



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu rapor; “Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” için hazırlanmıştır.



Kazakistan, Almatı, Alatauiskiy, Akkent Mah. 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa



2024-ŞGYO-0040

31.12.2024

İş bu rapor kapak+49 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Erman ERGÜN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 407550)	Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
---	---	--



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa 1 / 49

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. RAPORUN TARİHİ	5
1.2. RAPORUN NUMARASI	5
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI.....	5
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI	5
1.5. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI	5
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .	5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI	6
BEYANLAR	7
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER .	9
3.1.1.YERİ VE KONUMU	9
3.1.2.PARSEL BİLGİLERİ	10
3.1.3.TAPU (TAKBİS) KAYITLARI	13
3.1.4.TAKBİS KAYITLARI İNCELEMESİ	15
3.1.5.PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.	16
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	16
3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	16
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	16
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR ...	17
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	17
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	17
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.....	17
3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	17
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	17
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	18
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	18
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ.....	24
KAZAKİSTAN'DA;	26
SATIŞ VERGİSİ ORANI YÜZDE 12'DİR.	26

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 2 / 49
--	---	---

2024 YILININ EKİM AYINDA KAZAKİSTAN'DA PERAKENDE SATIŞLAR BİR ÖNCEKİ YILIN AYNI AYINA GÖRE YÜZDE 13 ARTTI.	26
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	28
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	28
4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	37
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	37
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	37
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	37
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	46
7. SONUÇ	48
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	48
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	49

Not: Sayfa linklerinden geri dönüş için “Alt+Sol Ok” tuş bileşeni kullanılmalıdır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 3 / 49
--	---	---

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Sözleşme Tarihi ve Rapor No 01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi) / 2024-ŞGYO-0040
Değerlenen Mülkiyet Hakları Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri Takdiri)
Raporun Konusu ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan; Kazakistan Cumhuriyeti, Almatı İli, Alatauskiy İlçesi, Akkent Mahallesi'nde yer alan 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsanın pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.
Gayrimenkullerin Adres Almatı şehri, Alatauskiy ilçesi, Akkent mahallesi 1A, (PKA2201300283265593) A2 Karayolu Rayimbek Caddesi / KAZAKİSTAN

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı Değerleme tarihi itibarıyla arsa nitelikli parsel içinde, hurda malzemeler, konteynerler, sundurma ve hangar/depo tarzı çelik konstrüksiyon basit/muvakkat yapılar bulunmaktadır.
Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Gayrimenkul hakları (kısıtlamaları) ve onlara ait teknik özellikler ile ilgili BELGE 3.1.3. 'te yer almaktadır.
İmar Durumu Gayrimenkuller hakları (kısıtlamaları) ve onlara ait teknik özellikler ile ilgili 12.12.2024 tarih ve 101000091607998 No.lu tercüme BELGE'de Kullanım Amacı (Plana Göre) "Ticaret-eğlence merkezi inşaatı için" yapılanma yer almaktadır. Kazakistan e-kadastro sitesinde Özel Amaç; "ofis alanı, otel tesisleri ve otoparkı bulunan çok işlevli bir alışveriş ve eğlence merkezinin inşası ve işletilmesi" olarak görünmektedir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 4 / 49
--	---	---

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "Arsa" nitelikli 1 adet gayrimenkulün pazar değeri KDV hariç 158.820.000 TL takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmaz değeri farklı para birimlerine göre aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Para Birimi	m ² (Birim) Değer	Arsa m ²	Para Birimi Bazlı Değer	Takdir Edilen Para Birimi Değer
Tenge (₸)	40.629,76	58.464,00	2.375.378.180,83	2.375.380.000
TL (₺)	2.716,51		158.817.785,17	158.820.000
USD (\$)	77,42		4.526.254,16	4.530.000

20.12.2024 / 1 Tenge = 0,06686 TL / 1 USD = 524,80 Tenge / 1 USD = 35,1778 TL

Nihai olarak pazar değeri;

158.820.000,00 TL (YüzellisekizMilyonSekizyüzyirmiBinTürkLirası) +KDV

Takdir edilmiştir.

Erman ERGÜN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 407550)	Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
---	---	--

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 5 / 49
--	---	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0040

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Erman ERGÜN (Lisans Tarih-No: 03.01.2018 / 407550)

Yasin ÇABUK (Lisans Tarih-No: 15.02.2016 / 405180)

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (Lisans Tarih-No: 23.10.2018 / 410944)

1.5. Değerleme Tarihi

06.12.2024 tarihlerinde yerinde inceleme yapılmış, 26.12.2024 tarihi itibarıyla değer takdir edilmiş, 31.12.2024 itibarıyla rapor tamamlanmıştır.

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen rapor, "Gayrimenkul Değerleme Raporu" olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

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

Şirketimizce aynı gayrimenkul için daha önce;

29.05.2024 tarih ve 2024-ŞGYO-0004 sayılı gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmış,

148.000.000,00 TL değer takdir edilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 6 / 49
--	---	---

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres : Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok
No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL
Şirket Merkezi : İSTANBUL
Kuruluş Tarihi : 09.04.2007
Ticaret Sicil No : 622070
Vergi Dairesi / Vergi No : BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711
Mersis No : 0396059371100015
Web/E-posta : Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr
Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr
Sermaye : 1.000.000.-TL
SPK Listesine Alınma Tarihi : 19.06.2008
BDDK Listesine Alınma Tarihi : 15.06.2011
SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: 06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : **Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adres : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171A İç Kapı No: 176
34394 Şişli / İSTANBUL
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Kayıtlı Sermaye Tavanı: 3.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL
Halka Açıklık Oranı : %25,00
Veri Dairesi / Vergi Kimlik No : Zincirlikuyu Vergi Dairesi / 8010706815
Ticaret Sicil No : İstanbul Ticaret Odası / 80786-5
Mersis No. : -
KEP Adresi : sekergyo@hs01.kep.tr
Tel : 0 212 398 38 00
WEB / E-Posta : www.sekergyo.com.tr / info@sekergyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Kazakistan Cumhuriyeti, Almatı İli, Alatauskiy İlçesi, Akkent Mahallesi'nde yer alan 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsanın pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından sınırlama getirilmemiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 7 / 49
--	---	---

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 8 / 49
--	---	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Satın alan/kiralayan ve satan/kiraya veren makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul satış/kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatau skiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa 9 / 49

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

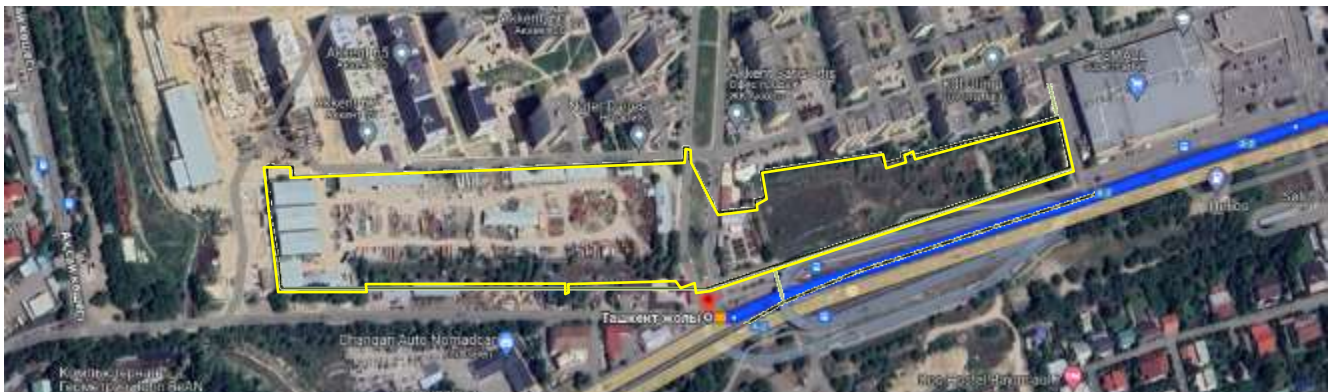
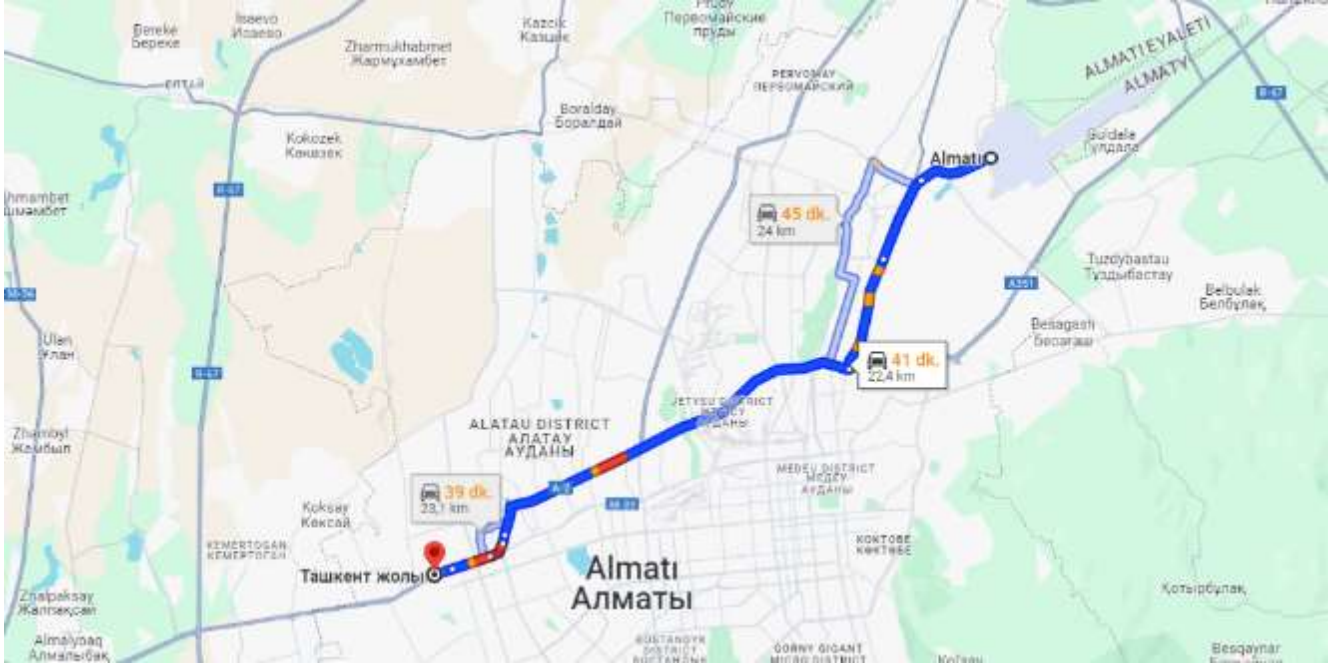
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Yeri ve Konumu

Almatı Havalimanından hareketle, yaklaşık 23 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 40 dakika civarında sürede ulaşılmaktadır.

Almatı Havalimanı yolcu girişi önünden hareketle MAİLİN Caddesi'nde batı yönünde 2,5 km. sonra TURKSİB kavşağından sola güneye dönülür, aynı caddede (A351) yaklaşık 4,8 km. sonra kavşak geçilerek aynı yolun devamı olan SHEMAKIN Caddesi'nde başlangıca göre yaklaşık 8,2. km.'de ulaşılan RISKULOV Caddesi'ne sağa dönülür, 3 büyük kavşak geçilir, yaklaşık 12,2 nci km.de ALİHAN BÖKEYHANOV Sokak kesişimindeki ikili kavşak ve yaklaşık 15. km.'de yer alan SOLÜSTÜK AYNALIM Caddesi kavşakları da geçilerek yaklaşık 19. km.'de A2 yolunda RISKULOV Caddesi'nden çıkılarak köprü üzerinden sola SAYIN SOKAK yönüne dönülür, yaklaşık 20. km.de ulaşılan kavşakta sağdan çıkılarak RAYİMBEK Caddesi'ne dahil olunur, ilk kavşak geçilince sağda TOYOTO CENTER görünür, yaklaşık 22. km.'de sağdaki SMALL Süper Market'ten itibaren değerlendirme konusu parsel başlamaktadır. SMALL Süpermarket sonunda, parsel başlangıcında "U" dönüş köprüsü yer almaktadır. Köprünün altında geçildikten hemen sonra sağda, değerlendirme konusu parselin orta kısmına ulaşılır.

Parselin ortasından Akkent Konut Sitesi yolu açılmış olup, parselin ortasına göre sağda 340 m. solda yaklaşık 378 m. cephesi bulunmaktadır.



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauiskiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa 10 / 49

3.1.2. Parsel Bilgileri

20-321-057-133 Kadastro Kodlu Parsel (Arsa)

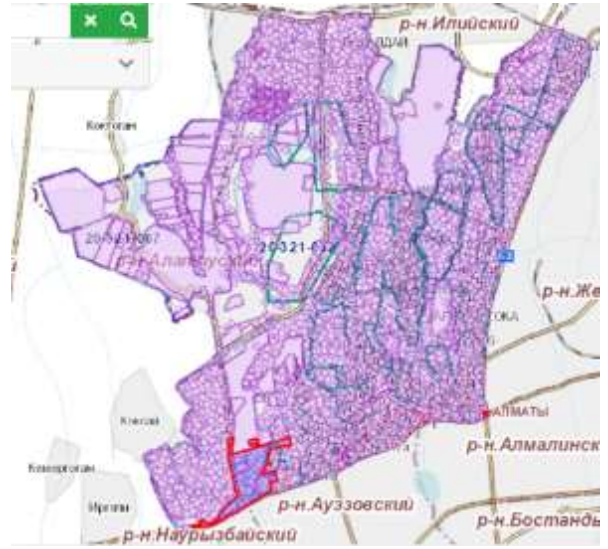
Sol Üst Köşe (Enlem: 43°14'28.13"K Boylam: 76°48'28.62"D Google Earth)

Sol Alt Köşe (Enlem: 43°14'24.23"K Boylam: 76°48'29.29"D Google Earth)

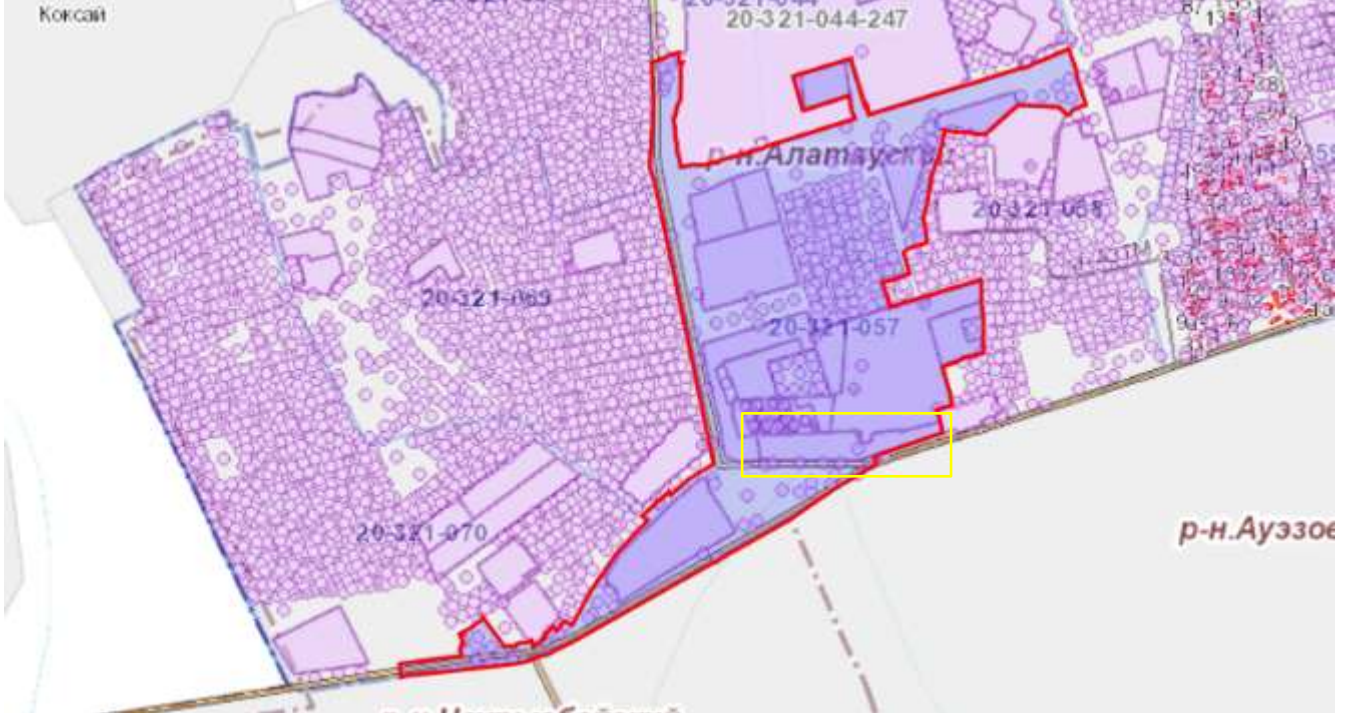
Sağ Üst Köşe (Enlem: 43°14'29.39"K Boylam: 76°49'0.13"D Google Earth)

Sağ Alt Köşe (Enlem: 43°14'27.83"K Boylam: 76°49'0.57"D Google Earth)

Lokasyon (20-321-057-133)



Lokasyonda Parsel (20-321-057-133)





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauşkiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa 12 / 49



Viyadüğün Parsele Olumsuz Etkisi



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa 13 / 49

3.1.3. Tapu (TAKBİS) Kayıtları

Kâr amacı gütmeyen anonim şirket "Vatandaşlar için hükümet " Devlet Şirketi şubesi Almatı şehri Gayrimenkuller hakları (kısıtlamaları) ve onlara ait teknik özellikler ile ilgili

BELGE

D A F.
101000091607998 / 12.12.2024
Kazakistan Cumhuriyeti, Almatı Şehri, Akkent Mahallesi, Alatauskiy Bölgesi, 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

e.gov 1414 İşbu belge elektronik hükümet portalından düzenlenmiştir. Yegâne Numara : 101000091607998
Enformasyon -Belge Şubesi (Bileşik iletişim merkezi) Alınma Tarihi : 12.12.2024
Devlet hizmetleri alımı ile ilgilidir.

Kâr amacı gütmeyen anonim şirket "Vatandaşlar için hükümet "Devlet Şirketi şubesi
Almatı şehri
Gayrimenkuller hakları (kısıtlamaları) ve onlara ait teknik özellikler ile ilgili
BELGE

No. 101000091607998 Veriliş Tarihi: 12.12.2024
BİN numarası 180850018108 olan Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim şirketine verilmiş işbu belge ile aşağıdaki gayrimenkuller üzerindeki hakların tescilli tasdik edilir:

Gayrimenkul Türü	Kadastro Numarası	Kullanım Amaçları (Planı Göre)	Adres, Adresin Ayrıntılı Kodu (Bulunuşu Halinde)	Bölge No	Kat Sayısı	Gözetilme Alanı/Macina / Ürünler	Konut	Alan Ebat	Kullanım	Bölgesel/Bölge (Arsa)	Not
Arsa	20-321-057-133	Ticaret- eğlence merkezi inşaat için	Almatı şehri, Alatauskiy Bölgesi, Akkent mahallesi, LK, (PSKA25013106583265593)	1/0	X	5.8464 (hektar)	X	X	X	X	Kadastro pasaportu № 2023 2090-005281 Tarih 11.12.2023 y.

İşbu belge, 7 Ocak 2003 tarihli N370 11 "Elektronik Belge ve Elektronik Dijital İmza Hakkında" Kazakistan Cumhuriyeti Kanununun 7. Maddesinin 1. paragrafı uyarınca, kayıt üzerindeki bir belgeye eşdeğerdir.

*Bir elektronik belgenin gerçekliğini egov.kz'de ve ayrıca "elektronik hükümet" web portalının mobil uygulamasında kontrol edebilirsiniz.
*barcode, SDB RN'nin bilgi sisteminden alınan ve NISC "Devlet Şirketi "Vatandaşlar için hükümet" Şubesinin elektronik dijital imzasıyla imzalanmış verileri içerir.

D A F.
101000091607998 / 12.12.2024
Kazakistan Cumhuriyeti, Almatı Şehri, Akkent Mahallesi, Alatauskiy Bölgesi, 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

e.gov 1414 İşbu belge elektronik hükümet portalından düzenlenmiştir. Yegâne Numara : 101000091607998
Enformasyon -belge şubesi (Bileşik iletişim merkezi) Alınma Tarihi : 12.12.2024
Devlet hizmetleri alımı ile ilgilidir.

1) Hak kaydı :

Hak türü	İçerik	Hak sahibi	Müsterek mülkiyet formu, pay	Hakken ortaya çıkma dayanağı	Sicil kaydı tarihi, saati
Mülkiyet hakkı	Araç-Ticaret-Eğlence Merkezi inşaat için	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Risyal	No.002263/0186/ No.806 sayılı 19.03.2019 tarihli beyanname göre gayrimenkulün mülkiyetinin devrine ilişkin anayasa, suyet /No.879, tarih 15.10.2004 y./	20.03.2019 15:00:09

2) Hakken Sınırlandırma Kaydı :

Sınırlandırmaların türü	İçerik	Sahibi veya yetkili organ (ilgili kişi)	Müsterek mülkiyet payı formu	Talkeytim ortaya çıkma dayanağı	Tescil tarihi ve saati
Sınırlandırmalar tescilli edilmemiştir.					

3) Gayrimenkul üzerinde hak veya talepten oluşmasını gerektirmeyen yasal talep ve işlemler tescilli edilmiştir :

Yasal talepler ve işlemler	İçerik	Beyan eden (ilgili kişi)	Ortaya çıkma temeli	Kayıt tarihi, saati
Yasal talepler	Ticaret-eğlence merkezi inşaat için	Bolan Prigunov, 28.08.1983 doğumlu	No. 3887 sayılı, 24.10.2004 tarihli ödeme vadeli Arsa-satım sözleşmesi	29.10.2004 11:35

İşbu belge, 7 Ocak 2003 tarihli N370-11 "Elektronik Belge ve Elektronik Dijital İmza Hakkında" Kazakistan Cumhuriyeti Kanununun 7. Maddesinin 1. paragrafı uyarınca, kayıt üzerindeki bir belgeye eşdeğerdir.

*Bir elektronik belgenin gerçekliğini egov.kz'de ve ayrıca "elektronik hükümet" web portalının mobil uygulamasında kontrol edebilirsiniz.
*barcode, SDB RN'nin bilgi sisteminden alınan ve NISC "Devlet Şirketi "Vatandaşlar için hükümet" Şubesinin elektronik dijital imzasıyla imzalanmış verileri içerir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa 14 / 49

3) Gayrimenkul üzerinde hak veya takyidat oluşmasını gerektirmeyen yasal talep ve işlemler tescil edilmiştir bölümünde; 29.10.2024 11:35 tarih/saatli, Bolat İbragimuly (28.08.1983 doğumlu) beyanıyla, tesis edilen “No. 3887 sayılı, 24.10.2024 tarihli ödeme vadeli Alım-satım anlaşması” kaydı bulunmaktadır.

D A F.
TUTANAK | KİTAP | SİL.
Etil Tutanak Sistemi ve Etil Kitap, Sil. ve SİL.

e.gov 1414 İşbu belge elektronik hükümet portalından düzenlenmiştir. Yegâne Numara : 101000091607998
Enformasyon Belge Şubesi (Bileşik iletişim merkezi) Alınma Tarihi : 12.12.2024
Devlet hizmetleri alımı ile ilgilidir.

Not Belgede yer alan bilgiler verildiği tarih anında geçerlidir.

Elektronik belgenin doğruluğunu www.egov.kz portalından kontrol edebilirsiniz.

İşbu belge, 7 Ocak 2003 tarihli N370 11 “Elektronik Belge ve Elektronik Dijital İmza Hakkında” Kazakistan Cumhuriyeti Kanununun 7. Maddesinin 1. paragrafı uyarınca, kâğıt üzerindeki bir belgeye eşdeğerdir.

Bir elektronik belgenin gerçekliğini egov.kz’de ve ayrıca “elektronik hükümet” web portalının mobil uygulamasında kontrol edebilirsiniz.

*burkud, GHD RN’nin bilgi sisteminden alınan ve NAO “Devlet Şirketi “Vatandaşlar için hükümet” Şubesinin elektronik dijital imzasıyla imzalanmış verileri içerir.

Kazakistan E-Kadastro Sitesinde Yer Alan Parsel Bilgileri



Fiili olarak parselin ortasından geçen, kuzey-güney akslı yol parseli ikiye bölmekte olup, söz konusu değişikliğin ve parsel alanındaki azalmanın kadastro kaydına işlenmediği görülmektedir.

Bilgi	
Arsa	Siteye yaklaşmak
Kadastro numarası	20-321-057-133
Hak verildi	özel mülkiyet
Arazi kullanım süresi	
Arazi kategorisi	Yerleşim yerleri (şehirler, yerleşim yerleri ve kırsal yerleşimler).
Hedeflenen hedef	ofis alanı, otel tesisleri ve otoparkı bulunan çok işlevli bir alışveriş ve eğlence merkezinin inşası ve işletilmesi
Konum	Alatau ilçesi, Rayymbek caddesinin kuzeyinde, Akbulak bucağının batısında, parsel 234
Alan (m2)	60047
Kadastro değerlendirilmesi	HAYIR
Arazi kullanıcıları	bilgi mevcut
Bölünmüş?	HAYIR
Kısıtlamalar	1. Terisbulak Nehri su koruma bölgesinde arazi kullanım şartlarına uymakla yükümlüdür. 2. Mühendislik sistemlerinin bakım ve onarımı için geçiş sağlamak.
Rapor rulosu	
İsim	Ruloa yaklaşıyoruz
Kod	20321057

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa 15 / 49

3.1.4. TAKBİS Kayıtları İncelemesi

Tercümesi işverence tarafımıza iletilen, “Kâr amacı gütmeyen anonim şirket “Vatandaşlar için hükümet” Devlet Şirketi şubesi Almatı şehri Gayrimenkuller hakları (kısıtlamaları) ve onlara ait teknik özellikler ile ilgili “Yegâne Numara : 101000091607998 12.12.2024 tarihli BELGE”ye göre;

No	101000091607998
Veriliş tarihi	12.12.2024
Veiliş Nedeni	BIN numarası 180850018108 olan Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim şirketine verilmiş işbu belge ile aşağıdaki gayrimenkuller üzerindeki hakların tescili tasdik edilir:
Gayrimenkul Türü	Arsa
Kadastro numarası	20-321-057-133
Kullanım Amacı (Plana Göre)	Ticaret-eğlence merkezi inşaatı için
Adresi, Adresin Sicil Kodu (Bulunması Halinde)	Almatı şehri, Alatauskiy ilçesi,Akkent mahallesi 1A, (PKA2201300283265593)
Bölüm Sayısı	1/0
Kat Sayısı	X
Genel Alan/Hacim/Uzunluk	5,8464 (hektar) / 58.464 m2
Alan	
Konut	X
Esas	X
Kullanım	X
Bölünebilirlik (Arsa)	H
Not	Kadastro pasaportu № 2023-2000/605281 Tarih 11.12.2023 y.
1) Hak kaydı	
Hak türü	Mülkiyet hakkı
İçerik	Arsa-Ticaret-Eğlence Merkezi inşaatı için
Hak sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Müşterek mülkiyet formu, pay	Bireysel
Hakkın ortaya çıkma dayanağı	No.002263431867 No.806 sayılı 19.03.2019 tarihli beyana göre gayrimenkulün mülkiyetinin devrine ilişkin anlaşma, suret /No.879, tarih 15.10.2024 y./
Sicil kaydı tarihi, saati	20.03.2019 15:00
2) Hakkın Sınırlandırma Kaydı	
Sınırlandırmaların türü	Sınırlandırmalar tescil edilmemiştir.
İçeriği	
Sahibi veya yetkili organ (ilgili kişi)	
Müşterek mülkiyet payı formu	
Takyittin ortaya çıkma dayanağı	
Tescil tarihi ve saati	
3) Gayrimenkul üzerinde hak veya takyidat oluşmasını gerektirmeyen yasal talep ve işlemler tescil edilmiştir :	
Yasal talepler ve sözleşmeler	Yasal talepler
İçerik	Ticaret-eğlence merkezi inşaatı için
Beyan eden (ilgili kişi)	Bolat İbragimuly, 28.08.1983 doğumlu
Ortaya çıkma temeli	No. 3887 sayılı, 24.10.2024 tarihli ödeme vadeli Alım-satım anlaşması
Kayıt tarihi, saati	29.10.2024 11:35

Parsel üzerinde; “Alım-Satım Anlaşması” beyanı bulunmaktadır. Devri ve değeri etkileyen bir husus olmamakla birlikte “Alım-Satım Anlaşması”a göre edimsel yaptırımların bağlayıcılığı bulunmaktadır. Anlaşmanın tarafı olmayan 3. şahsa satış durumunda beyanın kaldırılması gerekmektedir.

Kayıtlarda arsanın bölünemez olduğu belirtilmekle birlikte fiili olarak bölündüğü, arsa alanının 60.047 m²’den 58.464 m²’ye düştüğü ancak, bu bölünmenin kadastroda işlenmediği görülmektedir.

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 16 / 49
--	---	--

**3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.
İmar Planı (Yapılanma Şartları)**

Varsa imar planı temin edilememiştir. Yapılanmanın avan proje onayı ile gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir.

Gayrimenkuller hakları (kısıtlamaları) ve onlara ait teknik özellikler ile ilgili BELGE’de Kullanım Amacı (Plana Göre) “Ticaret-eğlence merkezi inşaatı için” yapılanma yer almaktadır.

Kazakistan e-kadastro sitesinde Özel Amaç; “ofis alanı, otel tesisleri ve otoparkı bulunan çok işlevli bir alışveriş ve eğlence merkezinin inşası ve işletilmesi” olarak görünmektedir.

Parsel arsa nitelikli olup üzerinde proje geliştirilmemiştir.

3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tercümesi işverence tarafımıza iletilen, “Kâr amacı gütmeyen anonim şirket “Vatandaşlar için hükümet “Devlet Şirketi şubesi Almatı şehri Gayrimenkuller hakları (kısıtlamaları) ve onlara ait teknik özellikler ile ilgili BELGE” (TAKBİS) tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde “Alım-Satım Anlaşması” beyanı bulunmaktadır.

Devri ve değeri etkileyen bir husus olmamakla birlikte “Alım-Satım Anlaşması”a göre edimsel yaptırımların bağlayıcılığı bulunmaktadır.

Anlaşmanın tarafı olmayan 3. şahsa satış durumunda beyanın kaldırılması gerekmektedir.

3.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, “19 Mart 2019 tarih ve 806 sayılı gayrimenkulün mülkiyetinin devrine ilişkin anlaşma” edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlıdır. Son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu parselin güney kenarına sınır parsellerde;

“Bir mağaza ile bir duraklama kompleksi”, “Servis istasyonu, araba yıkama, otopark, mağaza, kafe, otel ve bilardo salonu yerleştirmek için”, “Kamu hizmet tesisleri ile birlikte bir yer altı geçidinin işletilmesi ve bakımı için”, “Sosyal amaçlı sokak ekipmanları için - otobüs durağı kompleksi”, “Otoparklı bir alışveriş kompleksinin inşası ve işletilmesi için” gibi kullanımlar belirtilmektedir.

Batısındaki parsel için;” bir konut kompleksinin inşası ve işletilmesi için”

Doğusundaki parseller için; “ otoparklı bir alışveriş kompleksinin inşası ve işletilmesi için”, “sabit bir benzin istasyonu, araba yıkama, mini vulkanizasyon ve mağazanın işletimi ve bakımı için”, Kuzeyindeki parseller için; “bir konut kompleksinin inşası ve işletilmesi için”, “konut kompleksinin bakımı için”,

yapılanma koşulları görünmektedir. Yakınında toplu konut tarzı 8-10 katlı konut siteleri, batısındaki dere yatağından sonra tek katlı, dubleks, tekil veya sıra ev tarzı yerleşik alan, yolun karşısında oto satış ve servis istasyonu ile akaryakıt istasyonları bulunmaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa 17 / 49



3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Arsa değerlemesidir.

3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemekle birlikte, tapu sicil kaydında "Alım-Satım Anlaşması" beyanı bulunmaktadır.

3.7. 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

Arsa değerlemesidir. Üzerinde proje geliştirilmemiştir. Parsel üzerinde, hurda konteynerler, sundurma ve hangar/depo tarzı çelik konstrüksiyon basit yapılar bulunmaktadır.

3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Arsa değerlemesidir. Üzerinde proje geliştirilmemiştir.

3.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Arsa değerlemesidir. Üzerinde proje geliştirilmemiştir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Arsa değerlemesidir. Üzerinde proje geliştirilmemiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauşiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa 18 / 49

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

KAZAKİSTAN CUMHURİYETİ¹



Kazakistan 16 Aralık 1991 tarihinde bağımsızlığını ilan etmiştir. Anayasa 28 Ocak 1993 tarihinde kabul edilmiştir. Anayasada, ülkenin idare şekli “başkanlık sistemiyle yönetilen, üniter, laik, demokratik, sosyal bir hukuk devleti” olarak tanımlanmıştır.² İdari açıdan ülke, 14 vilayet (Oblast) ve iki özel bölge (Nur-Sultan, Almatı, Çimkent) olmak üzere 16 bölgeye bölünmüştür.

Kazakistan resmî adıyla Kazakistan Cumhuriyeti topraklarının büyük bölümü Orta Asya'da, küçük bir bölümü Doğu Avrupa'da yer alan bir ülkedir. Kazakistan, (Azerbaycan, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Kırgızistan, Özbekistan, Türkiye ve Türkmenistan ile birlikte) günümüzdeki yedi bağımsız Türk devletinden biri olup Türk Devletleri Teşkilatı ve TÜRKSOY'un üyesidir. 2.724.900 km² yüzölçümü ile (Batı Avrupa'nın yüzölçümü kadar) dünyanın en büyük dokuzuncu ülkesidir. Müslüman çoğunluklu ülkelerin ve Türk devletlerinin yüzölçümü

¹ <https://www.mfa.gov.tr/kazakistan-kunyesi.tr.mfa>

² <https://tr.wikipedia.org/wiki/Kazakistan>

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 19 / 49
--	---	--

bakımından en büyüğü, doğal kaynaklar bakımından da en zenginidir. Kazakistan Türk tarihinin önemli devletlerinden olan Saka, Hun, Göktürk, Kıpçak, Karahanlı, Altın Ordu gibi devletlerin merkez üssü; Kıpçak, Oğuz, Karluk gibi Türk boylarının beşiği olmuştur.

Bağımsızlığın kazanılmasına doğru 1989 yılında 16.464.464 kişi olan ülke nüfusu, 1999 yılına gelindiğinde Slav ve Almanların ülkeden göç etmeleriyle 14.900.000'e kadar düşmüştür. 2010'da bu sayı 16.500.000'e yükselmiş ve 01.03.2024 itibarıyla 20.095.963'a ulaşmıştır. Kazakistan Ulusal İstatistik Bürosu'nun verilerine göre, 1 Temmuz 2024 tarihi itibarıyla ülke nüfusu 20 159 707 kişiden oluştu. Bunun içinde 12 573 637 kişi şehir, 7 586 070 kişi kırsal kesimde yaşamaktadır.

Komşuları olarak kuzeyde Rusya, güneyde Türkmenistan, Özbekistan ve Kırgızistan, doğuda Çin bulunur. Ülkenin ayrıca Hazar Denizi ve Aral Gölü'ne kıyısı vardır.

"Kazak" adı Kazakların göçebe kültürünü yansıtan bir Eski Türkçe sözcük olan "gezinmek" anlamına gelir. Farsça olan son eki -stan ise "arazi" veya "yer" anlamına gelir, böylece Kazakistan sözcüğü tam anlamıyla "gezginlerin ülkesi" olarak çevrilebilir.

Avrupa'yı Asya'dan ayıran hat olarak kabul edilen Ural Nehri'nin her iki yakasına uzandığı için Kazakistan, iki kıtada toprakları olup (diğeri Azerbaycan) dünyada denize kıyısı olmayan kıtalararası ülkelerden biridir.

2.700.000 kilometrekarelik yüzölçümüyle (Batı Avrupa'ya eşdeğer büyüklükte) Kazakistan, dünyanın en büyük dokuzuncu ve kara ile çevrili en büyük ülkesidir. Kazakistan, Sovyetler Birliği'nin bir parçası iken topraklarının bir kısmını Çin'in Sincan Uygur Özerk Bölgesi'ne ve bir kısmını da Özbekistan'a bağlı Karakalpakistan Özerk Cumhuriyeti'ne kaybetti.

Rusya ile 6.846 kilometre, Özbekistan ile 2.203 kilometre, Çin ile 1.533 kilometre, Kırgızistan ile 1.051 kilometre



Kazakistan Cumhuriyeti Fiziki Haritası

ve Türkmenistan ile 379 kilometre sınır komşuluğu yapmaktadır. Başlıca şehirleri arasında başkent Astana, Almatı, Karağandı, Çimkent, Atırau ve Öskemen bulunur. 40° ve 56° K enlemleri ile 46° ve 88° E boylamları arasında yer alır. Esas olarak Asya'da bulunurken Kazakistan'ın küçük bir kısmı da Doğu Avrupa'daki Urallar'ın batısında yer almaktadır.³ Kazakistan'ın rölyefi oldukça sadedir. Ülke genel olarak düzlüklerden oluşmaktadır, bu düzlüklere "Kazakistan bozkırları" denir. Ülke batıdan doğuya doğru yükselir, Hazar kıyısında - Dünya deniz seviyesinden - 26 metre aşağıda kalan kıyılarından başlayarak doğuya doğru ilerlendiğinde yüksek dağlarla karşılaşılır. Bu dağlar; Altay, Tarbağatay, Çungurya

Aladağlarıdır. Ülkenin ortalama yükseltisi 387 m'dir. En alçak noktası Hazar yakınlarındaki - 132 metrelik yüksekliği ile Vpadina Kaundy'dir. En yüksek noktası ise 3 ülkenin - Kazakistan, Çin ve Kırgızistan - sınırlarının birleştiği yerde bulunan Han Tengri Dağıdır. Han Tengri dağının yüksekliği yaklaşık 7000 m'dir. Ülkedeki dağlar genel olarak aktif olup, ülkenin dağlık alanları tektonik açıdan hareketlidir.

Orta Asya'da görülen genel durum olan akarsuların kapalı havzalara sahip olmasına Kazakistan'da da karşılaşılr. Kapalı havzaya sahip nehirlerle güzel örnek olabilecek bir akarsu da tarım açısından hayati öneme sahip Sriderya'dır (Seyhun). Sriderya ülkenin güney kısmından, kuzeybatı istikameti boyunca akar ve Aral gölüne dökülür, ancak söylenmelidir ki Aral fazla su kullanımdan kaynaklı olarak kuruma noktasına gelmiştir. Ülke akarsularının pek çoğu Hazar, Aral ve Balkaş'a dökülmektedir. Ancak Kazakistan'ın kuzeyinde yer alan ve Obi nehrinin kolları olan İrtiş, İşim ve Tobol, Rusya Federasyonu'na geçerek Kuzey Buz Denizi'ne dökülmektedir.

³ <https://www.akademikcografya.com/kazakistan-cumhuriyeti-cografyasi>

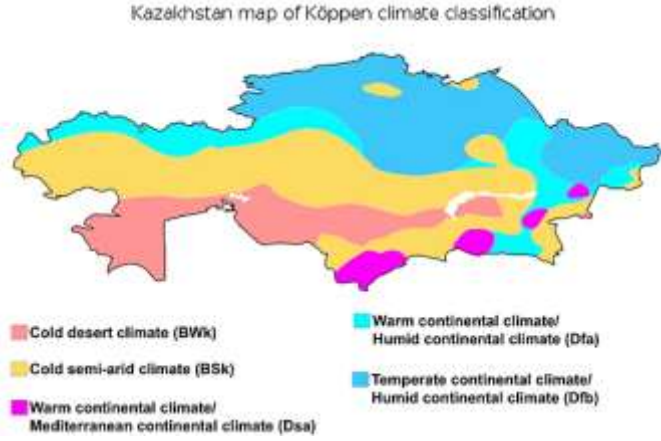


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa 20 / 49

Kazakistan topraklarının %77,4'ü tarım arazisidir, (ekilebilir arazi %8,9 ve kalıcı otlak %68,5) orman arazisi %1,2'dir. Ülkede yetişen başlıca tarım ürünleri; tahıl (buğday ve arpa), patates, sebze, kavun ve çeşitli çiftlik hayvanları.

Kazakistan iklimi yer şekillerinin ağır bir şekilde etkisindedir; Kapalı bir havzada yer alan ülkenin iklimi denizellik etkisinden uzak kalması yüzünden oldukça karasaldır. Bu karasallık vadi ve ovalarda zirve yapmaktadır. Bu sert karasal iklimde yazlar kurak ve sıcak, kışlar ise çok soğuk ve serttir. Ancak enlem etkisi iklimde kendini göstermektedir, Güney kesimlerde daha az kar yağışlı ve kuzeye göre ılıman bir hava hakimken, Sibiry'a komşu Kuzey'de kışlar oldukça soğuktur.



Ocak ayı ortalama sıcaklık değeri güneydeki Almatı'da -2°, kuzeydeki Semey'de -11°'dir. Ancak bazı kuzey bölgelerde kışın -45°'ye kadar sıcaklık değeri düşmektedir. Temmuz ayında ise 20-40°'ye kadar sıcaklık artmaktadır. Sonuç olarak ülke genelinde yıllık sıcaklık farkları oldukça yüksektir. Çok büyük bir bölümü (%90'a yakın) 400 mm'den az yağış aldığından kuraklığın baskın olduğu ülkede yağış bölgeden bölgeye büyük değişimler göstermektedir. Örneğin Kızılkum ve Betbak Dala çöllerinde 100-200 mm civarında, Altay ve Tanrı dağlarının yamaçlarında ise 1400-1600 mm'ye kadar yükselmektedir.



Kazakistan Cumhuriyeti Nüfus Yoğunluğu Haritası

Nüfusun yalnızca %50'si şehirlerde yaşamaktadır. Ancak bu oran diğer Orta Asya ülkelerine kıyasla yüksek bir orandır. Kazakistan'ın en önemli şehri sayılabilecek ve 1994 yılına kadar başkentlik görevini üstlenmiş olan Almatı, ülkenin güneyinde 2 milyonu aşan nüfusuyla ülkenin en büyük şehridir. Ardından Karağandı 450.000, Çimkent 414.000, Taraz 358.000 ve başkent Astana 345.000 kişilik nüfusuyla, Almatı'yı takip eder. Yeni başkent Astana ülkenin ancak en büyük 5. kentidir. Akmola bölgesinde bulunan Astana, (1998'de ismi kararnameyle Akmola yerine Astana olarak değiştirildi) modern yapılarıyla dikkat çekmektedir. Kazakistan multikültürel bir ülkedir. Günümüz itibarıyla ülke nüfusunun Kazaklar %63,1,

Ruslar %23,7, Özbekler %2,9, Ukraynalılar %2,1'ini oluşturmaktadır.

Kazakistan nüfusu etnik yapısına benzer bir bölünme ve oran değişimine sahiptir. Müslümanların oranı tüm nüfusun %70,2'si olup çoğunlukla Sünnilerden müteşekkildir. Hristiyanlar nüfusun %26,2'sini oluşturur, Hristiyan ahalî çoğunlukla Rus kilisesine bağlı Ortodokslardan müteşekkildir. Hristiyanlık özellikle kuzey bölgelerde yaygındır.

Kazakistan ekonomisi SSCB'nin dağılmasıyla olumsuz yönde etkilenmiştir, ancak ilerleyen yıllarda alınan önemlerle birlikte ekonomik küçülme durmuş ve tekrar bir büyüme yaşanmıştır. Tarım, Kazakistan ekonomisi için önemini korumaktadır. SSCB döneminde işlenebilir toprakların yaklaşık %20'sine sahip olan Kazakistan'daki tarım sektöründe daha çok buğday, arpa, patates, çeşitli sebzeler ve kavun üretimi yapılmaktadır. Kazakistan endüstrisi genelde yeraltı kaynaklarını işlemeye yönelik katma değeri küçük ve ön işleme faaliyeti yapmakta olup, genel olarak Rusya sanayisine girdi sağlamaya yönelik kurulmuştur. Kazakistan ağır sanayiye sahip bir ülke olmakla beraber SSCB'nin dağılmasından sonra ilk olarak çöken sistem, alınan önlemlerle tekrar işlemeye başlamıştır. Kazakistan diğer Türki cumhuriyetler içinde en zengin yeraltı kaynaklarına sahip ülkedir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 21 / 49
--	---	--

Kazakistan'ın başlıca yer altı kaynakları; krom, bakır, kurşun, çinko, alüminyum, asbest, barit, berilyum, bizmut, fosfat, titanyum, kömür, petrol ve bordur. Kazakistan; tungsten üretiminde birinci; krom, manganezde dünya ikicisi; molibden ve fosfatta ise dünya dördüncüsü olan bir ülkedir. Ayrıca dünya demir üretiminin yaklaşık %10'una sahiptir. Ülkenin petrol rezervleri, Kazakistan'ı önemli kılan doğal kaynaklardandır. Ülkede 3 petrol rafinerisi olmasına rağmen üretim fazlasını Rusya'ya satmaktadır.

- GYSİH: 474.3 Milyar Dolar (2017)
- GYSİH (Kişi Başına Düşen): 26,100 Dolar (2017)
- İşsizlik: %5
- Ekonomik büyüme: %4
- Yoksulluk altında nüfus: %2,6
- Enflasyon oranı: %7,1

İhracat Ortakları; İtalya %17,9, Çin Halk Cumhuriyeti %11,9, Hollanda %9,8, Rusya %9,3, İsviçre %6,4

Toplam: 49,29 milyar dolar.

Türkiye'nin başlıca ihraç ürünleri; Mücevherci eşyası ve aksamı, plastik ürünleri, inşaat malzemeleri, halı ve yer kaplamalarıdır.

İthalat Ortakları; Rusya %38,9, Çin Halk Cumhuriyeti %16,1, Almanya %5,1, ABD %4,3

Toplam: 31,88 milyar dolar

Türkiye'nin başlıca ithal ürünleri; Ham petrol, doğalgaz, rafine edilmiş bakır ve bakır alaşımları (ham), işlenmemiş çinko ve alüminyum, buğday, işlenmemiş kurşun.

Sektörel Dağılım

Kazakistan'da, çalışanların sektörel dağılımı incelendiğinde diğer Orta Asya ülkelerine nazaran daha gelişmiş bir ülke görünümündedir. Tarımda çalışanların oranı %18,1'dir. Sanayi sektöründe bu sayı %20,4, hizmet de ise %61,6'dır. Ancak GSYİH – menşei itibarıyla sektörel dağılıma bakıldığında farklılıklar görülür; sanayinin payı %34,4, Hizmet sektörü %60,8, tarım ise oransal bakımdan %4,8'dir. Ülkenin toplam işgücü yaklaşık 9 milyondur.

Üretim

Kazakistan'da üretimi yapılan başlıca ürünler: petrol, kömür, demir cevheri, manganez, kromit, kurşun, çinko, bakır, titanyum, boksit, altın, gümüş, fosfat, kükürt, uranyum, demir ve çelik; Traktörler ve diğer tarım makineleri, elektrik motorları, inşaat malzemeleridir.

İletişim ve Ulaşım

100 kişi başına düşen telefon sayısı: 138 olup kişi başına birden fazla telefon düşmektedir.

İnternet kullanıcıları toplam nüfusun %76.8'ini oluşturmaktadır.

Havalimanı sayısı: 96 (33'ü asfaltsız pistli)

Boru hatları: Gaz: 15,256 km, petrol 11.313 km

Demiryollarının uzunluğu: 16,104 km.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauşkiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 22 / 49
--	---	--

Almatı Şehri



Almatı (Kazakça: Алматы), Kazakistan'ın 2.000.900 nüfuslu ve en büyük şehridir. Almatı (eski adıyla Alma-ata) Kazakistan'ın eski başkentidir.

Kazakistan'ın güney doğusunda yer alan Almatı şehri, 1854 yılında Rusların doğuda sınır kalesi olarak kurduğu bir şehirdir ve bugün ise 2.000.900 nüfusu ile Orta Asya'nın en gelişmiş kozmopolitan şehridir. Birçok alışveriş merkezi, restoranları, otelleri ve gazinoları ile zengin bir yaşam sunar. Eski adı Alma Ata olan şehir Alatau Dağları platosunda kalmaktadır. Kazakistan genelinde olduğu gibi, Almatı'da da ana dil Kazakça ve Rusçadır. Kazakistan'ın 1991 yılında Sovyetler Birliği'nden bağımsızlığını kazanmasından

bu yana, Almatı şehri Batı pazarlarına açılıp, çok hızlı bir değişime uğradı. Almatı eski başkent olmasına rağmen (şu anki başkent Astana şehridir) hâlen ülkenin kültürel, ekonomik ve ticari merkezi durumundadır.

Almatı merkezinde çok düzgün yol planlaması vardır. Bütün caddeler dikey ve yatay olarak hizalanmıştır. Caddenin bir tarafında binalar tek numaralı, karşı tarafında da çift numaralıdır. Bir adresi söylemenin de kolay yolu, gidilecek yerin dikey ve yatay kesişim caddelerini söylemektir. Almatı Kazakistan'ın en büyük şehridir.

1927-1997 yılları arasında Kazakistan Cumhuriyeti'nin başkenti olan Almatı, yaklaşık 2 milyon nüfusu ile ülkenin en büyük şehridir ve ülkenin Gayri safi yurt içi hasılasının (GSYİH) %20'sini oluşturmaktadır. 1935 yılında ilk uçuşlarına başlayan Almatı Uluslararası Havalimanı (AUH), günümüzde Orta Asya'nın en işlek havalimanlarından biridir. Havalimanında 4.400 metre (m.) x 45 m. ve 4.500 m. x 45 m. ölçülerinde iki kalkış ve iki iniş pisti bulunmaktadır. 2008 yılında devreye alınan radyasyon alarmlı 3B kategorili ikinci şeridi, Uluslararası Sivil Havacılık Örgütü'nce (USHO) belirlenen uluslararası standartlara uygun yapıdadır. Dünyada bu kadar uzun uçak pistine sahip olan sadece yirmi havalimanı bulunmaktadır (TAV Havalimanları, 2020).⁴

Kazakistan, coğrafi konumu itibarıyla Asya'yı Avrupa, Afrika ve Orta Doğu'ya bağlayan bir potansiyele sahiptir. Kazakistan aynı zamanda, yüzölçümü ve ekonomik gelişmişlik açısından da bölgenin lider ülkesidir (Liter.kz, 2020). Küresel rekabetin sektörel gelişmeye olan etkisinin farkında olan Kazak Hükümeti, 8 Ağustos 2020 tarihinde çıkardığı 508 sayılı Kararname gereği Almatı Uluslararası Havalimanı'nın hisselerinin tamamının Venus Airport Investments B.V.'den Türk şirketi olan TAV Havalimanları Holdingi'ne devrini onaylamıştır (Adilet.zan.kz, 2020). Söz konusu devir sonrası TAV Havalimanları Holdingi (%85), VPE Capital (%15) konsorsiyumu ile birlikte Almatı Uluslararası Havalimanı şirketinin hisselerinin tamamını 415 milyon dolara satın almıştır. Bu satın alma işlemi ile Almatı Havalimanı, TAV'ın portföyündeki 15. uluslararası havayolu şirket olmuştur (Kazinform, 2020).

⁴ <https://www.eurasian-research.org/publication/almati-havalimani-kazakistan-icin-yeni-imkanlar/?lang=tr>

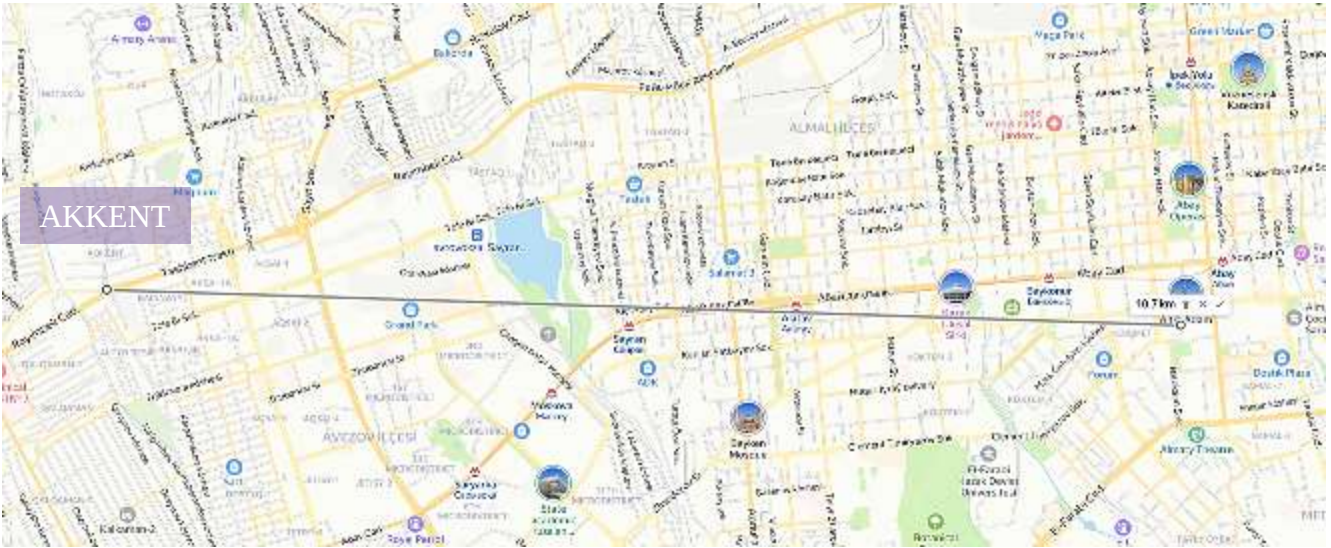


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauşkiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa **23 / 49**



Almatı kent merkezi sınırlarının önemli bir kısmı dağlık alandır.



Parsel, kent merkezine (Belediye binası) kuş uçuşu 10,7 km. mesafedir.

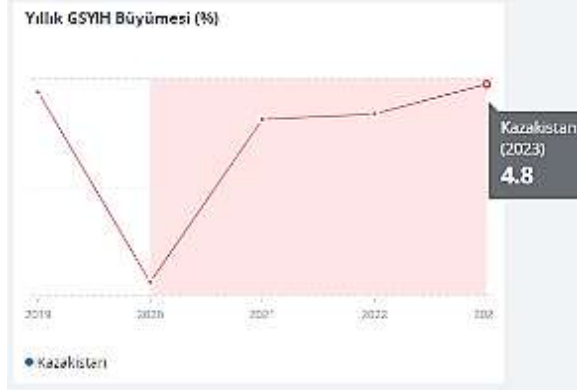


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa 24 / 49

4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Kazakistan Cumhuriyeti Özet Bilgiler



Kazakistan	2023
Nüfus, milyon	19.8
GSYİH, cari milyar dolar	259.7
Kişi başına düşen GSYİH, cari \$	13.088.5
Okula Koyul. ilköğretim (% brüt) (2020)	100.9
Doğumda Beklenen Yaşam Süresi, yıllar (2020)	70.2

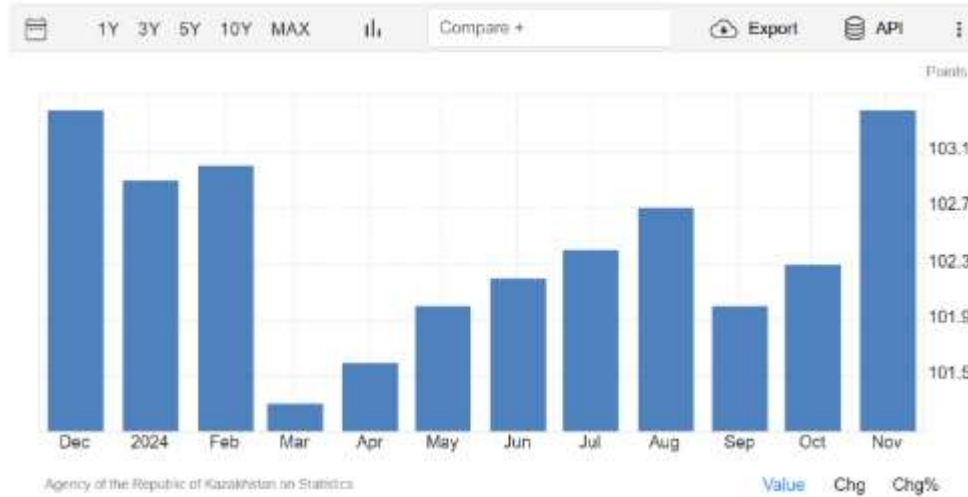
2000'li yıllardan bu yana Kazakistan, ilk nesil piyasa odaklı reformlar, bol maden kaynaklarının çıkarılması ve güçlü doğrudan yabancı yatırımın (DYY) sağladığı etkileyici bir ekonomik büyümeye tanık oldu. Sürdürülebilir ekonomik büyüme, ülkeyi üst orta gelirli bir ekonomiye dönüştürdü, yaşam standartlarını orantılı olarak yükseltti ve yoksulluğu azalttı. Ancak bu ilerleme, ülkenin kalkınma modelindeki kırılganlıkları ve eşitsizlikleri maskeliyor. Son 10 yılda Kazakistan'ın büyümesi 2000-2007'deki %10'dan %4'ün altına düştü; bu durum, hala hidrokarbonlara bağımlı olan ve üretkenlik artışının durgun olduğu bir ekonominin kırılganlıklarını ortaya koyuyor.

İleriye baktığımızda, küresel yeşil geçişe uyum sağlamak Kazakistan için önemli zorluklar teşkil ediyor.

Ekonomik büyümeyi ve üretkenliği canlandırmak, özel sektörün gelişmesini sağlamak ve devletin ayak izini azaltarak ve ekonomi genelinde rekabeti artırarak ekonomik çeşitliliği teşvik etmek için daha cesur adımlar gerektirecek ve buna insan sermayesinin güçlendirilmesi ve karbonsuzlaştırmayı destekleyen politikalar da eklenecek.

Kazakistan - Konut endeksi⁵

Ekim ayında Kazakistan Konut Endeksi, 2024 Eylül ayındaki 102 puandan 102,30 puana yükseldi. Kaynak: Agency of the Republic of Kazakhstan on Statistics



Kazakistan'da konut endeksi, başkentteki yeni evlerin fiyatlarının yıllık değişimini ve Almaty, Şımkent, Semey ve bölgesel merkezlerde seçilmiş şehirlerde, inşaat şirketleri dahil olmak üzere şehir fonunda gayrimenkul işlemleriyle uğraşan kuruluşlar tarafından belirlenir. Akım değerleri, tarihsel veriler, tahminler, istatistikler, grafikler ve

ekonomik takvim - Kazakistan - Konut endeksi.

⁵ <https://tr.tradingeconomics.com/kazakhstan/housing-index>



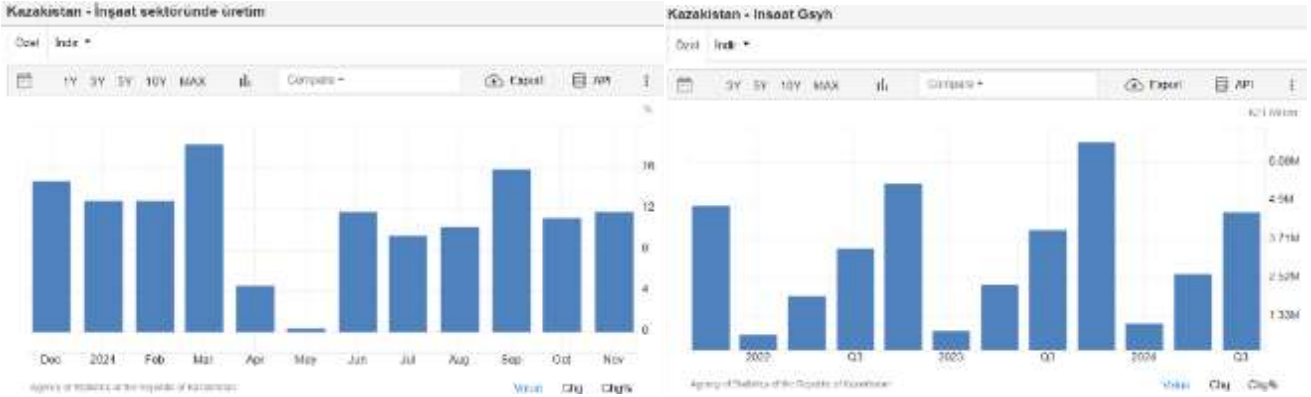
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa 25 / 49

Ekonomik Göstergeler

	Sen	Önceki	En Yüksek	En Düşük		
Menkul değerler piyasası	5515	5508	5642	6848	Puan	2024-12
GSYİH Yıllık Büyüme Hızı	4.1	3.2	14.1	-9.2	Yüzde	2024-09
İşsizlik Oranı	4.6	4.7	13.7	4.6	Yüzde	2024-09
Enflasyon Oranı	8.4	8.5	2961	1.9	Yüzde	2024-11
Faiz Oranı	15.25	14.25	300	5.5	Yüzde	2024-11
Ticari İşlemler dengesi	1622	3031	6172	-1111	USD - Milyon	2024-10
Carli İşlemler	332	-867	9885	-4680	USD - Milyon	2024-09
Carli açık GSYİH oranı	-3.3	3.1	5.3	-51.7	Gsyih'Nin Yüzde	2023-12
Devlet borcu GSYİH oranı	22.8	24.4	27.4	5.32	Gsyih'Nin Yüzde	2023-12
Devlet bütçesi GSYİH oranı	-2.3	-2.1	0.8	-4.2	Gsyih'Nin Yüzde	2023-12
İş güvenliği	7	6	15	2	Puan	2024-09
Perakende Satışlar (Aylık)	9.3	4.3	56.9	56.8	Yüzde	2024-11
Kurumlar Vergisi Oranı	20	20	30	20	Yüzde	2024-12
Gelir Vergi Oranı	10	10	20	10	Yüzde	2024-12

Kazakistan'da inşaat üretimi 2024 yılının Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 11,10 arttı.



Kazakistan'daki Döviz Rezervleri, 2024 yılı Eylül ayında 44.591 Milyon USD'den Ekim ayında 45.915 Milyon USD'ye yükseldi.

Kazakistan Merkez Bankası, 29 Kasım toplantısında gösterge faiz oranını %15,25'e yükselterek borçlanma maliyetlerini Ocak ayından bu yana en yüksek seviyesine çıkardı.

Bu karar, ""Yatırım için Tarif"" programı kapsamında düzenlenen hizmetlerin artan maliyetlerinden, tenge devalüasyonundan ve güçlü iç talepten kaynaklanan kalıcı enflasyonist baskıların ortasında alındı.

Yıllık enflasyon, Ekim ayında %8,4'ten %8,5'e yükseldi ve gıda dışı mallar ve piyasa hizmetleri fiyatlarındaki artışla tetiklenerek, merkez bankasının 2024 yılı için enflasyon tahminini %8-9, 2025 yılı için %6,5-8,5 ve 2026 yılı için %5,5-7,5 olarak ayarlamasına neden oldu.

Bu arada ekonomik büyüme güçlü kalmaya devam ediyor ve GSYİH'nin 2024 yılında %4-4,5 oranında genişlemesi, temel sektörlerin ivme kazandırması beklenirken, dış zorluklara rağmen 2025 ve 2026 yılları için tahminler sırasıyla %4,5-5,5 ve %4,6-5,6 olarak yukarı revize edildi. Bir sonraki politika toplantısı 17 Ocak 2025 tarihinde planlanmaktadır.

Kaynak: National Bank of Kazakhstan



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa 26 / 49



Kazakistan'da;

Satış vergisi oranı yüzde 12'dir.

Kurumlar Vergisi Oranı yüzde 20'dir.

Kişisel gelir vergisi oranı yüzde 10'dur.

Benzin fiyatları 2024 yılı Ekim ayında 0,50 USD/Litre iken Kasım ayında 0,49 USD/Litre'ye düştü.

Perakende satışlar, 2024 yılının Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 4,30 arttı

2024 yılının Ekim ayında Kazakistan'da perakende satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 13 arttı.

Piyasalar	Actual	Q4/24	Q1/25	Q2/25	Q3/25
Menkul değerler piyasası	5515.11	5606	5583	5560	5536

Genel Bakış	Actual	Q4/24	Q1/25	Q2/25	Q3/25
GSYİH Yıllık Büyüme Hızı	4.10	3	3.5	4	4
İşsizlik Oranı	4.60	4.6	4.6	4.6	4.6
Enflasyon Oranı	8.40	6.3	5.8	5	5
Faiz Oranı	15.25	15.25	15.25	14.5	13.5
İş güvenliği	2.00	3	3	4	4
Cari açık GSYİH oranı	-3.30	-0.8			
Devlet borcu GSYİH oranı	22.80	27			
Devlet bütçesi GSYİH oranı	-2.30	-2.6			

Kazakistan'da, Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE), tüketicilerin bir mal ve hizmet sepeti için ödediği fiyatların değişimini ölçer. Akım değerleri, tarihsel veriler, tahminler, istatistikler, grafikler ve ekonomik takvim - Kazakistan - Tüketici Fiyat Endeksi TÜFE

Gerçek	Önceki	En Yüksek	En Düşük	Tarihler	Birim	Sıklık	
1251.00	1242.00	1251.00	145.30	1998 - 2024	Puan	Aylık	1995=100, NSA

Kazakistan para birimi "Tenge"nin dolar karşısında değer kazanması, gayrimenkul değerlerinde dolar bazlı artışa değer kaybetmesi azalışa neden olmaktadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa 27 / 49



20.12.2024 itibariyle USD karşısında Tenge ve TL değerleri

USD/KZT - Amerikan Doları Kazak Tengesi

Gerçek Zamanlı FX Döviz KZT

524,800 +0,063 (+0,01%)

Kapanış - 02:58:58

20.12.2024

Döviz Kodu Currency Code	Döviz Cinsi Currency	TL Karşılığı Exchange Rate
KZT	KAZAKİSTAN TENGESİ	0.06686

20.12.2024 İtibariyle;

20.12.2024 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurları

Indicative Exchange Rates Announced at 15:30 on 12/20/2024 by the Central Bank of Türkiye
Bülten No: 2024/241

Döviz Kodu Currency Code	Birim Unit	Döviz Cinsi Currency	Döviz Alış Forex Buying	Döviz Satış Forex Selling	Efektif Alış Banknote Buying	Efektif Satış Banknote Selling
USD/TRY	1	ABD DOLARI	35.0619	35.1251	35.0374	35.1778

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa **28 / 49**

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler
Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Kazakistan, idari olarak birinci düzeyde 17 il ve dört doğrudan yönetilen cumhuriyet şehrine, ikinci düzeyde 170 ilçe, 38 ile bağlı şehir ve 16 doğrudan yönetilen cumhuriyet şehirlerinin ilçeleri ile 48 ilçeye bağlı şehir, dört ile bağlı şehirlerin ilçeleri, 29 belde, 2.179 kırsal bölge ve 92 kırsal yerleşime ayrılmaktadır.

Ayrıca Rusya Federasyonu, Kazakistan'dan Baykonur Uzay Üssü ve doğrudan yönetilen cumhuriyet şehri olan Baykonur'un bulunduğu 95.727 km²'lik askeri eğitim alanı 2050 yılına kadar kiralık olarak kullanılmaktadır.

Kazakistan'da toplam 89 şehir, 29 belde ve 6.293 köy bulunmaktadır.

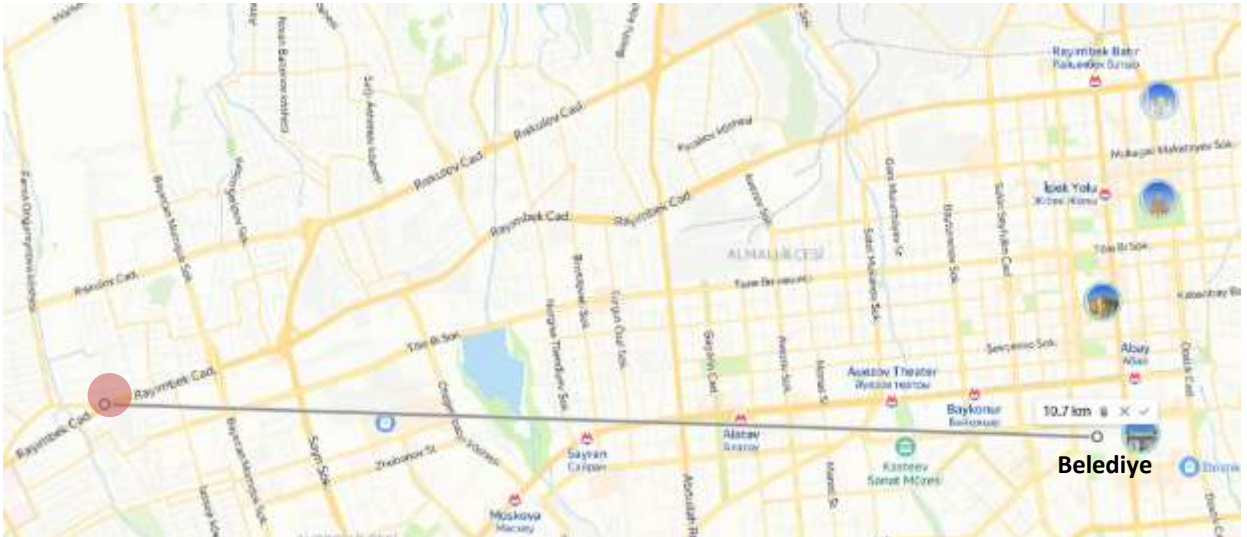


Kazakistan, aynı zamanda Batı Kazakistan, Kuzey Kazakistan, Doğu Kazakistan, Orta Kazakistan ve Güney Kazakistan olmak üzere beş ekonomik bölgeye ayrılmaktadır. Güney Kazakistan, güneyde yer almakta olup Almatı ve Çimkent ve Baykonur kentleri ile **Almatı**, Jambıl, Jetisu, Kızılorda ve Türkistan illerinden oluşmaktadır.

Değerleme konusu 58.464 m² yüzölçümlü, arsa nitelikli 20-321-057-133 Kadastro Kodlu parsel, Kazakistan Cumhuriyeti, Almatı Şehri, Alatauskiy İlçesi, Akkent Mahallesi'nde yer almaktadır.

Almatı kent merkezi sınırlarının önemli bir kısmı dağlık alandır. Parsel, merkeze (Belediye Başkanlığı Binası) kuş uçuşu yaklaşık 10,7 km. mesafededir.

Düz arazi yapısına ve genel olarak, girinti çıkıntılar bulunmakla birlikte dikdörtgene yakın geometrik formdadır. Genel ulaşım ağı A-2 karayolu güzergahında, Rayimbek Caddesi üzerindedir.



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

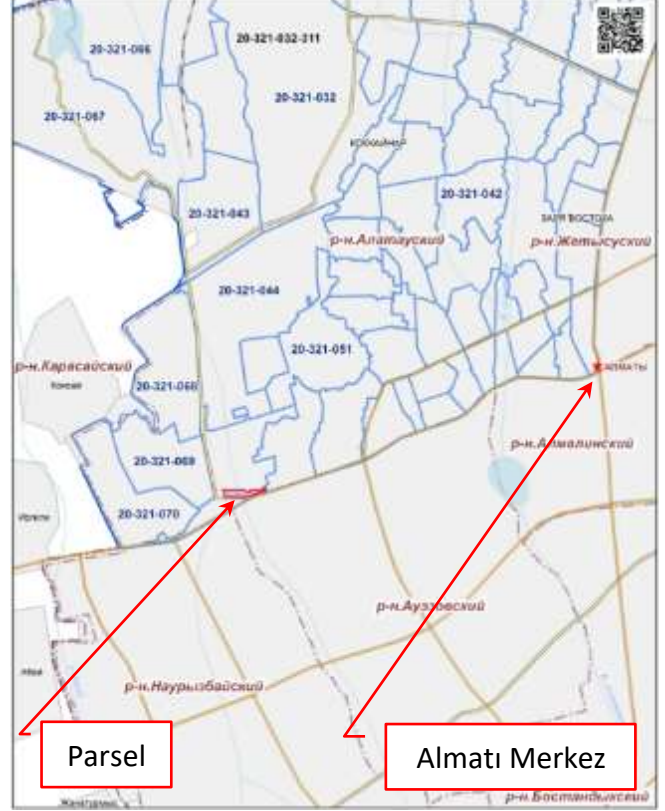
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



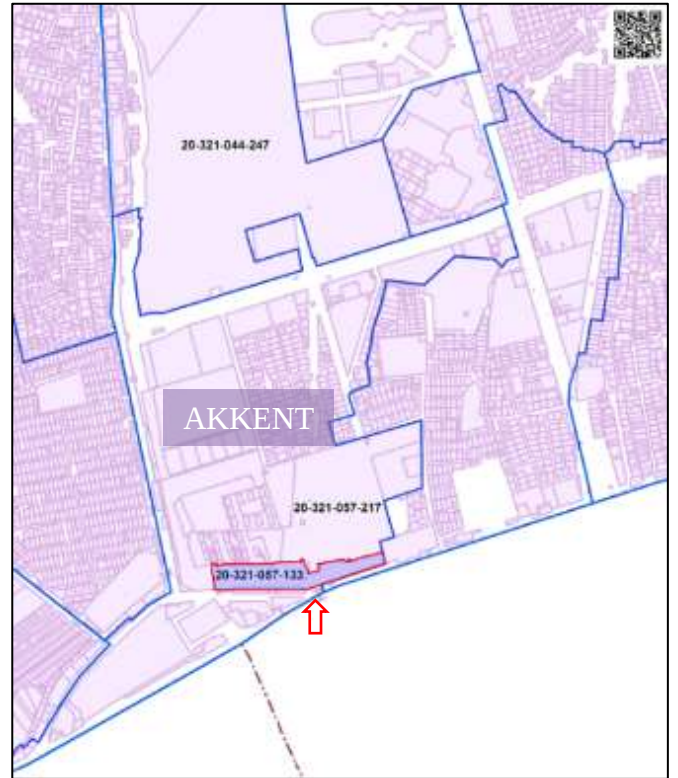
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauiskiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa **29 / 49**

Parselin Kent Merkezine Göre Konumu



Parsel, merkeze (Belediye Başkanlığı Binası) kuş uçuşu yaklaşık 10,7 km. mesafededir.

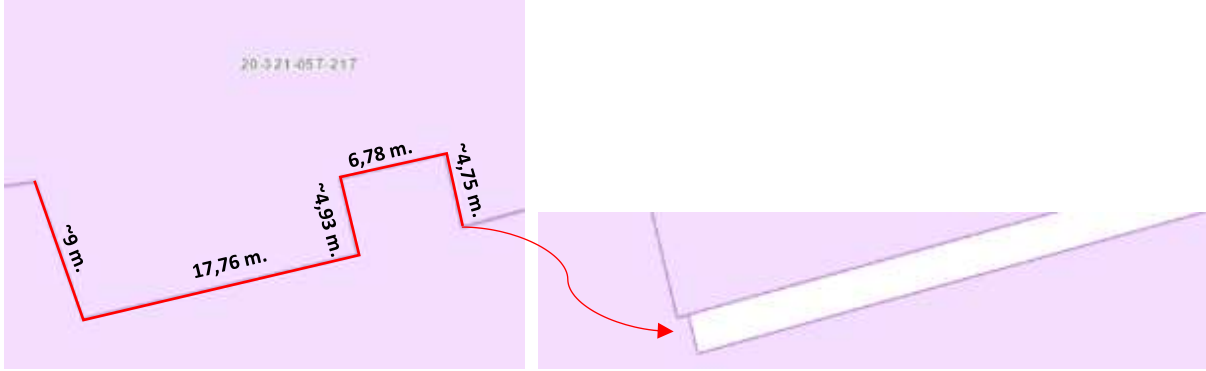




GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa **31 / 49**

3 No.lu Detay



4 No.lu Detay



5 ve 6 No.lu Detaylar



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 32 / 49
--	---	---

Parselin Önünde Yer Alan Parseller ve Yapılanma Koşulları



A- 20-21-057-352

“bir mağaza ile bir duraklama kompleksi”

B- 20-21-057-236

“servis istasyonu, araba yıkama, otopark, mağaza, kafe, otel ve bilardo salonu yerleştirmek için”

C- 20-21-057-274

“servis istasyonu, araba yıkama, otopark, mağaza, kafe, otel ve bilardo salonu yerleştirmek için”

D -20-321-057-299

“servis istasyonu, araba yıkama, otopark, mağaza, kafe, otel ve bilardo salonu yerleştirmek için”

E -20-321-057-298

“servis istasyonu, araba yıkama, kafe, otel ve bilardo salonu yerleştirmek için”

F- 20-321-057-314

“kamu hizmet tesisleri ile birlikte bir yer altı geçidinin işletilmesi ve bakımı için”

G -20-321-058-660

“sosyal amaçlı sokak ekipmanları için - otobüs durağı kompleksi”

H -20-321-058-184 (Doğu komşu parsel)

“otoparklı bir alışveriş kompleksinin inşası ve işletilmesi için”

Yukarıda yer aldığı gibi, parselin ortasında kuzey-güney yönlü, Akkent Konut Sitelerine ulaşımaya yönelik fiili olarak açılan ve kadastroya işlenmemiş yola göre sol cephedeki (Yaklaşık 378 m.) komşu parseller parselin yola cephe almasını engellemektedir.

Yola göre sağda yer alan yaklaşık 340 m. cephenin önünde yer alan “U” dönüş viyadüğü de bu cepheyi kısıtlamaktadır.



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauaskiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa **33 / 49**

Parsel içinde Yer Alan Yapılar



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa **34 / 49**



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa 35 / 49

Değerlendirme



Olumlu Özellikler

- Parsel, merkezi konumdan uzakta ancak yol kenarında ve büyük alana sahiptir.
- 2 ayrı parsel olarak değerlendirilebilir (Fiili olarak 2 parsel dönüşmüştür).
- Ulaşımı kolaydır. Çevre altyapısı tamamlanmıştır.
- Çevresinde ağırlıklı olarak düzenli konut yerleşimleri bulunmaktadır.
- Ticaret-Eğlence Merkezi yapılanma imkanına sahiptir.
- Parselin sol bölümünün çevresi kapatılmıştır.
- Parselin ortasından yol geçmesi yoldan olumlu etkilenmesini sağlamaktadır.

Olumsuz Özellikler

- Parselin sağ bölümü parsel boyunca viyadükten etkilenmektedir.
- Parselin ortasında kuzey-güney yönlü, Akkent Mahallesi konutlarına fiili olarak açılan ve kadastroya işlenmemiş yola göre sol cephedeki (Yaklaşık 378 m.) komşu parseller, parselin yola cephe almasını engellemektedir.
- Yola göre sağda yer alan yaklaşık 340 m. cephenin önünde yer alan "U" dönüş viyadüğü de bu cepheyi kısıtlamaktadır.
- Parselin içinde malikleri belirlenemeyen, muhtemelen devirden önceki malik tarafından kullanılan/kiraya verildiği düşünülen, hurda otomobil, inşaat malzeme ve ekipmanları (inşaat iskele parçaları ve kule vinç) konteynerler, sundurma ve hangar/depo tarzı çelik konstrüksiyon basit yapılar bulunmaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa 36 / 49

Hukuksal Tespitler

Kâr amacı gütmeyen anonim şirket “Vatandaşlar için hükümet “Devlet Şirketi şubesi Almatı şehri Gayrimenkuller hakları (kısıtlamaları) ve onlara ait teknik özellikler ile ilgili BELGE’de, Bölünebilirlik (Arsa) bölümünde hayır anlamında “H” ifadesi yer almakta iken parselin ortasından yol geçirildiği görülmektedir. Parselde fiili ifraz yapılmadan, toplam alan daha önce 60.047 m² iken 58.464 m²’ye düşürülmüştür. Fark 1.583 m²’dir. Oysa Google Earth ölçümünde yol alanı yaklaşık 3.000 m² bulunmaktadır.

Parseldeki işgaller ve kamulaştırmaz el atma ile ilgili hukuki süreçler değerlendirilebilir.

Tercümesi işverence tarafımıza iletilen, “Kâr amacı gütmeyen anonim şirket “Vatandaşlar için hükümet “Devlet Şirketi şubesi Almatı şehri Gayrimenkuller hakları (kısıtlamaları) ve onlara ait teknik özellikler ile ilgili BELGE” (TAKBİS) tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu siciline “Alım-Satım Anlaşması” beyanı bulunmaktadır.

Devri ve değeri etkileyen bir husus olmamakla birlikte “Alım-Satım Anlaşması”a göre edimsel yaptırımların bağlayıcılığı bulunmaktadır.

Anlaşmanın tarafı olmayan 3. şahsa satış durumunda beyanın kaldırılması gerekmektedir.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Parsel(ler)in Ticaret-Eğlence Merkezi yapılanma imkanına sahip olması. ✓ Sol bölümün çevresinin sınırlandırılarak kapatılması, parsel kontrolü giriş sağlanması. ✓ Ulaşımın kolay ve altyapının tamamlanmış olması. ✓ Çevrede yoğun konut sitelerinin bulunması.	ZAYIF ✓ Parsel(ler)in yola geniş cephesinde yer alan küçük parseller nedeniyle yolun değere etkisinin düşmesi. ✓ Parselin sağ bölümünü viyadüğün büyük oranda kapatması. ✓ Parselin içinde basit yapıların bulunması ve alanın hurda/depo alanına dönüşmesi. ✓ Parsel fiili olarak 2 bölüme ayrılmakla birlikte kadastroda işlenmemiş olması.
FIRSAT ✓ Parselin fiili bölünmesi fırsata dönüştürülerek oldukça büyük alanlı olan parselin ifrazının yapılarak 2 parsel olarak değerlendirilmesi. ✓ Çevrede çok fazla düzenli konut sitesi bulunması dikkate alınarak ve sol bölüm önünde yola cepheyi engelleyen küçük parsellerin malikleri ile anlaşarak, Ticaret-Eğlence Merkezi yapılanması imkânı.	TEHDİT ✓ Parselin bölünmesi sonucu imar uygulama değişikliği olabilmesi.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 37 / 49
--	---	--

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

Arsa değerlemesidir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Arsa değerlemesidir. Üzerinde proje geliştirilmemiştir. Parsel üzerinde hurda konteynerler, sundurma ve hangar/depo tarzı çelik konstrüksiyon basit yapılar bulunmaktadır.

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

Arsa değerlemesidir. Üzerinde proje geliştirilmemiştir. Parsel üzerinde, hurda konteynerler, sundurma ve hangar/depo tarzı çelik konstrüksiyon basit yapılar bulunmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) UDS "105 Değer yaklaşımı ve Yöntemleri"nde "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri bulunmaktadır.

UDS 104 "Değer Esasları"

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır.

Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur.

Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir.

Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir.

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 38 / 49
--	---	---

Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır.

Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir.

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeleyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir.

İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir.

Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir.

Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.

Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir.

Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir.

Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır.

Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır.

Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez.

Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi Pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

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

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir.

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır.

Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 39 / 49
--	---	---

Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla arttırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz.

“Uygun kiralama şartları” değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

Bir Pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır.

Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir.

Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.

Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgisi ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatinin yansıtan tahmini fiyatıdır.

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemde sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değerinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değer kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

(a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.

(b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri”

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme konusu; ofis nitelikli gayrimenkullerin pazar kirası takdiri olup, tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadırlar. Değerleme çalışmasında (a) Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 40 / 49
--	---	---

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.

Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımda da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gerekli görülmektedir.

Bir yaklaşımın veya yöntemin her duruma uygun olması söz konusu olmamakla birlikte, aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi genel olarak değere yönelik en güçlü kanıt olarak değerlendirilir.

Bazı değer esasları değerlemeyi gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde subjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak subjektif düzeltmelere yine de ihtiyaç duyulabilir.

Pazar Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 41 / 49
--	---	--

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerlendirme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Az sayıda işlem olmuşsa, değerlemeyi gerçekleştiren, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak, kritik bir şekilde analiz etmek ve belgelemek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate alabilir.

Bazen karşılaştırılabilir listeler yöntemi olarak nitelendirilen bu yöntemin gösterge niteliğindeki değer belirlenmesinde tek başına kullanılmaması gerekli görülmekle birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

Alım-satım listeleri veya teklifleri dikkate alınırken, liste/teklif fiyatına atfedilen ağırlığın fiyata ilişkin taahhüt seviyesini ve listenin/teklifin pazarda ne kadar zamandır sunulmakta olduğunu dikkate alması gerekli görülmektedir.

Örneğin, bir varlığın belli bir fiyattan alımına veya satımına ilişkin bağlayıcı bir taahhüdü yansıtan bir teklife, böyle bağlayıcı bir taahhülle ilgisi olmayan bir teklif fiyatından daha fazla ağırlık atfedilebilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazılarını ayakkare (*veya metrekare*) başı fiyat, ayakkare (*veya metrekare*) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

İşletme değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında FAVÖK (*Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr*) çarpanları, kazanç çarpanları, hasılat çarpanları ve defter değeri çarpanları yer alır.

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 42 / 49
--	---	--

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri; bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası

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

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Satılık Arsa Emsalleri

Emsal 1 / KARABAYEV AZAT / 7 708 710 0378

Değerleme konusu taşınmazın 3.7 km. batısında, 34.800 m² “Çok Katlı Konut” imarlı arsanın 1.360.000.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 2 / ZAFER / 7 775 773 0168

Değerleme konusu taşınmazın 1.5 km. kuzeybatısında, şehir merkezine daha uzak konumlu, 35.000 m² “Çok Katlı Konut Alanı” imarlı arsanın 1.300.000.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 3 / KADRALOVA ZHANNA / 7 705 775 5555

Değerleme konusu taşınmazın 1.9 km. kuzeybatısında, 34.800 m² “Çok Katlı Konut Alanı” imarlı arsanın 1.250.000.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 4 / MANAPOV ARSLAN / 7 701 752 1111

Değerleme konusu taşınmazın 2.1 km. kuzeybatısında, 20.000 m² “Ticari Alanı” imarlı arsanın 1.550.000.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 5 / KASIMHAN BOKEİKHAN / 7 775 640 9957

Değerleme konusu taşınmazın 3 km. güneybatısında, 10.000 m² “Ticari Alan” imarlı arsanın 600.000.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatau, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa **43 / 49**

Emsal 6 / TULEGENOVA ARMANGÜL / 7 707 158 1975

Değerleme konusu taşınmazın 2.9 km. batısında, 98.000 m² “Çok Katlı Konut Alanı” imarlı arsanın 5.000.000.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

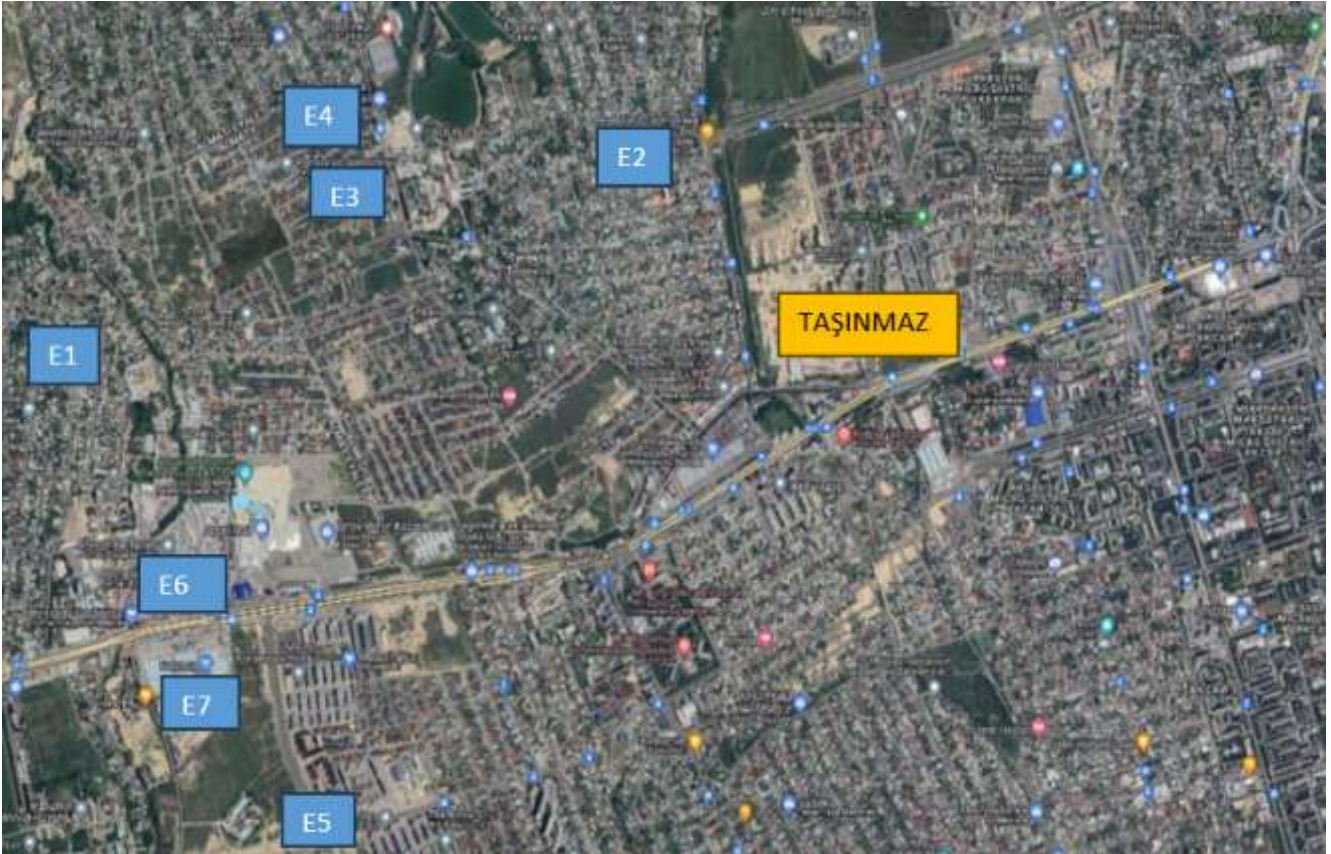
Emsal 7 / KUNTAEV KUANIŞ / 7 701 366 0505

Değerlemeye konusu taşınmazın 3 km. batısında, 134.800 m² “Ticaret ve Çok Katlı Konut Alanı” imarlı arsanın 9.900.000.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal Bilgileri

Emsal No	Bölge	Kullanım Şekli	İlan Tarihi	İletişim	Satışa Sunan	Link
1	Almatı	Çok Katlı Konut	13.12.2024	7 708 710 0378	Karabayev Azat	https://krisha.kz/a/show/699411072
2	Almatı, Irgeli	Çok Katlı Konut	18.12.2024	7 775 773 0168	Zafer	https://krisha.kz/a/show/698376044
3	Almatı	Çok Katlı Konut	18.12.2024	7 705 775 5555	Kadralova Zhanna	https://krisha.kz/a/show/699521918
4	Almatı, Köksay	Ticari	25.11.2024	7 701 752 1111	Manapov Arslan	https://krisha.kz/a/show/698247377
5	Almatı, Nauryzbay	Ticari	17.12.2024	7 775 640 9957	Kasımhan Bokeikhan	https://krisha.kz/a/show/697962897
6	Almatı, Alatau	Çok Katlı Konut	18.12.2024	7 707 158 1975	Tulegenova Armangül	https://krisha.kz/a/show/698342782
7	Almatı, Nauryzbay	Ticari ve Konut	18.12.2024	7 701 366 0505	Kuntaev Kuaniş	https://krisha.kz/a/show/698759232

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa 44 / 49

5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Emsal No	Bölge	Kullanım Şekli	Alan m ²	Fiyat (Tenge)	Tenge/m ²	Pazarlık Payı (%)	Şerefiye (%)	Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Tenge/m ²	TL/m ²	USD/m ²
1	Almatı	Çok Katlı Konut	34.800	1.360.000.000	39.080,46	-5%	-5,00%	-10,00%	35.172,41	2.351,63	67,02
2	Almatı, İrgeli	Çok Katlı Konut	35.000	1.300.000.000	37.142,86	-5%	-5,00%	-10,00%	33.428,57	2.235,03	63,70
3	Almatı	Çok Katlı Konut	34.800	1.250.000.000	35.919,54	-5%	-5,00%	-10,00%	32.327,59	2.161,42	61,60
4	Almatı, Köksay	Ticari	20.000	1.550.000.000	77.500,00	-5%	-30,00%	-35,00%	50.375,00	3.368,07	95,99
5	Almatı, Naurzybay	Ticari	10.000	600.000.000	60.000,00	-5%	-25,00%	-30,00%	42.000,00	2.808,12	80,03
6	Almatı, Alatau	Çok Katlı Konut	98.000	5.000.000.000	51.020,41	-5%	-10,00%	-15,00%	43.367,35	2.899,54	82,64
7	Almatı, Naurzybay	Ticari ve Konut	134.800	9.900.000.000	73.442,14	-5%	-30,00%	-35,00%	47.737,39	3.191,72	90,96
Ortalama					53.443,63				40.629,76	2.716,51	77,42

Lokasyonda satışa sunulan arsa nitelikli gayrimenkuller incelenmiş, %5 pazarlık, kullanım özelliği, konumu, büyüklüğü ve geometrisi dikkate alınarak uyumlaştırma yapılmıştır.

Uyumlaştırma sonucu birim değerler;

40.629,76 Tenge/m²

2.716,51 TL/m² (1 Tenge = 0,06686 TL)

77,42 USD/m² bulunmuştur. (1 USD = 524,80 Tenge)

(Döviz kurları 20.12.2024 tarihi itibariyledir.)

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Lokasyonda satışa sunulan arsa nitelikli gayrimenkullerin %5 pazarlık (Tenge-Dolar kur hareketliliği bulunmakta, Tenge TL karşısında değer kazanmakta, USD karşısında değer kaybetmektedir), kullanım özelliği, konumu, büyüklüğü ve geometrisi dikkate alınarak uyumlaştırma yapılmıştır.

Uyumlaştırma sonucu birim değerler;

40.629,76 Tenge/m²

2.716,51 TL/m² (1 Tenge = 0,06686 TL)

77,42 USD/m² bulunmuştur. (1 USD = 524,80 Tenge)

(Döviz kurları 20.12.2024 tarihi itibariyledir.)

Buna göre taşınmaz değeri farklı para birimlerine göre aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Para Birimi	m ² (Birim) Değer	Arsa m ²	Para Birimi Bazlı Değer	Takdir Edilen Para Birimi Değer
Tenge (₸)	40.629,76	58.464,00	2.375.378.180,83	2.375.380.000
TL (₺)	2.716,51		158.817.785,17	158.820.000
USD (\$)	77,42		4.526.254,16	4.530.000

20.12.2024 / 1 Tenge = 0,06686 TL / 1 USD = 524,80 Tenge / 1 USD = 35,1778 TL

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 45 / 49
--	---	--

5.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa) / Uygulanmamıştır.

5.2.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Değerleme konusu arsa nitelikli gayrimenkul üzerinde proje geliştirilmemiş olması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.2.2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Kullanılmamıştır.

5.3.2. Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Kullanılmamıştır.

5.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Kullanılmamıştır.

5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Kullanılmamıştır.

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

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 46 / 49
--	---	--

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Kullanılmamıştır.

5.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Parselin yol cephesini kapatan parsellerin malikleri ile uzlaşarak, yapılanma şartları olan Ticaret-Eğlence Merkezi projesi geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanım olacağı değerlendirilmektedir.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Kazakistan'da, yapılanmalarda önceden bir inşaat alanına yönelik emsal uygulaması olmadığı, avan proje teklifi ile yapılanma izni verildiği bilgisi edinilmiştir. Yeterli veriye ulaşılmış olup pazar analizi yaklaşımı ile değer takdir edilmiştir.

Bölge içerisinde gerçekleştirilen pazar analizi sonucuna göre ortalama pazar değeri 40.629,76 Tenge/m² karşılığı 2.716,51 TL/m² bulunmuştur.

Buna göre pazar değeri;

$58.464 \text{ m}^2 \times 2.716,51 \text{ TL/m}^2 = 158.817.785,17 \text{ TL}$ bulunmuş,

158.820.000,00 TL takdir edilmiştir.

6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

Arsa değerlemesidir. Üzerinde proje geliştirilmemiştir. Parsel üzerinde hurdalar, konteynerler, sundurma ve hangar/depo tarzı çelik konstrüksiyon basit yapılar bulunmaktadır

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Parsel üzerinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir takyidat görülmemektedir.

Kayıtlarda arsanın bölünemez olduğu belirtilmekle birlikte fiili olarak bölündüğü, arsa alanının 60.047 m²'den 58.464 m²'ye düştüğü ancak, bu bölünmenin kadastroda işlenmediği görülmektedir.

Diğer yandan; Tercümesi işverence tarafımıza iletilen, "Kâr amacı gütmeyen anonim şirket "Vatandaşlar için hükümet "Devlet Şirketi şubesi Almatı şehri Gayrimenkuller hakları (kısıtlamaları) ve onlara ait teknik özellikler ile ilgili BELGE" (TAKBİS) tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde "Alım-Satım Anlaşması" beyanı bulunmaktadır.

Devri ve değeri etkileyen bir husus olmamakla birlikte "Alım-Satım Anlaşması"a göre edimsel yaptırımların bağlayıcılığı bulunmaktadır.

Anlaşmanın tarafı olmayan 3. şahsa satış durumunda beyanın kaldırılması gerekmektedir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 47 / 49
--	---	--

6.5. 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

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

20.03.2019 15:00:09 sicil kaydı, 19 Mart 2019 tarih ve 806 sayılı gayrimenkulün mülkiyetinin devrine ilişkin anlaşma ile parsel mülkiyeti tam hisse ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Alımı üzerinden 5 yıl geçmekle birlikte proje geliştirilmemiştir. Parsel üzerinde sahibi belirlenemeyen, hurdalar, konteynerler, sundurma ve hangar/depo tarzı çelik konstrüksiyon basit yapılar bulunmaktadır.

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

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı değildir.

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Değerleme konusu arsanın tapudaki niteliği ile mevcut durumu uyumludur.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269)

Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; **arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.**

Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut durumu ile uyumlu olması, devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa

31.12.2024
2024-ŞGYO-0040
Sayfa 48 / 49

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS (Gayrimenkuller hakları/kısıtlamaları ve onlara ait teknik özellikler ile ilgili BELGE) kayıtları 4.1.4.'te yer almaktadır. BELGE tarihi itibarıyla parsel üzerinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

Tercümesi işverence tarafımıza iletilen, "Kâr amacı gütmeyen anonim şirket "Vatandaşlar için hükümet "Devlet Şirketi şubesi Almatı şehri Gayrimenkuller hakları (kısıtlamaları) ve onlara ait teknik özellikler ile ilgili BELGE" (TAKBİS) tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde "Alım-Satım Anlaşması" beyanı bulunmaktadır.

Devri ve değeri etkileyen bir husus olmamakla birlikte "Alım-Satım Anlaşması"a göre edimsel yaptırımların bağlayıcılığı bulunmaktadır.

Anlaşmanın tarafı olmayan 3. şahsa satış durumunda beyanın kaldırılması gerekmektedir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan; Kazakistan Cumhuriyeti, Almatı İli, Alatauskiy İlçesi, Akkent Mahallesi'nde yer alan 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsanın pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır. Gayrimenkul Adresi; Almatı Şehri, Alatauskiy ilçesi, Akkent Mahallesi 1A, (PKA0201300301570802) A2 Karayolu Rayimbek Caddesi / KAZAKİSTAN

Değerleme konusu arsa nitelikli gayrimenkul, şehir merkezine yaklaşık 10.7 km. kuş uçuşu, havaalanına yaklaşık 23 km. karayolu mesafesinde yer almaktadır.

Parsel, konum olarak A2 ana aksında, Rayimbek Caddesi üzerinde yer almaktadır. Çevre gelişmesi dikkate alındığında "Ticaret-Eğlence Merkezi" yapılanma imkanına sahip olması ve büyüklüğü dikkate alındığında proje geliştirilebilecek düzeydedir.

Parsel, ihmal edilecek düzeyde eğime sahiptir.



Parselin ortasından kamulaştırmasız el atma niteliğinde Akkent Mahallesi konut sitelerine caddeden bağlantı sağlayan gidiş-geliş, arasında yeşil alan ve yeşil alan üzerinde, yüksek gerilim hattı direği bulunmaktadır. Parseldeki fiili bölünmenin kadastroda işlenmediği, ancak m² olarak azaldığı görülmektedir. Fiili olarak bölünmüş parselin büyüklüğü (58.464 m²) dikkate alınarak 2 parsel olarak değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kazakistan, Almatı, Alatauskiy, Akkent Mahallesi 20-321-057-133 Kadastro Kodlu Arsa	31.12.2024 2024-ŞGYO-0040 Sayfa 49 / 49
--	---	---

Parselin içinde, muhtemelen önceki malik zamanında da yer alan inşaat malzeme depoları gibi çelik konstrüksiyon, kolay sökülebilir basit yapılar, kısmen hurda alanları ve konteyner alanları bulunmaktadır.

Değer, taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre takdir edilmiştir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu "Arsa" nitelikli 1 adet gayrimenkulün değer tarihi itibarıyla pazar değeri KDV hariç 158.820.000 TL takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmaz değeri farklı para birimlerine göre aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Para Birimi	m ² (Birim) Değer	Arsa m ²	Para Birimi Bazlı Değer	Takdir Edilen Para Birimi Değer
Tenge (₸)	40.629,76	58.464,00	2.375.378.180,83	2.375.380.000
TL (₺)	2.716,51		158.817.785,17	158.820.000
USD (\$)	77,42		4.526.254,16	4.530.000

20.12.2024 / 1 Tenge = 0,06686 TL / 1 USD = 524,80 Tenge / 1 USD = 35,1778 TL

Nihai olarak pazar değeri;

158.820.000,00 TL (YüzellisekizMilyonSekizyüzyirmiBinTürkLirası) **+KDV**

Takdir edilmiştir.

Ekler

- 1 - Taşınmaz Fotoğrafları
- 2 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri