

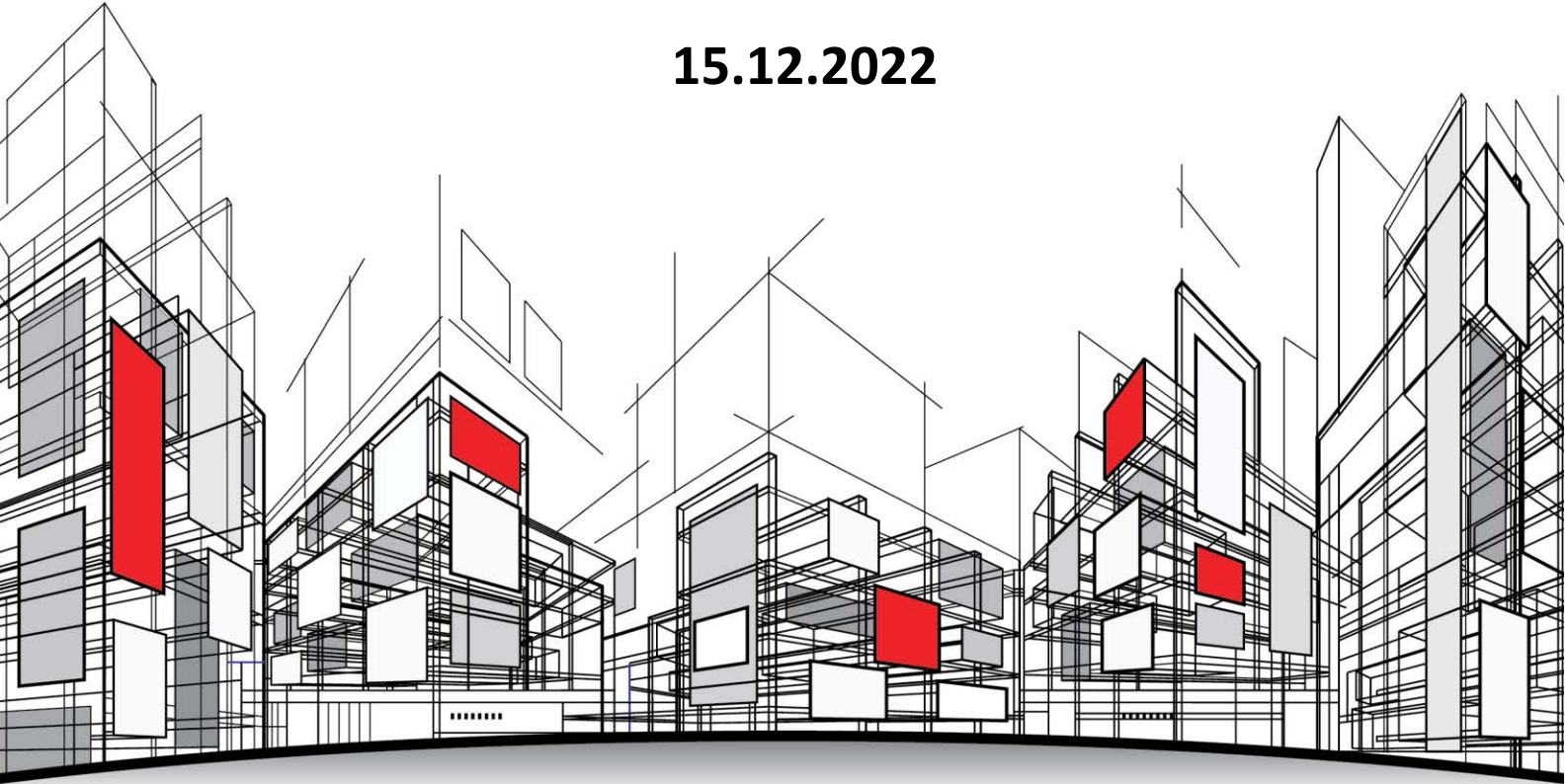
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**KALESERAMİK ÇANAKKALE
KALEBODUR SERAMİK SAN. A.Ş.**

**KALESERAMİK RUSYA ARSA
DEĞERLEME RAPORU**

2022-ÖZEL-809

15.12.2022



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

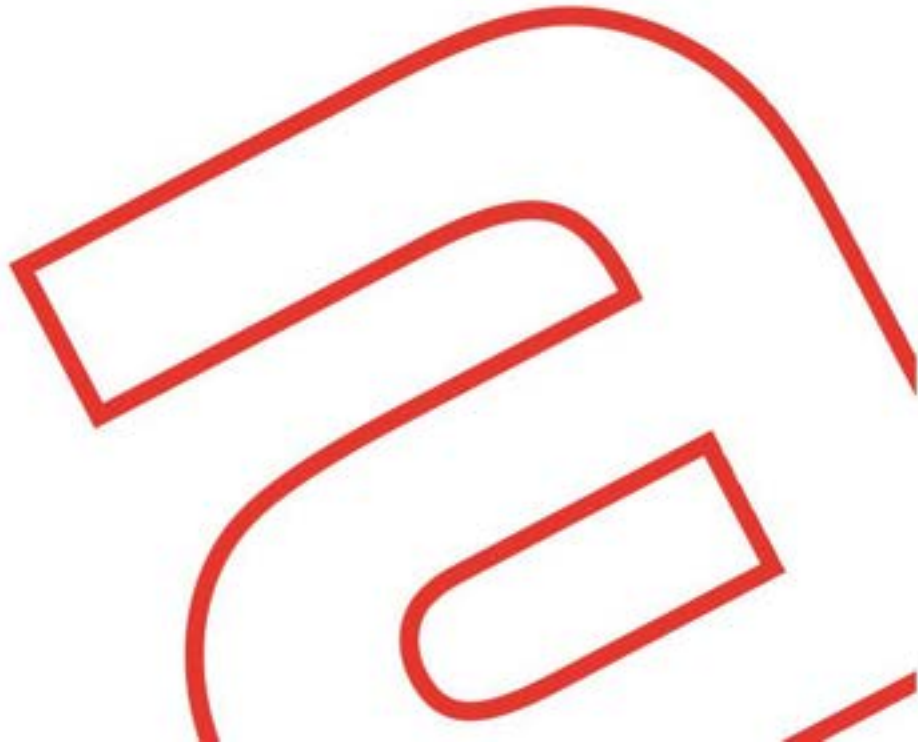
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. RUSYA EKONOMİSİ	- 10 -
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI	- 12 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 12 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 15 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 18 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 18 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN RUHSAT, İZİN, PROJE BİLGİLERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 18 -
4.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 19 -
4.7. KONUM VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 19 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 22 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 22 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 22 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 22 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 22 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 23 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 23 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 23 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 25 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 25 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 25 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 25 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 26 -
6.3. SWOT ANALİZİ	- 27 -
7. SONUÇ	- 29 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 29 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 29 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 29 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 29 -
8. RAPOR EKLERİ	- 31 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 31 -
8.2. ARSALARA AİT YASAL EVRAKLAR	- 32 -
8.3. BDDK YETKİLENDİRME	- 41 -
8.4. SPK LİSTEYE ALINMA	- 42 -
8.5. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 43 -
8.6. LİSANS BELGELERİ	- 44 -
8.7. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 46 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, 01.02.2017 tarih Seri-III 2.1 sayılı “ Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın niteliği konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.

1. BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 15.12.2022/A262
Değer Tarihi	: 15.12.2022
Rapor Tarihi	: 15.12.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-809
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor Uluslararası Değerleme Standartları (UDS,2017) kapsamında hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Moskova İlgesi, Serpukhovsky ili, Petrovskoe köyü yakınlarında bulunan 50: 32: 0040131 ada, 172, 173, 175, 176, 178, 180, 181, 182 ve 184 parselleri kapsayan, alanın rapor tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.
Müşteri Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile arsaların değerine yönelik araştırmalar yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Pazar Değeri (Ruble) KDV Hariç	: 131.103.680-RUB YüzOtuzBirMilyonYüzÜçBinAltıYüzSeksan-Rus Rublesi
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) ¹ KDV Hariç	: 38.177.391-TL OtuzSekizMilyonYüzYetmişYediBinÜçYüzDoksanBir - Türk Lirası
Müşteri Unvanı	: Kaleseramik Çanakkale Kalebodur Seramik San. Anonim Şirketi
Müşteri Adresi	: Levent Büyükdere Cad. Prof. Ahmet Kemal Aru Sok. Kale Seramik Binası, No:4 Beşiktaş/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mahallesi Bayar Caddesi Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL (Olay) / 5.000.000 TL (Toplam)
Raporu Hazırlayanlar	: Yardım Eden: Beste YILDIRIM Hazırlayan (S.D.U): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U): Ahmet KARABIYIK 400577 (Dijital Rozet)

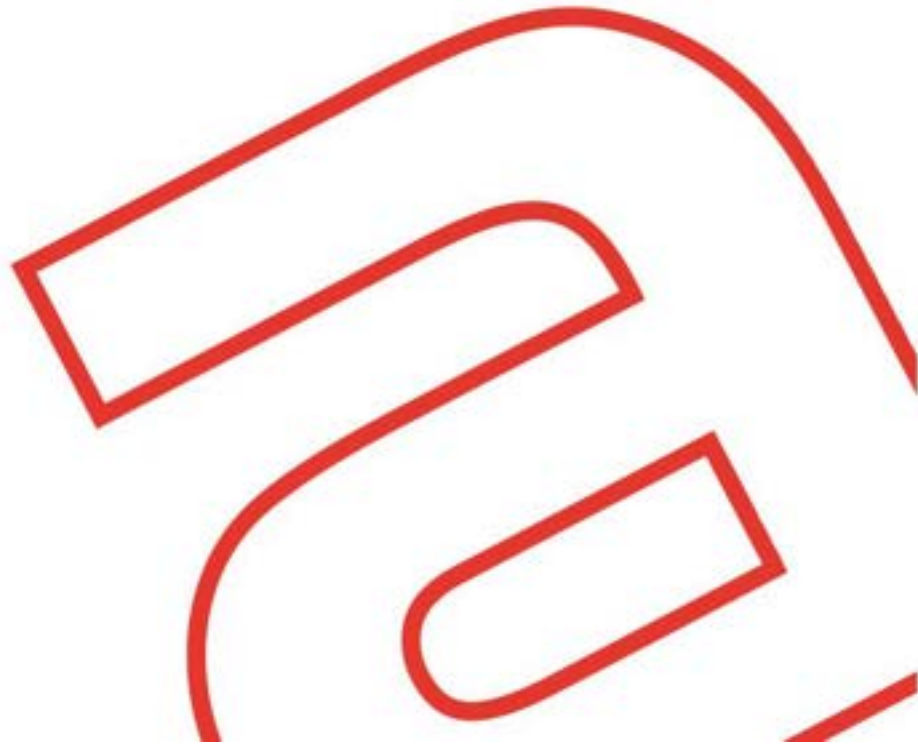
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır. “Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cİcert tarafından belgelendirilmiştir.”

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nın 15.12.2022 tarihli Ruble satış kuru 0,2912 TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

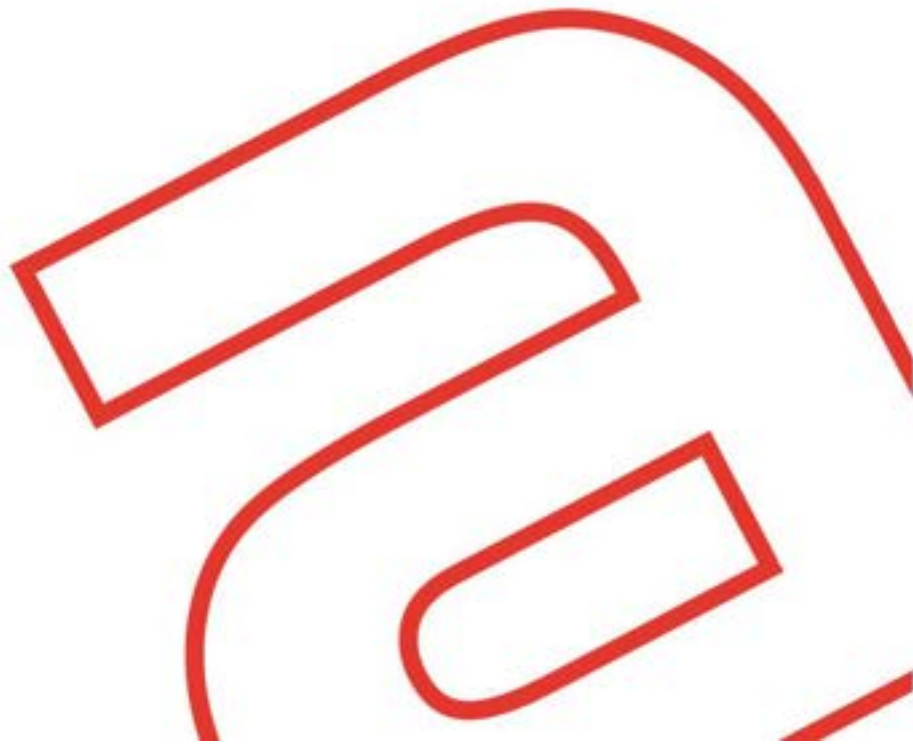


2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Kaleseramik Çanakkale Kalebodur Seramik San. Anonim Şirketi" firması yetkililerinde olacaktır.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3. BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



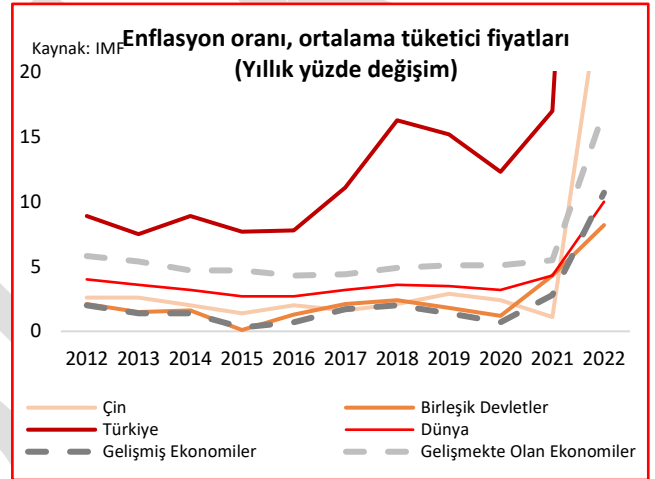
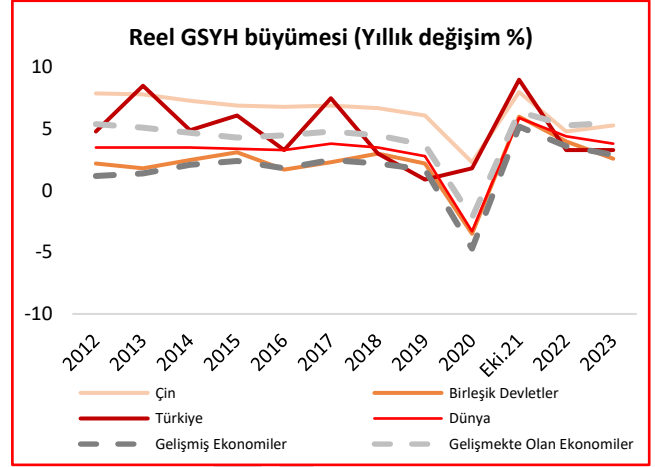
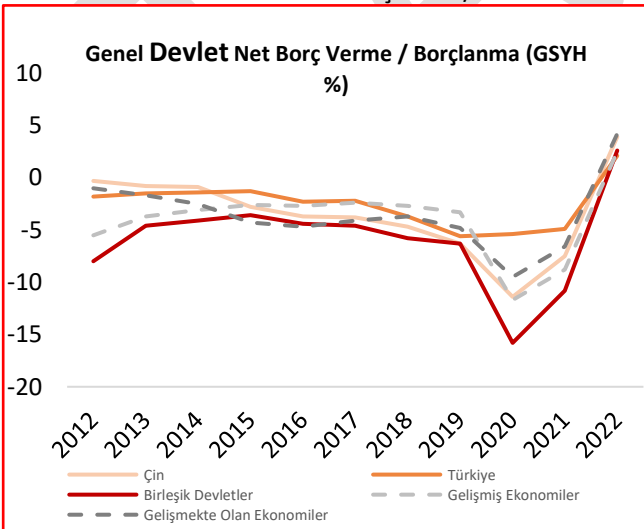
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

Küresel ekonomi bu yıl ivme kaybetmiştir. COVID-19 pandemisinden güçlü bir şekilde geri döndükten sonra, Rusya'nın Ukrayna'ya karşı kışkırtılmamış, haksız ve yasadışı saldırganlık savaşından önce daha normal bir ekonomik duruma dönüş olasılığı ortaya çıkmıştır. Küresel büyümenin 2022'de yüzde 3'ten 2023'te yüzde 2'ye, savaştan önce öngörülen hızın çok altında yavaşlaması beklenmektedir. 2023'te, gerçek küresel gelirler bir yıl önce beklenenden yaklaşık 2,8 trilyon ABD doları daha düşük olabileceği söylenmiştir. 2022 yılında tahmini olarak yüzde 1,5 olan ABD GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,5 olması beklenmektedir. Avro bölgesinde, 2022 yılındaki 'deki yüzde 3,1'lik düşüşün ardından, GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,3 olması beklenmektedir. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2022 yılında yüzde 2,8'lik bir daralmanın ardından 2023 yılında yüzde 2,2 olması beklenmektedir.

Küresel ekonomik aktivite, enflasyonun birkaç on yılda görülenden daha yüksek olduğu, geniş tabanlı ve beklenenden daha keskin bir yavaşlama yaşamaktadır. Yaşam pahalılığı krizi, çoğu bölgede sıkılaşan finansal koşullar, Rusya'nın Ukrayna'yı işgali ve devam eden COVID-19 salgını, bunların tümü görünüm üzerinde ağır bir baskı oluşturmaktadır. Küresel büyümenin 2021'de yüzde 6,0'dan 2022'de yüzde 3,2'ye ve 2023'te yüzde 2,7'ye yavaşlaması beklenmektedir.

IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanı da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.



Dünya ticaret hacmi 2021'de yüzde 5,7, ardından 2022'nin ilk çeyreğinde %3,2 büyümüştür. 2022 yılı 2.çeyreğinde ihracat G20 bölgesinde %22,1, Çin'de %9,2, Birleşik Devletler'de %23,7, Türkiye'de %33,9 olarak kaydedilmiştir. 2022 yılı 2.çeyreğinde ithalat G20 bölgesinde %18,4, Çin'de %11,9, Birleşik Devletler'de %17,3, Türkiye'de %35,1 olarak kaydedilmiştir. Küresel ticaret büyümesi azalırken, küresel ticaret dengeleri genişlemiştir.

²IMF, World Bank, OECD

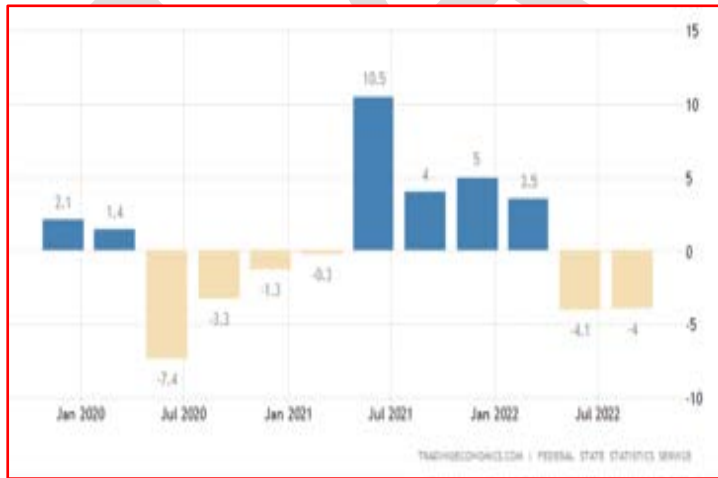
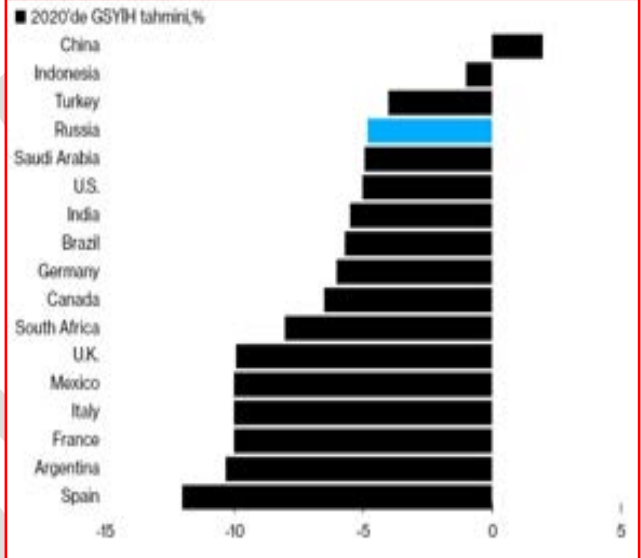
3.2. Rusya Ekonomisi

Sovyetler Birliği'nin çöküşünün ardından, merkezi planlı bir ekonomiden piyasa ekonomisine geçişin ilk on yılı Rusya için felaketti. Nominal gayri safi yurtiçi hasıla (GSYİH) 1990'da 516 milyar dolardan 196 milyar dolara düştü. 1999, %60'ın üzerinde bir düşüşü temsil ediyordu. Ekonomik çalkantıyı gidermek ve IMF'nin tavsiyelerine uymak amacıyla, Sovyet hükümeti 1990'larda birçok Rus sanayisini özelleştirmeye başladı. Önemli istisnalar, ancak enerji ve savunma sektörleriydi.

Ruble krizi olarak bilinen mali krizin ardından 1998'de Rus rublesinin devalüasyonu, petrol fiyatlarının 1999'dan 2008'e kadar süren kesintisiz yükseliş eğilimiyle birlikte enerji sektörü ihracatına büyük ölçüde bağımlı olan Rusya ekonomisini büyümeye itti. Yıllık ortalama %7 oranında Rusya, 2008-2009 küresel ekonomik krizinden en çok etkilenen ekonomiler arasındaydı. Ekonomi 2009'da petrol fiyatlarının düşmesi ve yabancı kredinin kurumasıyla %7,8 düştü. Ekonomik daralma 1994'ten bu yana en keskin olanıydı, ancak hükümet ve Merkez Bankası'nın ekonominin kilit sektörleri, özellikle de bankacılık sektörüne krizin etkilerinden proaktif ve zamanında yanıt vermesi nedeniyle uzun vadeli bir zarar oluşmadı. Sonuç olarak Rusya ekonomisi yeniden büyümeye başladı ve 2010 yılında %4,5, %4,3 ve %3,4 arttı.

Rusya ekonomisi 2014 yılında iki büyük şok yaşadı ve %0,6'lık ılımlı büyüme ile resesyondan kıl payı kurtuldu. İlk şok, Rusya'nın küresel emtia döngülerine aşırı bağımlılığını ortaya çıkaran, 2014'ün üçüncü ve dördüncü çeyreğinde petrol fiyatlarında yaşanan keskin düşüş oldu. 2011-2013 yılları arasında varil başına 105 ABD dolarına yakın dar bir bant içinde dalgalanmanın ardından, ham petrol fiyatları 2014 yılını varil başına 60 ABD dolarının altında kapattı. İkinci şok, Rusya yatırımlarına yönelik yatırımcı iştahını olumsuz etkileyen jeopolitik gerilimlerden kaynaklanan ekonomik yaptırımlar oldu. Sermaye uçuşları ve yüksek enflasyon bileşiğine maruz kalan Rus ekonomisi 2015'in tamamında %3,7 küçülerek 2009'dan bu yana en sert daralmayı kaydetti.

Ham petrol, petrol ürünleri ve doğalgaz toplam ihracatın yaklaşık %58'ini, demir ve çelik %4'ünü ve cevher ve değerli metalleri içeren diğer madencilik sektörü ile ilgili ihracatlar yaklaşık %2,5'ini oluşturuyor. Avrupa'ya satışlar, toplam ihracatın %60'ından fazlasını temsil ederken,

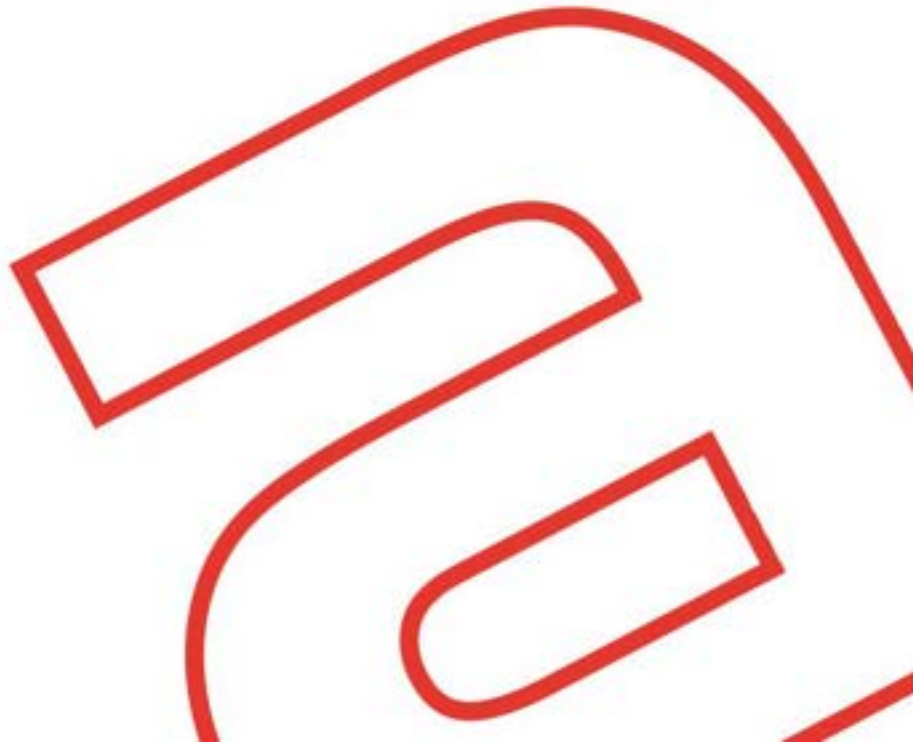


Asya'nın yaklaşık %30'luk bir ihracat payı vardır. Birleşik Devletler, Afrika ve Latin Amerika'ya Rusya'nın ihracatı, toplam sevkiyatların %5'inden azını temsil ediyor. Rusya'nın ana ithalatı, sırasıyla toplam ithalatın %13 ve %12'sini oluşturan gıda ve kara taşımacılığıdır. Diğer önemli ithalatlar arasında farmasötik ürünler, tekstil ve ayakkabı, plastikler ve optik aletler bulunmaktadır.

IMF tarafından ülke ekonomisinin 2022 yılında yüzde 4 küçülme kaydedilmiş olup 2023 yılında yüzde 2,3 küçüleceği öngörülmüştür.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
Bölge	Moskova	Ana Kategorisi	Sanayi, enerji, ulaştırma, haberleşme, radyo, televizyon, bilişim arazileri, uzay faaliyeti arazileri, savunma, güvenlik arazileri ve diğer özel kullanım amaçlı araziler
İli	Serpukhovsky	Yüzölçümü	29.134m ²
Köy	Petrovskoe	Resmi Hak Tescil Tarihi	15.01.2007
Mahallesi	-	Resmi Hak Tescil Numarası	50-50-32/040/2006-007
Ada	50:32:004013-172	Kadastro Numarasının Verildiği Tarih	05.10.2006
Parsel	172	Kadastro Bedeli, Ruble	14.102.604,04
Malik	OOO "Kaleinvest" ,INN		
Koordinat	55.025182, 37.462965		
Belge No	673169747045108897601188718879677818855		
Sahibi:	Rosreestr	Geçerlilik Süresi	04.02.2020 – 04.05.2021

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
Bölge	Moskova	Ana Kategorisi	Sanayi, enerji, ulaştırma, haberleşme, radyo, televizyon, bilişim arazileri, uzay faaliyeti arazileri, savunma, güvenlik arazileri ve diğer özel kullanım amaçlı araziler
İli	Serpukhovsky	Yüzölçümü	29.126 m ²
Köy	Petrovskoe	Resmi Hak Tescil Tarihi	15.01.2007
Mahallesi	-	Resmi Hak Tescil Numarası	50-50-32/040/2006-013
Kadastro Numarası	50: 32: 0040131-173	Kadastro Numarasının Verildiği Tarih	05.10.2006
Parsel	173	Kadastro Bedeli, Ruble	14.099.022,82
Malik	OOO "Kaleinvest" ,INN		
Koordinat	55.026473, 37.469233		
Belge No	673169747045108897601188718879677818855		
Sahibi:	Rosreestr	Geçerlilik Süresi	04.02.2020 – 04.05.2021

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
Bölge	Moskova	Ana Kategorisi	Sanayi, enerji, ulaştırma, haberleşme, radyo, televizyon, bilişim arazileri, uzay faaliyeti arazileri, savunma, güvenlik arazileri ve diğer özel kullanım amaçlı araziler
İli	Serpukhovsky	Yüzölçümü	21.737 m ²
Köy	Petrovskoe	Resmi Hak Tescil Tarihi	15.01.2007
Mahallesi	-	Resmi Hak Tescil Numarası	50-50-32/040/2006-026
Kadastro Numarası	50: 32: 0040131-175	Kadastro Numarasının Verildiği Tarih	05.10.2006
Parsel	175	Kadastro Bedeli, Ruble	10.594.613,8
Malik	OOO "Kaleinvest" ,INN		
Koordinat	55.023928, 37.465730		
Belge No	673169747045108897601188718879677818855		
Sahibi:	Rosreestr	Geçerlilik Süresi	04.02.2020 – 04.05.2021

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
Bölge	Moskova	Ana Kategorisi	Sanayi, enerji, ulaştırma, haberleşme, radyo, televizyon, bilişim arazileri, uzay faaliyeti arazileri, savunma, güvenlik arazileri ve diğer özel kullanım amaçlı araziler
İli	Serpukhovsky	Yüzölçümü	24.953 m ²
Köy	Petrovskoe	Resmi Hak Tescil Tarihi	15.01.2007
Mahallesi	-	Resmi Hak Tescil Numarası	50-50-32/040/2006-031
Kadastro Numarası	50:32:0040131:176	Kadastro Numarasının Verildiği Tarih	05.10.2006
Parsel	176	Kadastro Bedeli, Ruble	12.125.161,76
Malik	OOO "Kaleinvest" ,INN		
Koordinat	55.023968, 37.462724		
Belge No	673169747045108897601188718879677818855		
Sahibi:	Rosreestr	Geçerlilik Süresi	04.02.2020 – 04.05.2021

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
Bölge	Moskova	Ana Kategorisi	Sanayi, enerji, ulaştırma, haberleşme, radyo, televizyon, bilişim arazileri, uzay faaliyeti arazileri, savunma, güvenlik arazileri ve diğer özel kullanım amaçlı araziler
İli	Serpukhovsky	Yüzölçümü	28.534 m ²
Köy	Petrovskoe	Resmi Hak Tescil Tarihi	15.01.2007
Mahallesi	-	Resmi Hak Tescil Numarası	50-50-32/040/2006-037
Kadastro Numarası	50:32:0040131:178	Kadastro Numarasının Verildiği Tarih	05.10.2006
Parsel	178	Kadastro Bedeli, Ruble	13.819.872,22
Malik	OOO "Kaleinvest" ,INN		
Koordinat	55.025134, 37.468857		
Belge No	673169747045108897601188718879677818855		
Sahibi:	Rosreestr	Geçerlilik Süresi	04.02.2020 – 04.05.2021

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
Bölge	Moskova	Ana Kategorisi	Sanayi, enerji, ulaştırma, haberleşme, radyo, televizyon, bilişim arazileri, uzay faaliyeti arazileri, savunma, güvenlik arazileri ve diğer özel kullanım amaçlı araziler
İli	Serpukhovsky	Yüzölçümü	27.433 m ²
Köy	Petrovskoe	Resmi Hak Tescil Tarihi	15.01.2007
Mahallesi	-	Resmi Hak Tescil Numarası	50-50-32/040/2006-040
Kadastro Numarası	50: 32: 0040131-180	Kadastro Numarasının Verildiği Tarih	05.10.2006
Parsel	180	Kadastro Bedeli, Ruble	13.299.792,73
Malik	OOO "Kaleinvest" ,INN		
Koordinat	55.026470, 37.463172		
Belge No	673169747045108897601188718879677818855		
Sahibi:	Rosreestr	Geçerlilik Süresi	04.02.2020 – 04.05.2021

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
Bölge	Moskova	Ana Kategorisi	Sanayi, enerji, ulaştırma, haberleşme, radyo, televizyon, bilişim arazileri, uzay faaliyeti arazileri, savunma, güvenlik arazileri ve diğer özel kullanım amaçlı araziler
İli	Serpukhovsky	Yüzölçümü	20.845 m ²
Köy	Petrovskoe	Resmi Hak Tescil Tarihi	15.01.2007
Mahallesi	-	Resmi Hak Tescil Numarası	50-50-32/040/2006-042
Kadastro Numarası	50: 32: 0040131-181	Kadastro Numarasının Verildiği Tarih	05.10.2006
Parsel	181	Kadastro Bedeli, Ruble	10.168.607,9
Malik	OOO "Kaleinvest" ,INN		
Koordinat	55.023912, 37.468529		
Belge No	673169747045108897601188718879677818855		
Sahibi:	Rosreestr	Geçerlilik Süresi	04.02.2020 – 04.05.2021

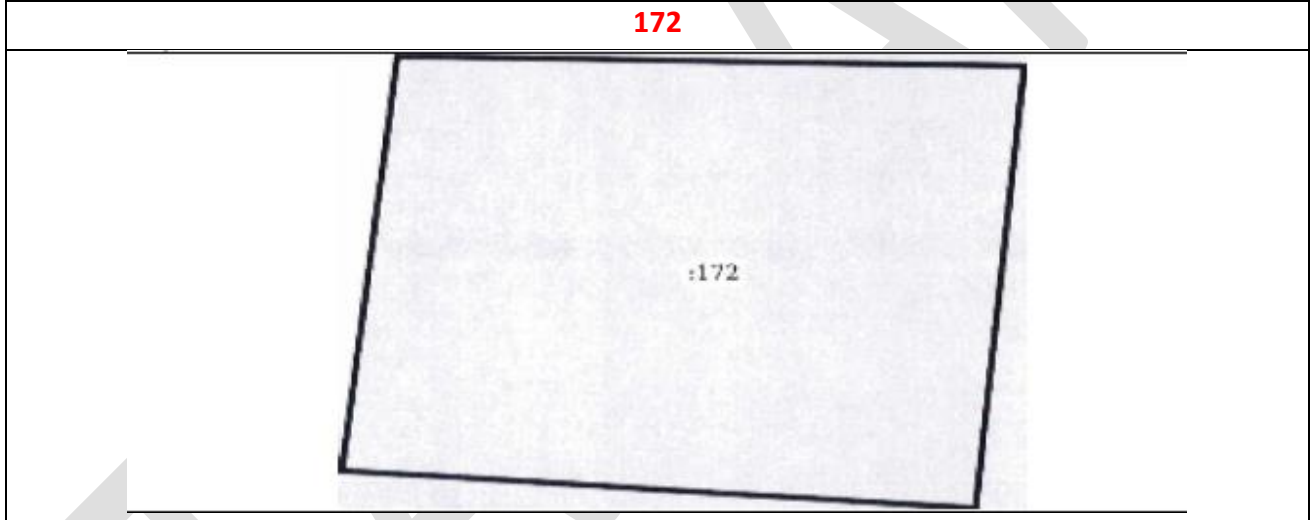
Taşınmazın Tapu Bilgileri			
Bölge	Moskova	Ana Kategorisi	Sanayi, enerji, ulaştırma, haberleşme, radyo, televizyon, bilişim arazileri, uzay faaliyeti arazileri, savunma, güvenlik arazileri ve diğer özel kullanım amaçlı araziler
İli	Serpukhovsky	Yüzölçümü	26.911 m ²
Köy	Petrovskoe	Resmi Hak Tescil Tarihi	15.01.2007
Mahallesi	-	Resmi Hak Tescil Numarası	50-50-32/040/2006-044
Kadastro Numarası	50: 32: 0040131-182	Kadastro Numarasının Verildiği Tarih	05.10.2006
Parsel	182	Kadastro Bedeli, Ruble	13.052.911,44
Malik	OOO "Kaleinvest" ,INN		
Koordinat	55.026471, 37.466184		
Belge No	673169747045108897601188718879677818855		
Sahibi:	Rosreestr	Geçerlilik Süresi	04.02.2020 – 04.05.2021

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
Bölge	Moskova	Ana Kategorisi	Sanayi, enerji, ulaştırma, haberleşme, radyo, televizyon, bilişim arazileri, uzay faaliyeti arazileri, savunma, güvenlik arazileri ve diğer özel kullanım amaçlı araziler
İli	Serpukhovsky	Yüzölçümü	28.294 m ²
Köy	Petrovskoe	Resmi Hak Tescil Tarihi	15.01.2007
Mahallesi	-	Resmi Hak Tescil Numarası	50-50-32/040/2006-050
Kadastro Numarası	50: 32: 0040131-184	Kadastro Numarasının Verildiği Tarih	05.10.2006
Parsel	184	Kadastro Bedeli, Ruble	13.706.462,42
Malik	OOO "Kaleinvest" ,INN		
Koordinat	55.025149, 37.465951		
Belge No	673169747045108897601188718879677818855		
Sahibi:	Rosreestr	Geçerlilik Süresi	04.02.2020 – 04.05.2021

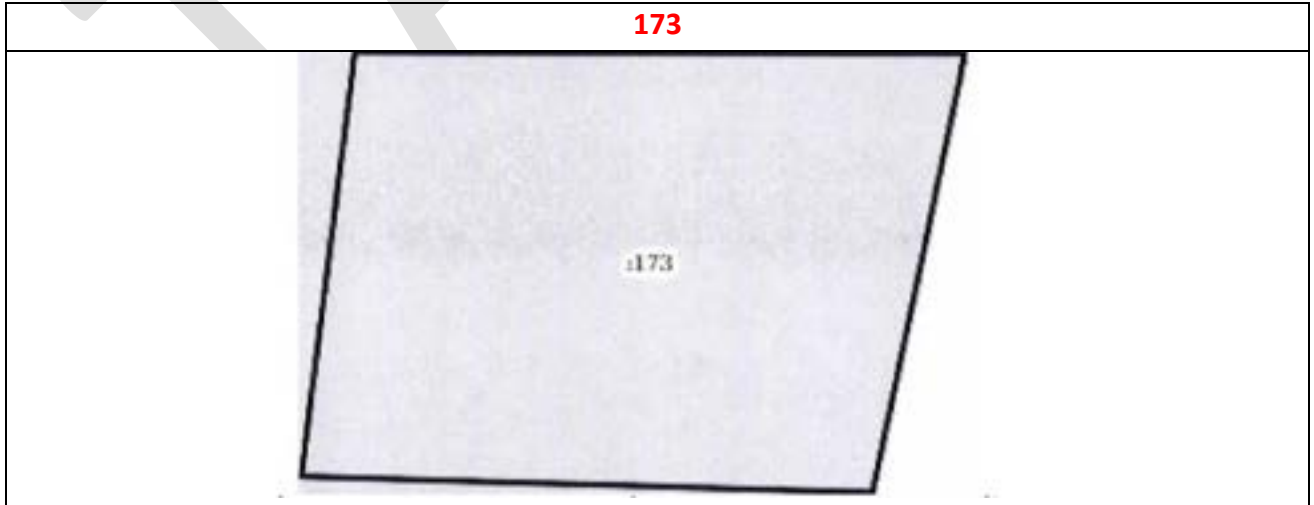
4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
172	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz yapıya ve geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
173	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz yapıya ve geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
175	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz yapıya ve geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
176	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz yapıya ve geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
178	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz yapıya ve geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
180	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz yapıya ve geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
181	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz yapıya ve geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
182	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz yapıya ve geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
184	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz yapıya ve geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

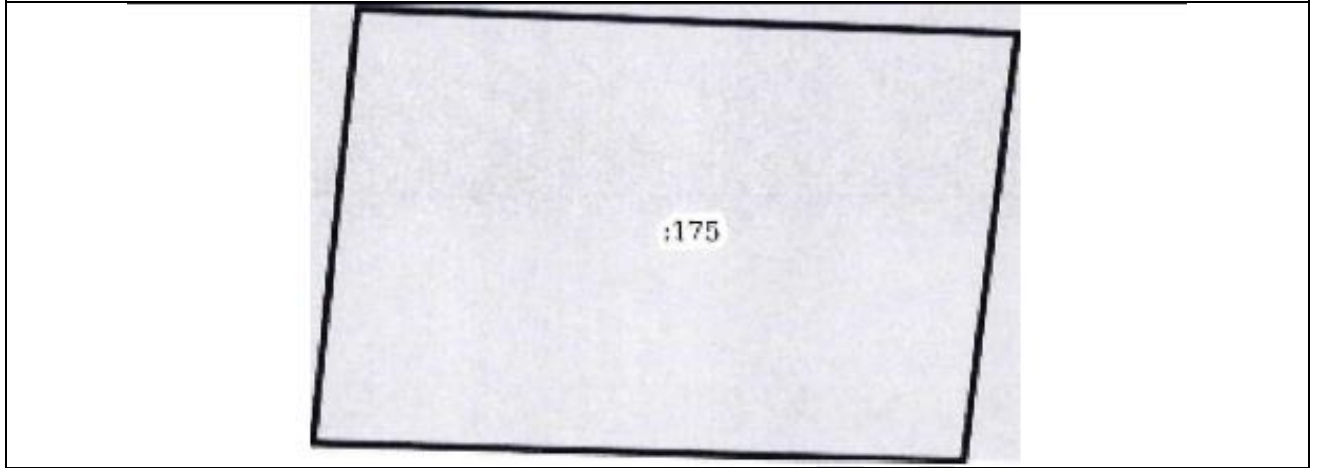
172



173



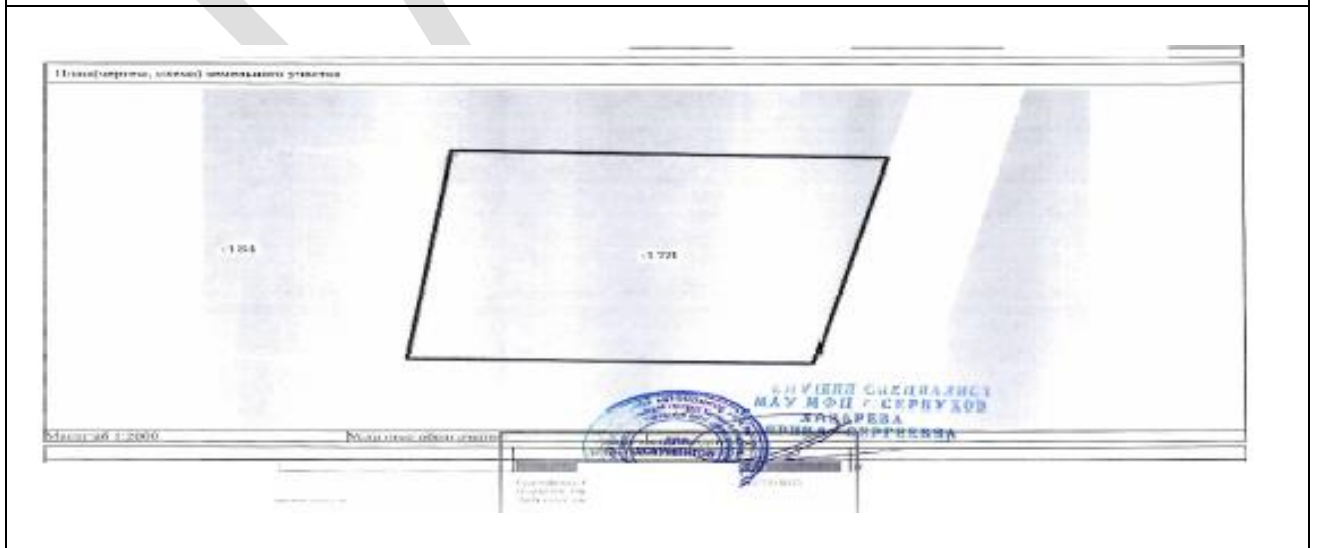
175



176



178



180



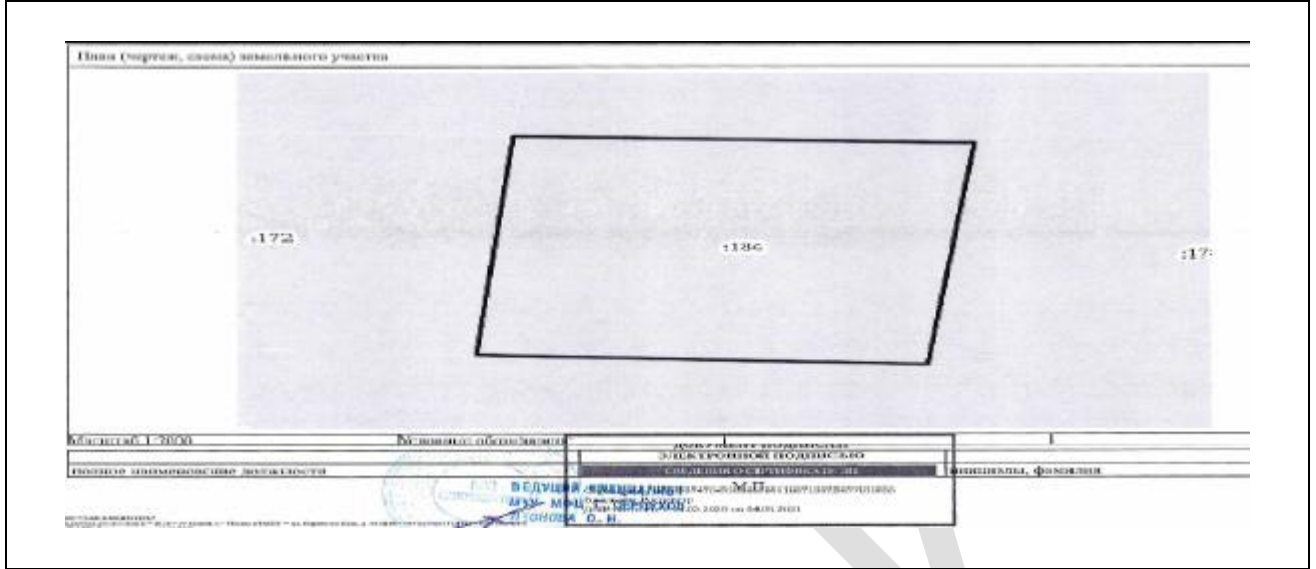
181



182



184



4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu 172, 173, 175, 176, 178, 180, 181, 182 ve 184 parsellere ilişkin herhangi bir şerh ipotek vb bulunmamaktadır. Detaylı takyidat belgelerine raporun ekler bölümünde yer verilmiştir.

➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlardan, 172, 173, 175, 176, 178, 180, 181, 182 ve 184 nolu taşınmazlar 15.01.2007 tarihinde, OOO “Kaleinvest”, INN adına satış yolu ile tescillenmiş olup, bu tarihten sonra mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Temin edilen belgeler üzerinde hak kısıtlayıcı bir ipoteğe rastlanmamıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerleme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı bilgisi şifahi olarak alınmıştır.

➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler

Birleşik Resmi Taşınmaz Mal Sicilinden Alınan Örnekte parsellere ilişkin “**Arsa kategorisi:** Sanayi, enerji, ulaştırma, haberleşme, radyo, televizyon, bilişim arazileri, uzay faaliyeti arazileri, savunma, güvenlik arazileri ve diğer özel kullanım amaçlı araziler ve **İzin verilen kullanım türleri:** İnşaat malzemeleri imalat fabrikasının inşaatı, diğer özel amaçlar için” olarak belirlenmiştir.

4.5. Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerleme tarihi itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Taşınmazların Rusya ‘da yer alması sebebiyle 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun kapsamı dışında kalmaktadır

4.6. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş



Değerleme konusu parseller içerisinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu parsellerin toplam alanı 236.967 m²dir.

ADA	PARSEL	ALAN (m ²)
40131	172	29.134
40131	173	29.126
40131	175	21.737
40131	176	24.953
40131	178	28.534
40131	180	27.433
40131	181	20.845
40131	182	26.911
40131	184	28.294
TOPLAM		236.967

4.7. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu parseller; Moskova'nın güneyinde Serpukhov şehrinde, Petrovskoye Köyü yakınlarında konumlanmaktadır. Moskova Kremline 80 km, Serpukhov kentine 15 km mesafededir.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım Moskava merkezden güney istikametinde Starye Simferopolskiye sh. Yolu üzerinden ilerlerken Moskovskoye Bolshoye Kolto (A108) istikametinde sola dönülür. Yol üzerinde yaklaşık 2,5 km. ilerlenir. Değerleme konusu tesis yolun sağ tarafında konumlanmaktadır.

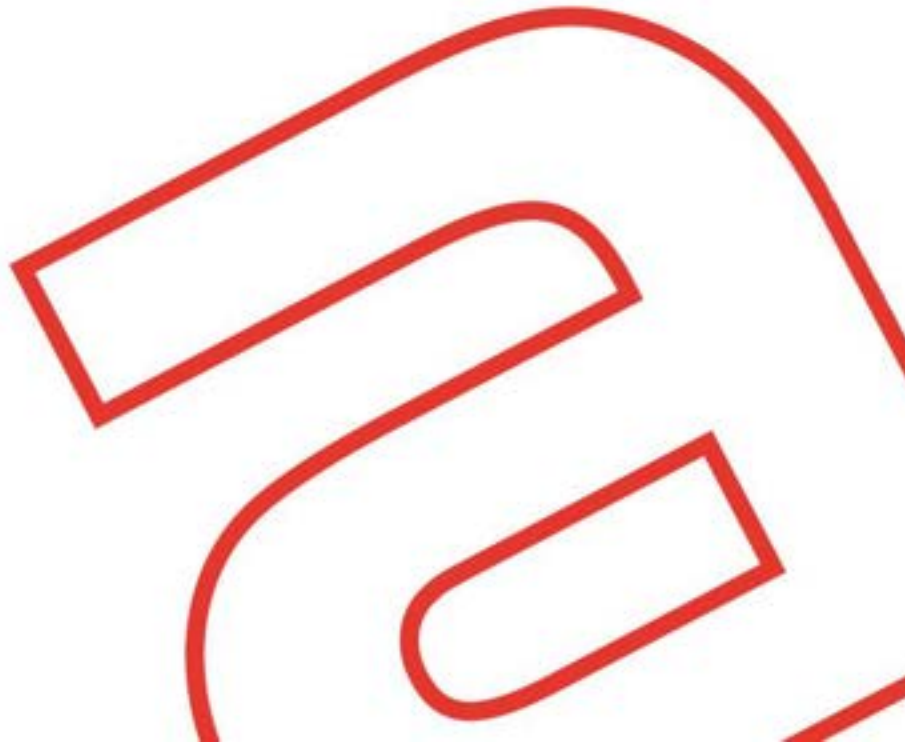


Taşınmazlar konumlu olduğu A108 bağlantı yolundan M2 karayoluna bağlanılmakta olup ulaşım imkanları iyidir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazların doğu kısmından tren yolu geçmektedir.



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılıdır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eş it ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

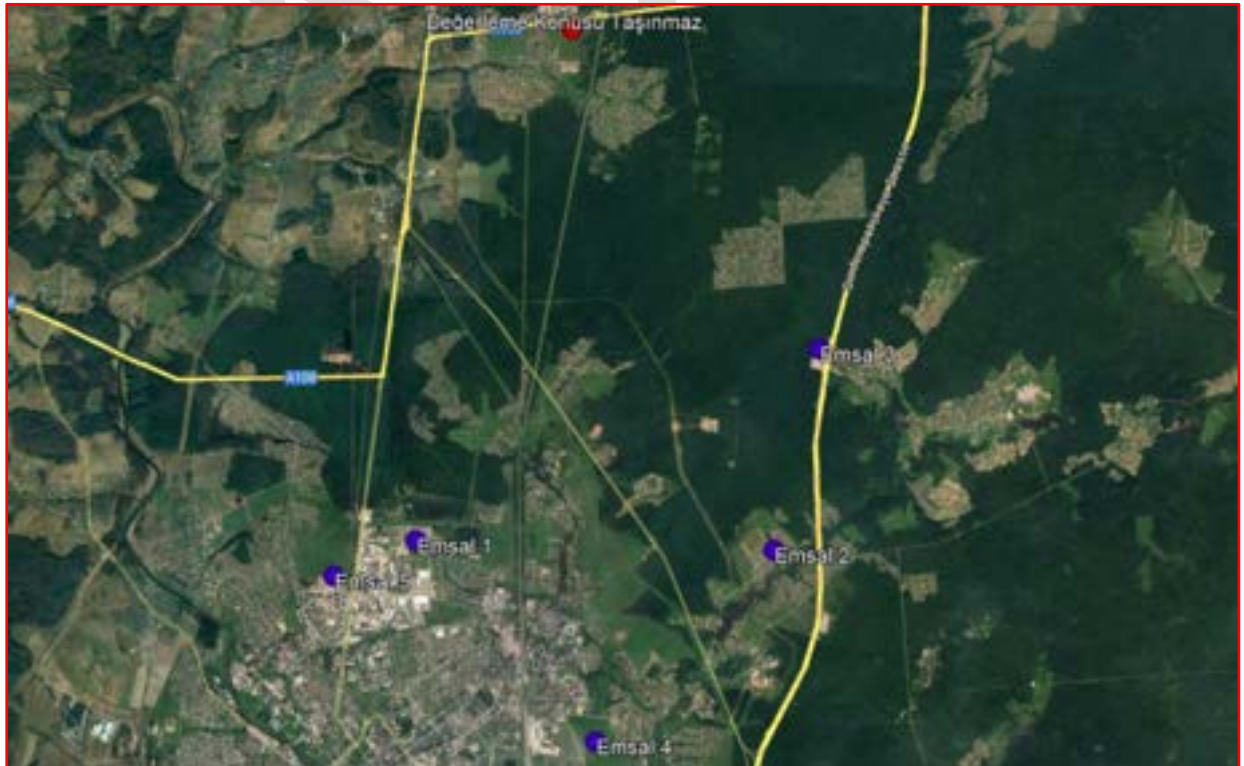
Raporda; “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı yönteminde yakın zamanda satışa konu olmuş gayrimenkuller analiz edilmiştir. Kullanılan yönteme ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile bölgede halihazırda satılık olan arsa emsaller incelenmiştir

İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Alanı (m ²)	1.900	6.000	50.800	4.750	26.900
Konum	Mayak, Zaoksky	Serpukhov, Beregovaya	Serpukhov, Beregovaya	Serpukhov, Beregovaya	Mayak, Zaoksky
İmar Durumu (Lejant)	-	-	-	Depolama	-
Satılık/Kiralık (Seçmeli)	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Talep edilen Satış fiyatı (RUB)	1.500.000 RUB	4.500.000 RUB	41.000.000 RUB	4.000.000 RUB	25.300.000 RUB
Gerçekçi Yaklaşık Satış fiyatı (RUB)	1.200.000,00	4.000.000	37.000.000	3.000.000	20.000.000
Birim Satış Değeri (RUB/m ²)	632 ₺	667 ₺	728 ₺	632 ₺	743 ₺
Konum, büyüklük ve imar durumu indirgemesi (%)	-5%	-10%	-15%	-5%	-15%
İndirgenmiş birim fiyat (RUB/m ²)	600 ₺	600 ₺	619 ₺	600 ₺	632 ₺
Ortalama Birim Fiyat	610 ₺				

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita



Sonuç; Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerde satışa konu arsalar için talep edilen değerlerin imar durumlarına göre değişmekle birlikte **600 - 750 RUB/m²** seviyelerinde olduğu görüşü alınmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde talep edilen bu fiyatların %5 ile %15 arasında bir iskonto oranına sahip oldukları belirlenmiş ve hesaplamalara yansıtılmıştır. Satışa konu taşınmazlardan 1 ve 2 no'lu taşınmazlara daha benzer lokasyonlarda olduğu ancak büyüklük olarak küçük olduğu ve konut imarlı olduğu, 2, 3 ve 4 no'lu satışa konu taşınmazların ise lokasyon olarak taşınmazlara daha uzak olduğu tespit edilmiştir. Bölgede değerlendirme konusu taşınmaza birebir emsal teşkil edebilecek satışa konu taşınmaza ulaşılabilmesi nedeniyle emsal uyumlaştırılması yapılmıştır. Nihai olarak değerlendirme konusu parsellerin yüzölçümü, geometrik formu, topografik yapısı, konumu, yola olan cepheleri, imar durumu, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak arsa birim satış değeri **610.- RUB/m²** olarak takdir edilmiştir. Değerlemeye konu tüm parseller kendi aralarında şerefiyelendirilmiş olup aşağıda ayrıntılı şekilde verilmiştir.

MALİK	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (Ruble/m ²)	PAZAR DEĞERİ (Ruble)
KALE İNVEST	40131	172	29.134	540	15.732.360
KALE İNVEST	40131	173	29.126	610	17.766.860
KALE İNVEST	40131	175	21.737	500	10.868.500
KALE İNVEST	40131	176	24.953	500	12.476.500
KALE İNVEST	40131	178	28.534	540	15.408.360
KALE İNVEST	40131	180	27.433	610	16.734.130
KALE İNVEST	40131	181	20.845	500	10.422.500
KALE İNVEST	40131	182	26.911	610	16.415.710
KALE İNVEST	40131	184	28.294	540	15.278.760
TOPLAM			236.967		131.103.680

“Pazar Yaklaşımı” yöntemine göre tesisin konumlu olduğu arsalar için pazar değeri **131.103.680.-RUB** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerlemeye konu alanla ilgili “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmamıştır.

6.3. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Tamamlanmış alt yapı, + Tesisin sektörde bilinir olması, + A108 Otoyolu'nun özel araçla ulaşım avantajı,	– Gayrimenkulün alıcı kitlesinin sınırlı olması, – İlk yatırım maliyetinin yüksek olması, – Değerleme konusu parsellerin A108'e cephesinin bulunmaması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Tesisin cepheli olduğu A108 otoyolu ile tüm Rusya'ya karayolu ulaşım sağlanabilmekte ve Kırım karayoluna bağlanmak mümkündür. + A108 genişletildikten ve demiryoluna köprü yapıldıktan sonra ulaşımın kolaylaşacak olması. + Rusya'nın en işlek demiryolu hattı olan kuzey - güney hattı karadan geçmektedir. Hatta ek bölüm yapılarak araziye alınmasının olanak dahilinde olması.	– Küresel ekonomide yaşanan genel belirsiz durum. – İklim şartlarının son yıllarda sürekli değişmesi

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile tesisin arsasına yönelik araştırmalar yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	15.12.2022	
Kur Bilgisi (Satış):	15.12.2022- 15.30 TCMB verilerine göre 1 Ruble=0,2912 TL	
ÖZET TABLO	RUBLE	TL
Arsaların Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	131.103.680	38.177.391

Rapora Yardım Eden

Raporu Hazırlayan (S.D.U.)

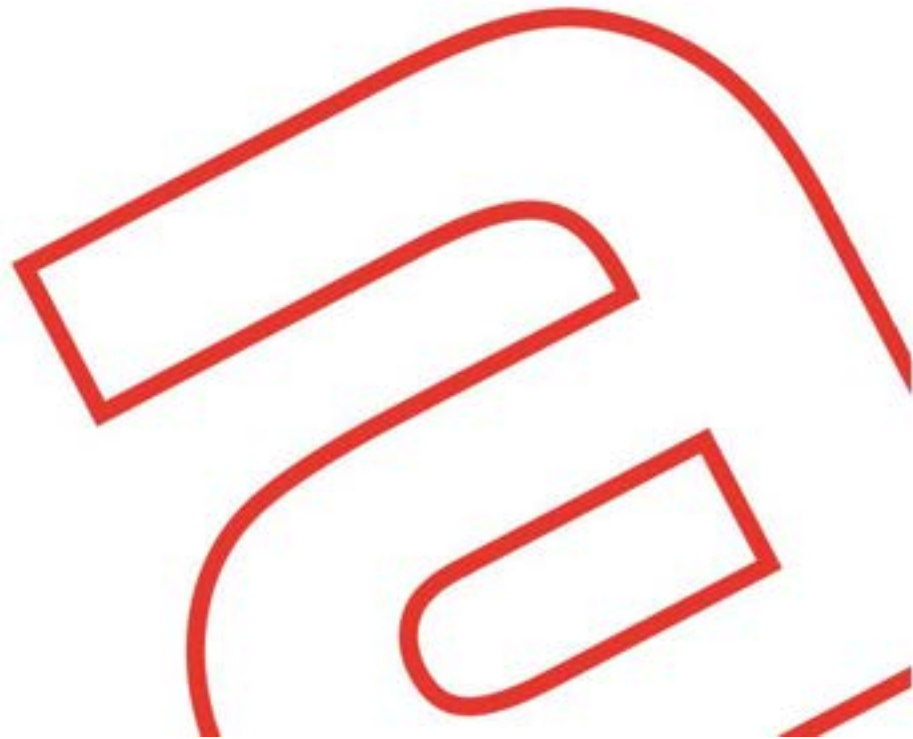
Raporu Onaylayan (S.D.U.)

Beste YILDIRIM
Şehir Plancısı

Erhan SARAÇ
Makine Mühendisi
Lisans No: 402184

Ahmet KARABIYIK
Harita Mühendisi
Lisans No:400577

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar



8.2. Arsalara Ait Yasal Evraklar

Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии
Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сделана об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.12.2022, поступившего на рассмотрение 02.12.2022, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
02.12.2022» № КУИ01-001/2022-21/901180			
Кадастровый номер:			
50:02:0040111:172			
Площадь кадастрового участка:			
50:02:0040111			
Дата присвоения кадастрового номера:			
05.10.2006			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Кадастровый номер 50:02:004 01 11 0172, Условный номер 50-50-02/040/006-007			
Местоположение:			
обл. Московская, р-н Серпуховской, в районе з. Петровское			
Площадь, м²:			
291,34			
Кадастровая стоимость, руб.:			
14101604,04			
Кадастровые номера расположенных в предмете выписки земельных участков объектов недвижимости:			
данные отсутствуют			
Категория земель:			
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения			
Виды разрешенного использования:			
Для строительства здания по назначению специального назначения			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Сделана об объекте недвижимости имеет статус "актуальная, ранее учтенная"			
Объемы сведений:			
данные отсутствуют			
Получатель выписки:			
Дуванович Наталья Валентиновна			

Документ подписан
электронной подписью
Наталья Валентиновна Дуванович
Имярек: Наталья Валентиновна Дуванович
Идентификационный номер: 50:02:0040111:172
Выдана: 02.12.2022 в 10:40:00

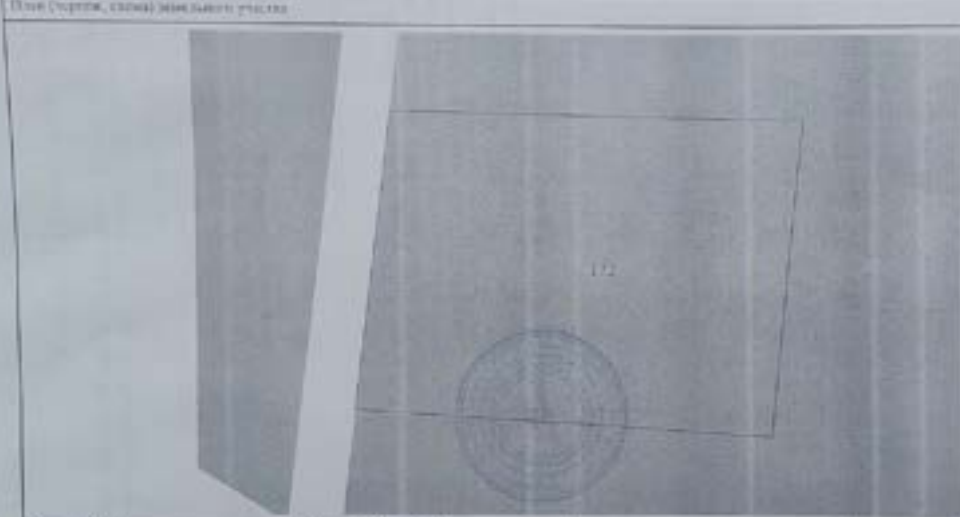
Лист 1 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Объект недвижимости: земельный участок

Земельный участок

код объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
02.12.2022» № КУИ01-001/2022-21/901180			
Кадастровый номер:			
50:02:0040111:172			
План (схематический) земельного участка			
			
Масштаб: 1:2000			
Получатель выписки:			
Дуванович Наталья Валентиновна			

Документ подписан
электронной подписью
Наталья Валентиновна Дуванович
Имярек: Наталья Валентиновна Дуванович
Идентификационный номер: 50:02:0040111:172
Выдана: 02.12.2022 в 10:40:00

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.12.2022, поступившего на рассмотрение 02.12.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
02.12.2022г. № КУИИ-001/2022-211981142			
Кадастровый номер:		50-32-0040111-175	
Наименование кадастрового участка:		50-32-0040111	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.10.2006	
Район присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер 50-32-004 01 31-0175; Условный номер 50-50-33/040/2006-026	
Местоположение:		обл. Московская, р-н Серпуховской, в районе п. Петровское	
Площадь, кв.:		11737	
Кадастровая стоимость, руб.:		10594813,8	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли промышленности, индустрии, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Вид разрешенного использования:		Для строительства здания на вывозку строительных материалов	
Статус земли на объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальным, лист учётный"	
Соблюдение отсчетов:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Бухарин Евгений Валентинович	

Документ подписан

Электронной подписью

Службы государственной регистрации недвижимости

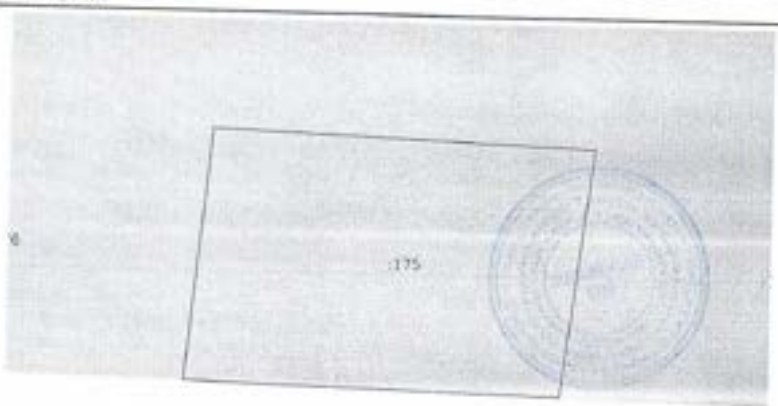
Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Подпись: 01.01.2022 10:00:00

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о местоположении земельного участка

Раздел 3 Лист 3

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
02.12.2022г. № КУИИ-001/2022-211981142			
Кадастровый номер:		50-32-0040111-175	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:2000			
Условные обозначения:			

Документ подписан

Электронной подписью

Службы государственной регистрации недвижимости

Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Подпись: 01.01.2022 10:00:00

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.12.2022, поступившего на рассмотрение 02.12.2022, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
02.12.2022, № КУИИ-001/2022-21984109			
Кадастровый номер:		50-32-0040131-176	
Номер кадастрового квартала:		50-32-0040131	
Дата присвоения кадастрового номера:		05.10.2006	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер 50-32-004 01 31-0176; Условный номер 50-50-32/040/2006-011	
Местоположение:		обл. Московская, р-н Серпуховский, в районе д. Петровское	
Площадь, м²:		24953	
Кадастровая стоимость, руб.		12175161,36	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Виды разрешенного использования:		Для строительства завода по выпуску строительных материалов	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Лукашенко Виталий Валентинович	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сайт: http://nro.sng.gov.ru Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.02.2022 по 02.02.2023	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о местоположении земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3		
02.12.2022, № КУИИ-001/2022-21984109					
Кадастровый номер:		50-32-0040131-176			
План (чужих, своих) земельного участка					
Масштаб: 1:2000		Масштаб обозначения:			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ			
	Сайт: http://nro.sng.gov.ru Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.02.2022 по 02.02.2023				

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Федеральное агентство государственной регистрации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.12.2022, поступившего на рассмотрение 02.12.2022, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
03.12.2022: № КУВН-001/2022-213981750			
Кадастровый номер:		50.12.0040131-178	
Номер кадастрового квартала:		50.12.0040131	
Дата присвоения кадастрового номера:		05.10.2006	
Регистровый государственный учетный номер:		Условный номер 50-50-12/040/2006-037	
Местоположение:		улица Московская, д-и Серпуховский, в районе д. Петровское	
Площадь, м2:		28534	
Кадастровая стоимость, руб:		12819872.22	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов, транспорт, связи, радиовещания, телевидения, информации, земли для обеспечения экологической безопасности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Виды разрешенного использования:		Для строительства здания на вывозку строительных материалов	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Сособы отчуждения:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Павловская Виталия Викторовна	



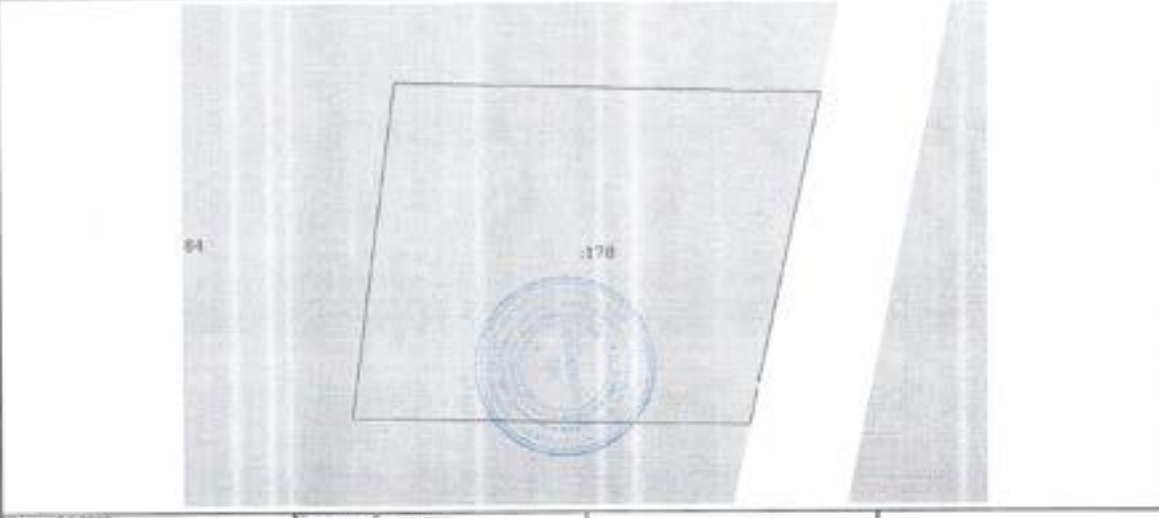
документ подписан
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Стороны: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.01.2022 по 01.01.2031

ИННОВАЦИИ, ФИНАНСИРОВАНИЕ

Лист 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
03.12.2022: № КУВН-001/2022-213981750			
Кадастровый номер:		50.12.0040131-178	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:2000		Местоположение:	

документ подписан
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Стороны: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.01.2022 по 01.01.2031

ИННОВАЦИИ, ФИНАНСИРОВАНИЕ

Формализованная государственная регистрация, кадастра и картографии
Формализованная государственная регистрация, кадастра и картографии

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.12.2022, поступившего на рассмотрение 02.12.2022, сообщаем, что сведения занесены Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3	
02.12.2022: № КУВБ-001/2022-21 УИСТ394				
Кадастровый номер:	50:12:0040121:180			
Номер кадастрового листа:	50:12:0040121			
Дата присвоения кадастрового номера:	05.10.2006			
Ранг присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:12:004 01 31 0180, Условный номер 50-50-12:040/2006-040			
Местоположение:	обл. Московская, д.п. Серпуховский, в районе д. Петровский			
Площадь, м²:	27437			
Кадастровая стоимость, руб.	13299792,75			
Кадастровый номер расположенный в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли промышленности, индустрии, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения			
Виды разрешенного использования:	Для строительства здания по выпуску строительных материалов			
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, данные учтенные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Пущиков Виталий Валентинович			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи выдан: Владельцу: ИДН 50:12:004 01 31 0180 ИДН 50:12:004 01 31 0180 Владельцу: ИДН 50:12:004 01 31 0180 Владельцу: ИДН 50:12:004 01 31 0180	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ
-------------------------------	--	---------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 3 Лист 3

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				Раздел 3 Лист 3			
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3				
02.12.2022: № КУВБ-001/2022-21 УИСТ394							
Кадастровый номер:	50:12:0040121:180						
План (чертеж, схема) земельного участка							
							
Масштаб: 1:1000	М. 1:1000						
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи выдан: Владельцу: ИДН 50:12:004 01 31 0180 ИДН 50:12:004 01 31 0180 Владельцу: ИДН 50:12:004 01 31 0180 Владельцу: ИДН 50:12:004 01 31 0180	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ					

Формы для выдачи сведений о кадастровом объекте и кадастровом объекте
форма для выдачи сведений о кадастровом объекте

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

По основанию запроса от 02.12.2022, поступившего на рассмотрение 02.12.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок			
в/д объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
02.12.2022г. № КУ804-001/2022-213983271			
Кадастровый номер:		50-12-0040131-182	
Номер кадастрового листа:		50-12-0040131	
Дата присвоения кадастрового номера:		05.10.2006	
Решение государственной кадастровой комиссии:		Кадастровый номер 50-12-004 00 31 0182; Установленный номер 50-56-32/040/2006-044	
Местоположение:		г. Москва, р-н Сетунжский, в районе д. Петровский	
Площадь, м2:		26911	
Кадастровая стоимость, руб.		13052913.44	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиотелевизионной, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Виды разрешенного использования:		Для строительства здания не для выпуска строительных материалов	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, данные актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Людмила Викторовна Валентинович	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

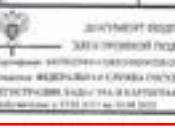
Сведения о государственном кадастровом объекте
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
Дата выдачи: 02.12.2022 г. 14:48:00

Раздел 3 Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Раздел 3 Лист 1			
Земельный участок			
в/д объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
02.12.2022г. № КУ804-001/2022-213983271			
Кадастровый номер:		50-12-0040131-182	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:5000		Исходные обозначения:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения о государственном кадастровом объекте
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
Дата выдачи: 02.12.2022 г. 14:48:00

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.12.2022, поступившего на рассмотрение 02.12.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
03.12.2022г. № КУ04-001/2022-213993630			
Кадастровый номер:		50:32:0040131:184	
Номер кадастрового квартала:		50:32:0040131	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.10.2006	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер 50:32:004 01 31:0184; Учетный номер 50-50-32-040/2006-050	
Местоположение:		г. Москва, Московская, р-н Серапуховский, в районе д. Петровское	
Площадь, кв.м:		28294	
Кадастровая стоимость, руб.		13796462,42	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли промышленности, торговли, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Вид разрешенного использования:		Для строительства зданий по вывозу строительных материалов	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Способы оценки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Луислав Натальи Валентиновны	



Документ подписан
Электронной подписью
Стороны: Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
Владелец: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 17.01.2012 по 30.09.2021

Полное наименование должности: _____ Инициалы, фамилия: _____

Лист 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
03.12.2022г. № КУ04-001/2022-213993630			
Кадастровый номер:		50:32:0040131:184	
План (мелок, опись) земельного участка			
			
Масштаб: 1:2000		Масштаб: 1:2000	

Документ подписан
Электронной подписью
Стороны: Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
Владелец: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 17.01.2012 по 30.09.2021

Полное наименование должности: _____ Инициалы, фамилия: _____

8.3. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi: <https://ekulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.4. SPK Listeye Alınma



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Ümut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizin kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Etiler Caddesi No:156 06830 ANKARA, Tel: (312) 3629090, Faks: (312) 3629091, E-posta: iletisim@aden.gov.tr
Nispetiye Mah. Akmerkez Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3565500, Faks: (212) 3545000
Bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır. Belge No : 72080 De-1146-4529-ba19-4b4340549902
<https://gubirasi.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilmektedir.

İlgi için: Başvekil ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
uzman@spk.gov.tr

8.6. Lisans Belgeleri



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

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

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. ARIKAN

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

8.7. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.06.2019 Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ
(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184)

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



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.03.2020 Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK
(T.C. Kimlik No: 54208355080 - Lisans No: 400577)

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

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir



- [adendegerleme](#)
- [@adendegerleme](#)
- [adengayrimenkul](#)
- [adendegerleme](#)
- www.adendegerleme.com