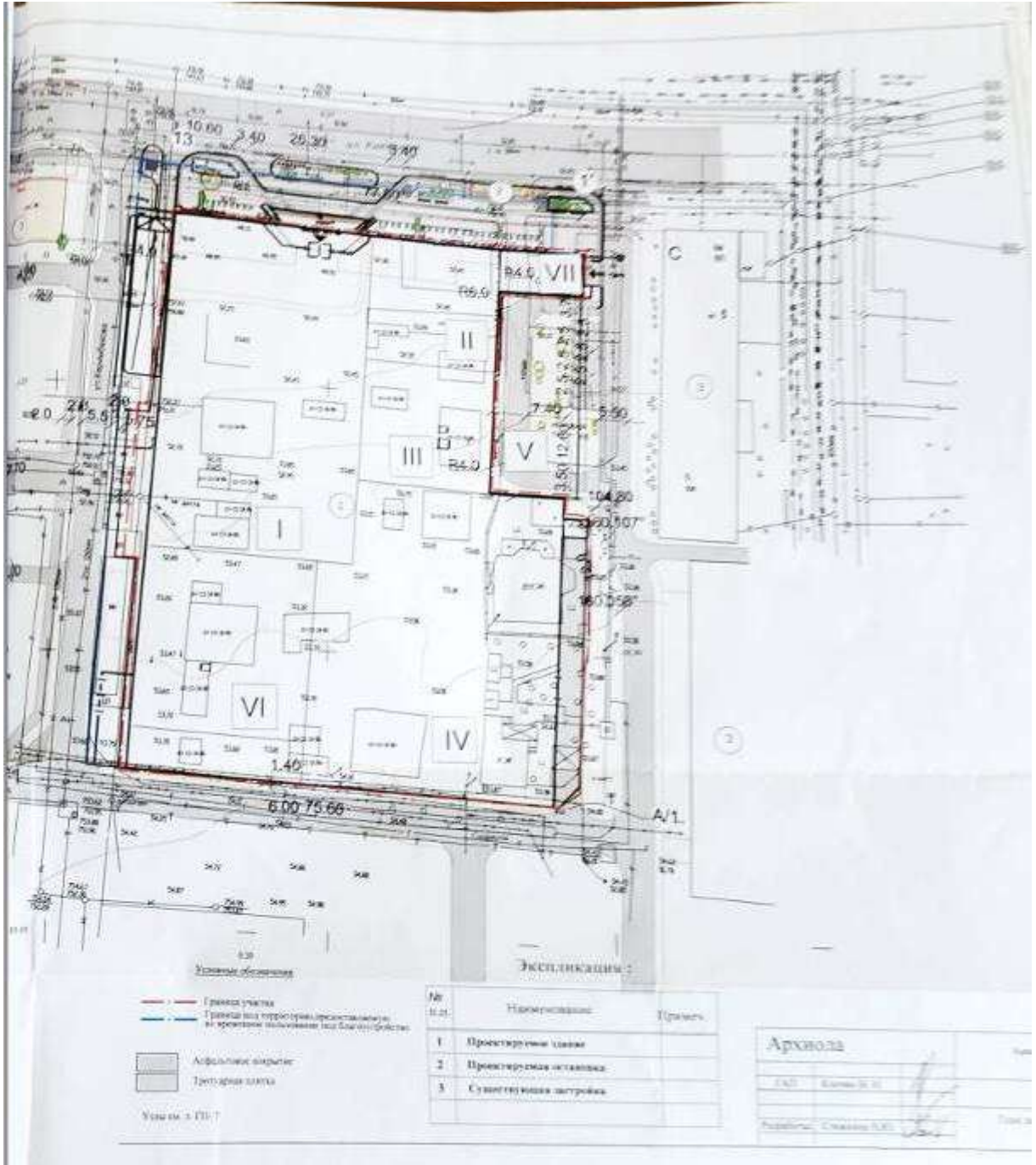
101 1 1

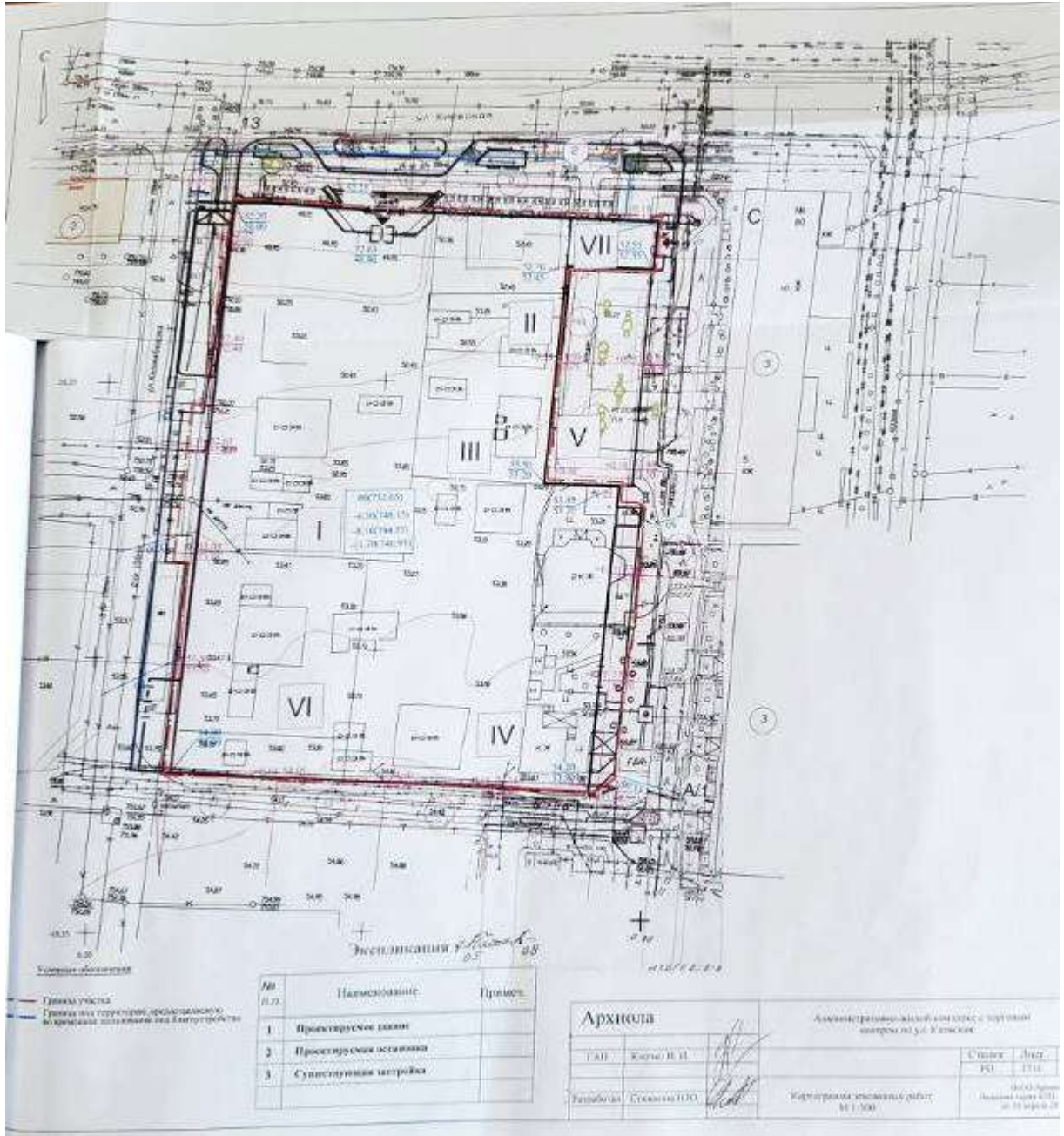
ООО "Архинода" создано в КРГ 13.06.99 от 30 апреля 2012

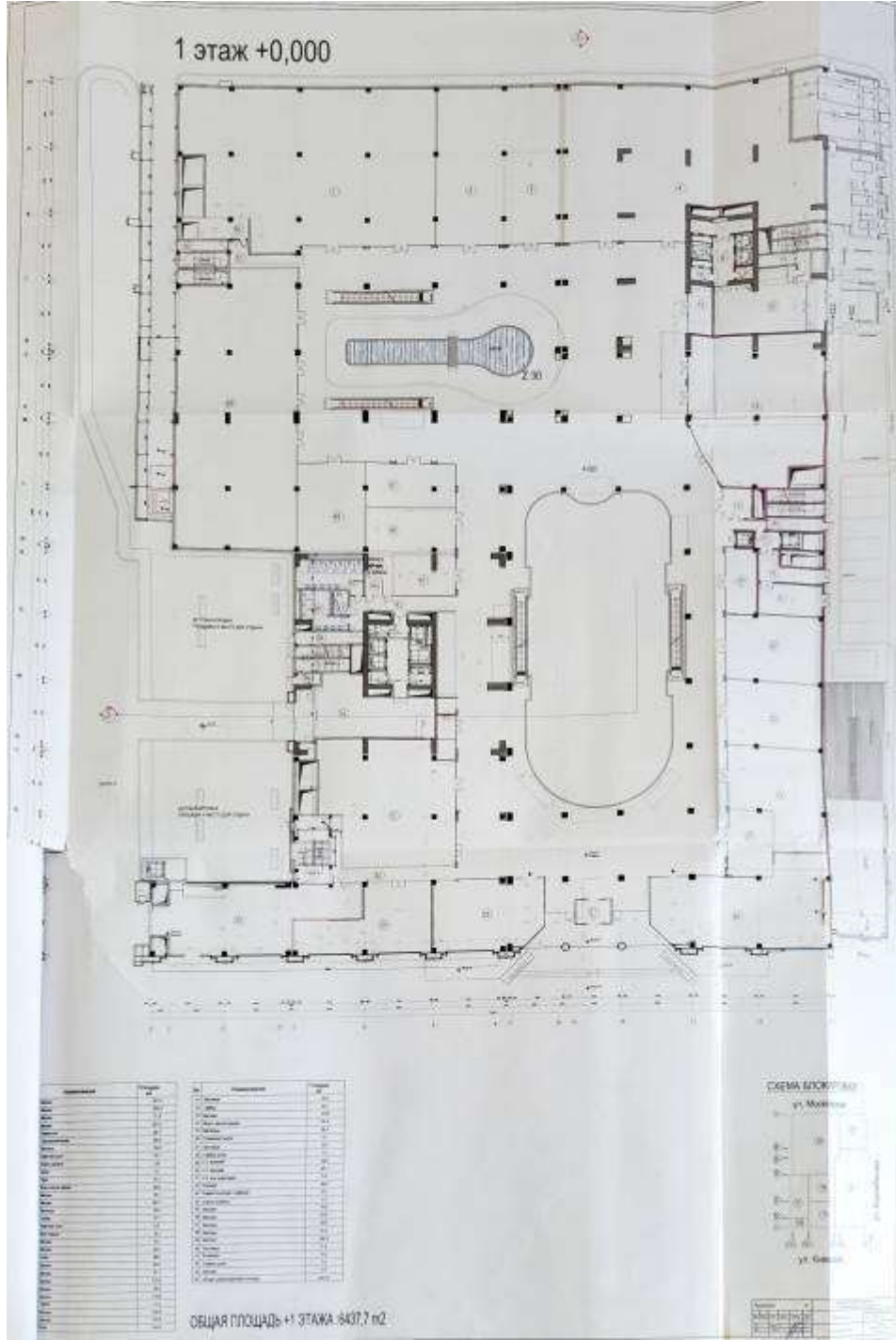


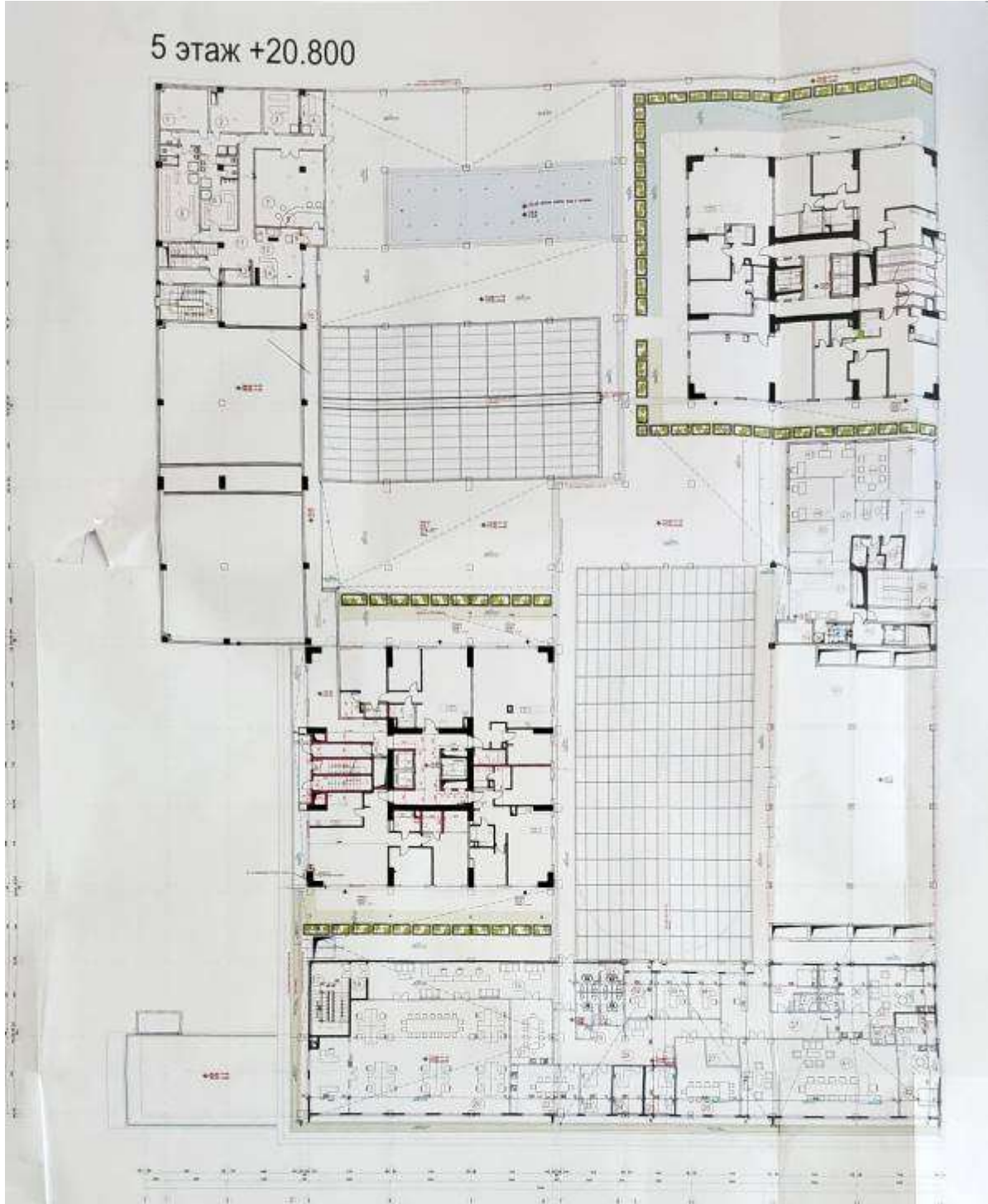


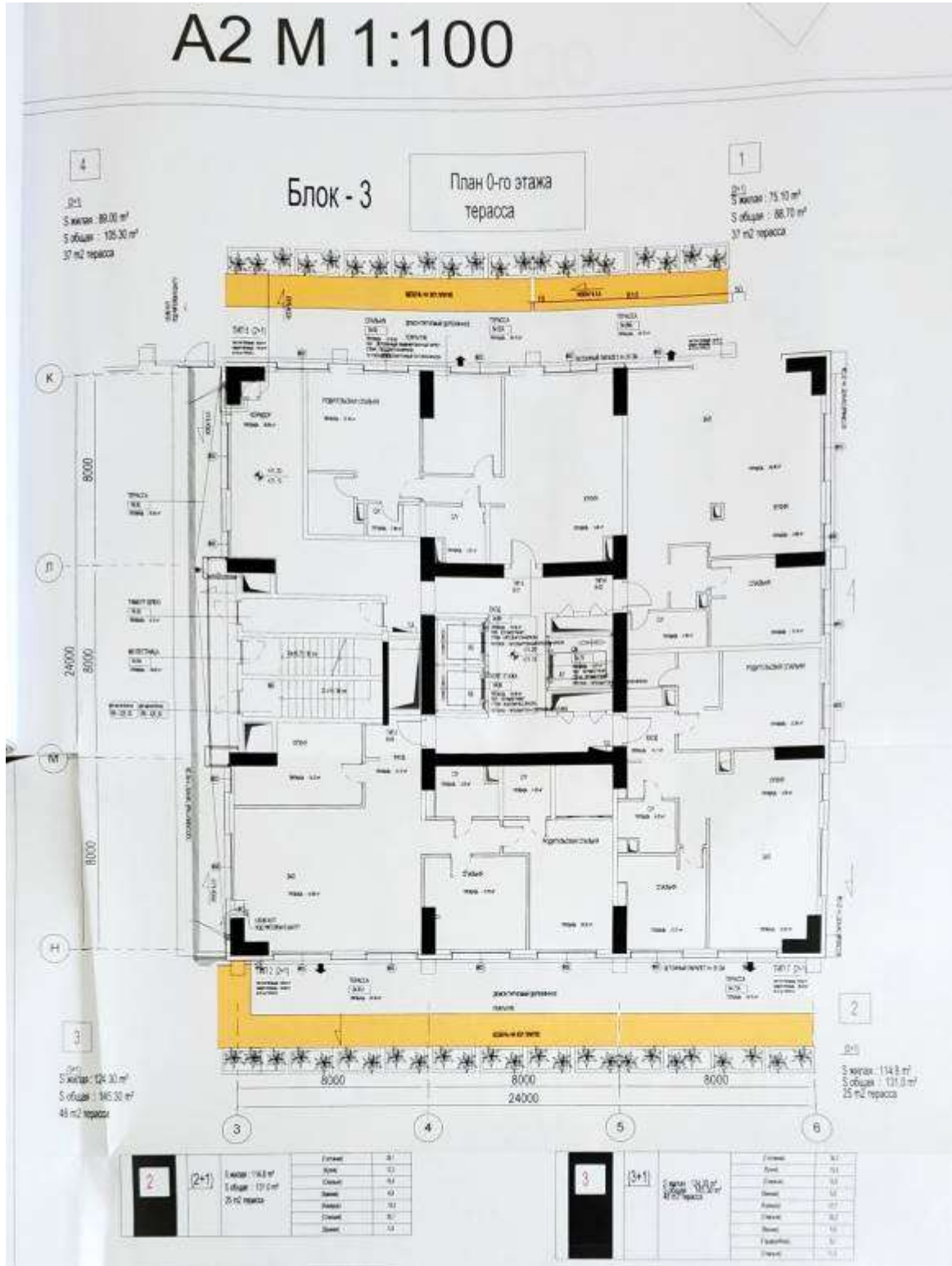


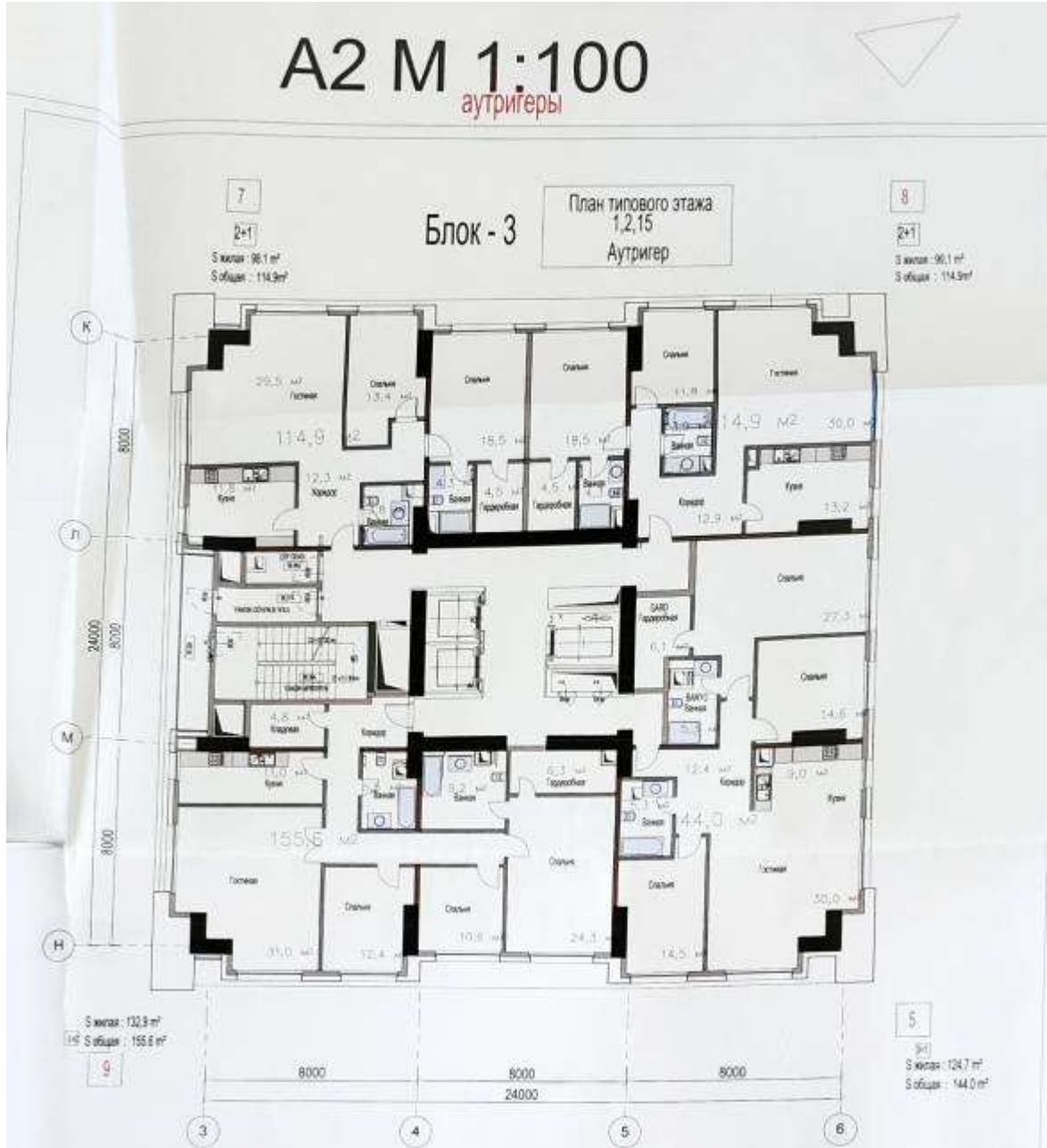






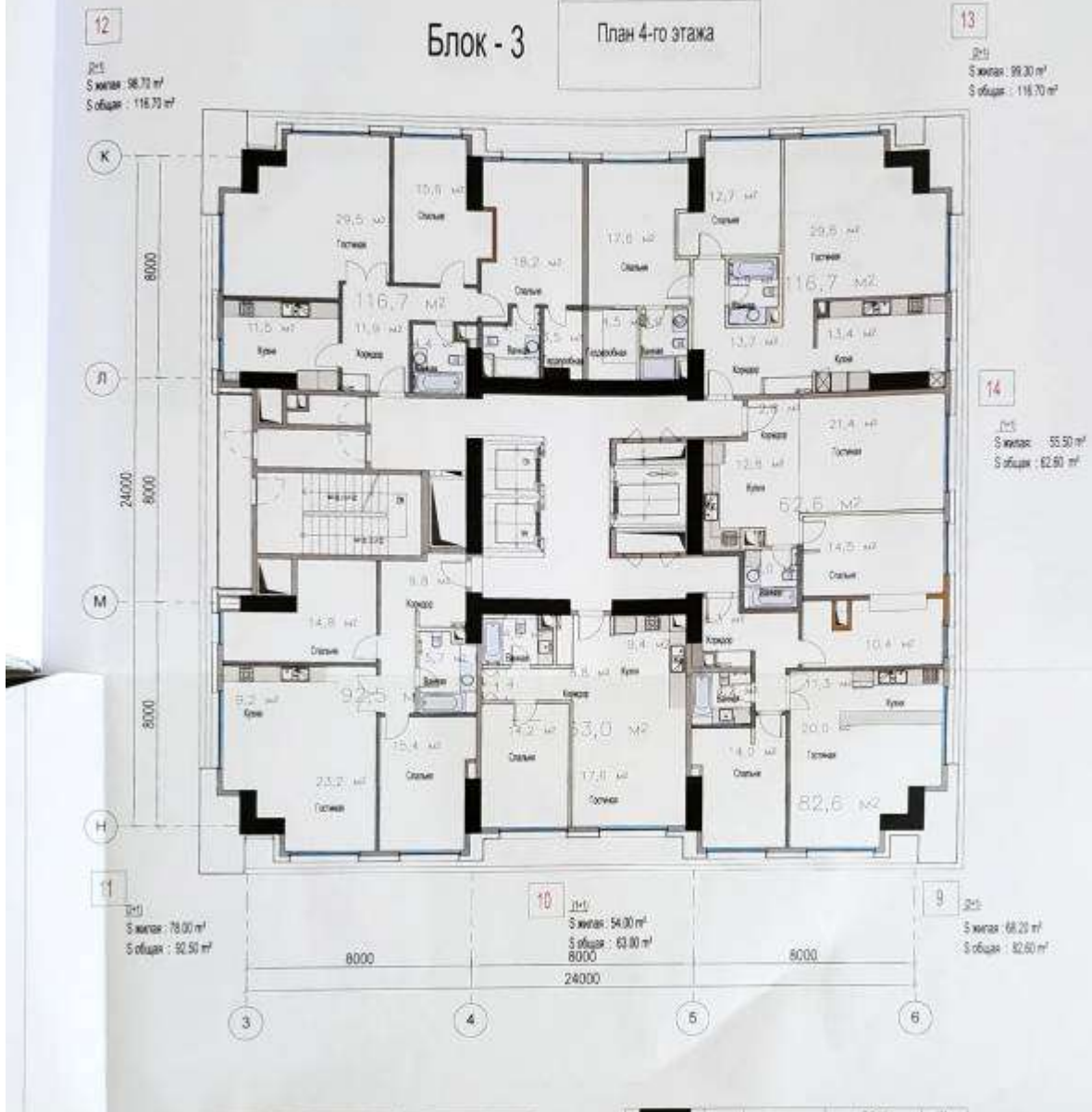








A2 M 1:100





КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН ОКУМУТУНО
КАРГАЛУУ МАМУЛЕТТИК КАТТОО КЫМЫАТЫ
КАДАСТР ЖАНА КЫЙМЫЛСЫЗ МУЛККО
УКУКТАРДЫ КАТТОО ДЕПАРТАМЕНТИ
ЖЕРГЕ ЖАЙТАНГЫРУУ ЖАНА
КЫЙМЫЛСЫЗ МУЛККО
УКУКТАРДЫ КАТТОО БОЮНЧА
ЫШКЕК ШААРДЫК БАНКАРМАЛЫГЫ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РЕСПУБЛИКИ КЫРГЫЗ
ДЕПАРТАМЕНТ КАДАСТРА И РЕГИСТРАЦИИ
ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО
ЫШКЕКСКОЕ ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ПО ИМУЩЕСТВОУ И
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Идентификациялык код
Идентификационный код

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

Дарегин **г.Бишкек, ул. Киевская д. 148** Лит А Блок II
Адрес

Кыймылсыз мүлк берекеттик статусу дарегин (интер. айкем, өлкө, ул. бөл.) (Полный адрес с данными идентификации имущества (страна, город, улица, дом, кв.))
Первомайский район

КЫЙМЫЛСЫЗ МУЛК БИРДИГИНИН ТЕХНИКАЛЫК ПАСПОРТУ ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЕДИНИЦЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Администр.-жилой комплекс с гостиницей и торгово-развлек. центром
Кыймылсыз мүлктүн иргалыгы

Недвижимого имущества

Менчик ээси Собственник	Бөлүгү (үлүш)	Часть (доля)	Менчик укугуна документтер Документы на право собственности
ОсОО "Бишкек Парк"			Соглашение об отступ. № 1902
			от 06.06.2014г.
			Акт приема в экспл. № 10/006
			от 08.04.2013г.
			разрешение от 20.08.2013г.
			(23/2-187п)
			догов. купли-продажи от 10/02/15

Пайдалануучу Пользователь	Бөлүгү (үлүш)	Часть (доля)	Пайдалануу укугуна документтер Документы на право собственности

Банкармалыктын начальниги **Берикбаев Б.Ж.**
Начальник управления

(Аты-жөнү / Ф.И.О.)

Паспорт түзүлгөн күнү **20 19** жылдын **15** о **08**
Паспорт составлен

Эскертүү:

- Кыймылсыз мүлк бирдигинин техникалык параметрлеринде өзгөрүүнөр табылганда менчик ээсине бул паспорттун копиясы техникалык паспорт берилет.
- Техникалык паспорт кыймылсыз мүлк бирдигинин укугун аныктоочу жана/же укугун ырастоочу документ болуп эсептелбейт.

Примечание:

- При обнаружении изменений технических параметров единицы недвижимого имущества владельцу данного технического паспорта собственности выдается новый технический паспорт.
- Технический паспорт не является правоустанавливающим и/или правоудостоверяющим документом на единицу недвижимого имущества.



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

№3 Таблица

БААРДЫҢЫЗ ВСЕГО:		АНЫН ИЧИНДЕ ФАКТ БОЮНЧА: В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ФАКТУ:	
Усул белгилөөчү документтер боюнча По предусмотрительным документам	Нат жүзүндө Фактически	Курулуш Застроенная	Курулуш эмес Не застроенная
		(23286,2)	

20__ж. __н. __к. Ишти аткарган
Работу выполнил(а) Токторалиев Н. Аманкулов Т. Токсобаев А.
Аты-жөнү / Ф.И.О. Токторалиев Н. Аманкулов Т. Токсобаев А.

20__ж. __н. __к. Текшерген бөлүм башчынын орун басары
Проверил(а) зам. должностного лица Джунусова Г.Т.
Аты-жөнү / Ф.И.О. Джунусова Г.Т.

20__ж. __н. __к. Текшерген бөлүм башчысы
Проверил(а) зам. должностного лица Джунусова Г.Т.
Аты-жөнү / Ф.И.О. Джунусова Г.Т.

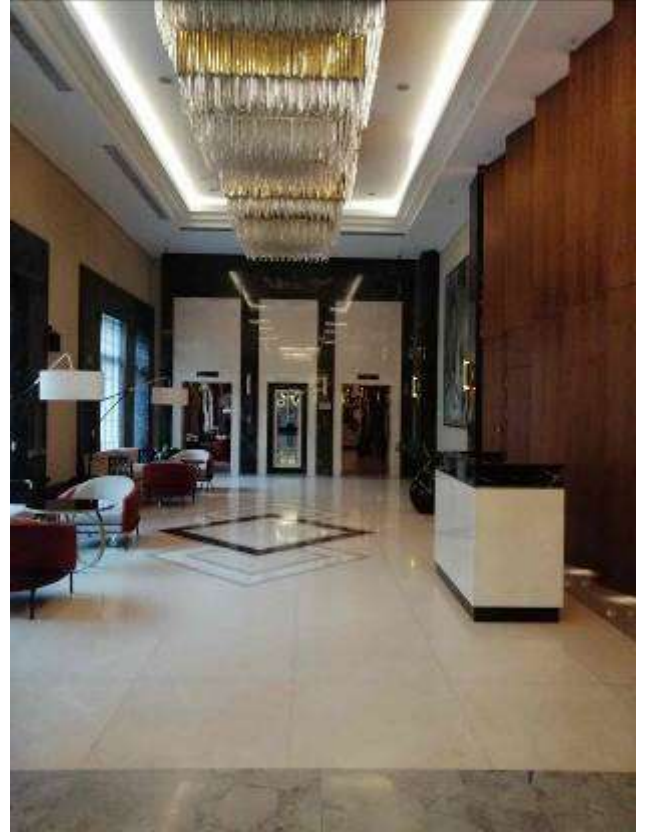
Кыймылсыз мүлктүн текшерилгендиги жөнүндө белги
Отметка об обследовании недвижимости

№4 Таблица

Текшерген күнү Дата обследования	20__ж. / г.	20__ж. / г.	20__ж. / г.	20__ж. / г.	20__ж. / г.
Аткаруучу Исполнитель					
Бөлүм башчынын орун басары Зам. должностного лица					
Бөлүмдүн башчысы Нач. отдела					



10. FOTOĞRAFLAR











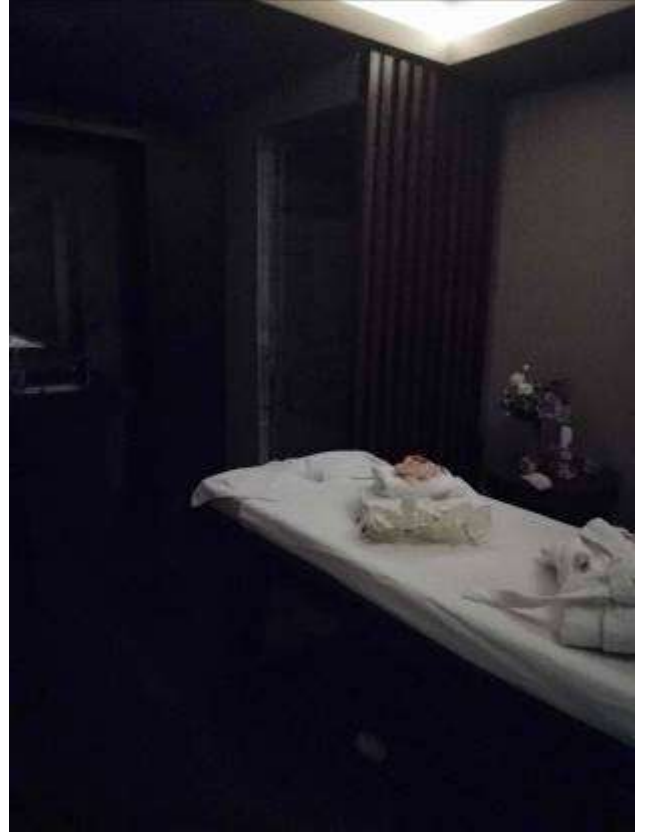




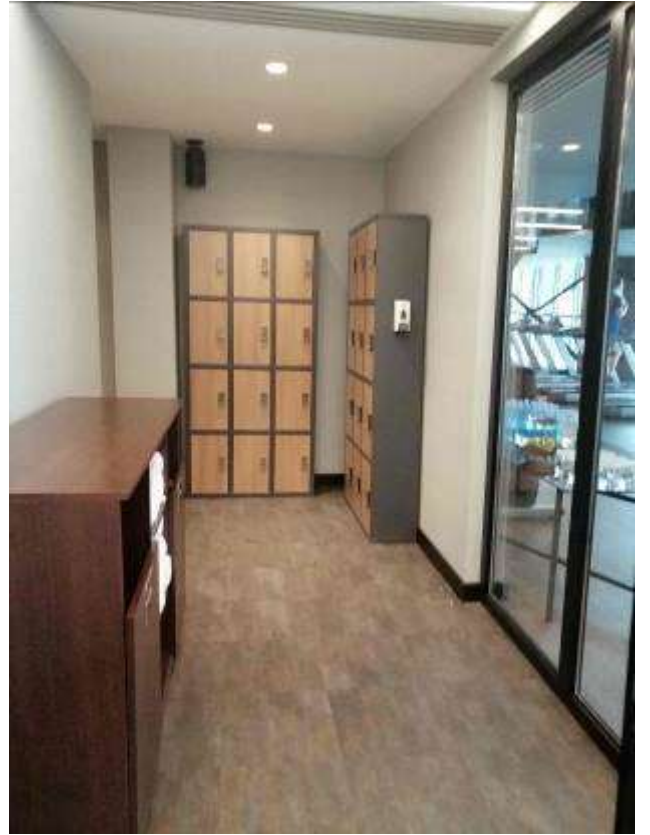












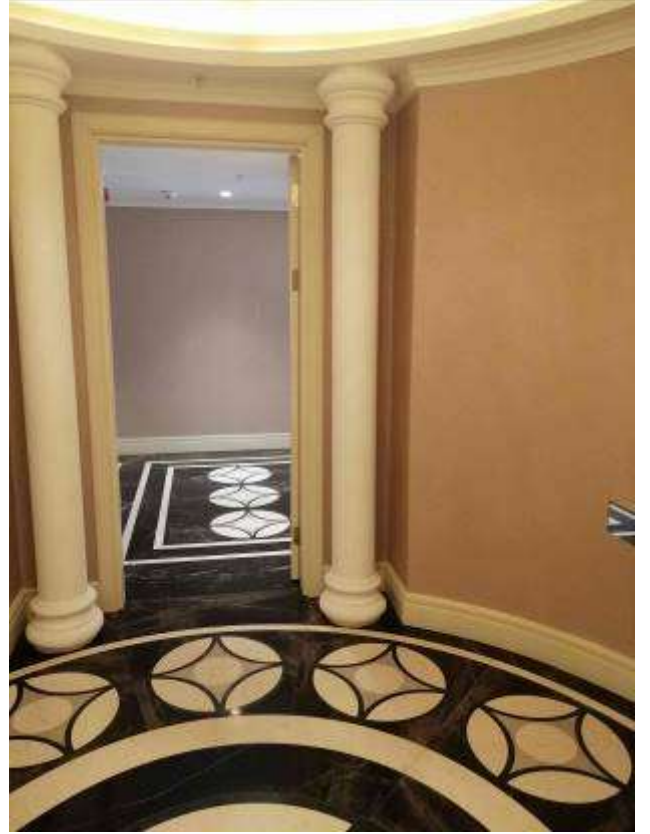


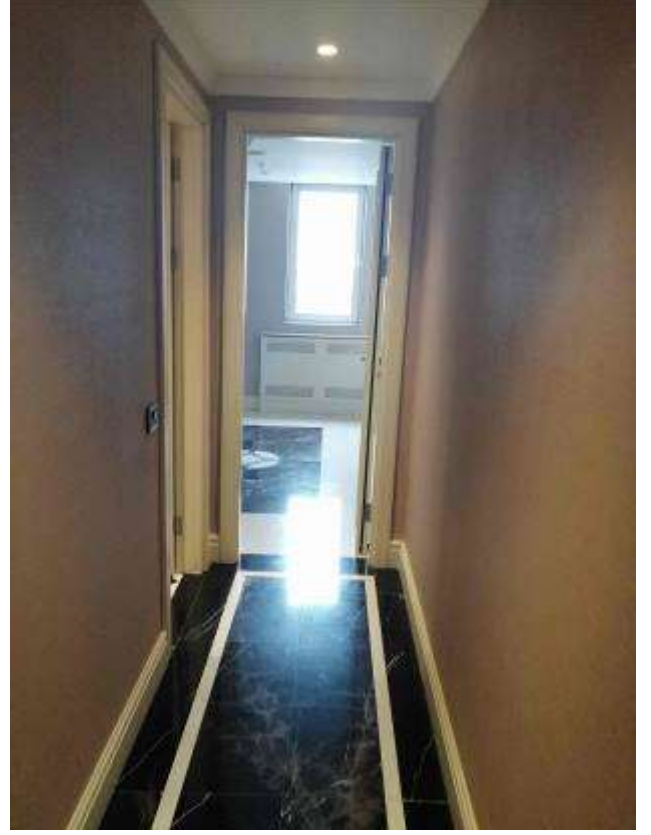


















HAKAN YALÇINTUNC

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.

İlkay ARIKAN

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 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



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