

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Arsa

Akkent Mahallesi
20-321-057-133 Kadastro
Kodlu Arsa

Akkent Mahallesi
Alatau /Almatı/ Kazakistan



Rapor Tarihi;
30.06.2025

Rapor No;
2025_686

Sunulan;
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.06.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2025 / 2025_686
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Tam Hissesi
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin Kullanımı	1 Adet Arsa
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Almatı şehri, Alatauskiy ilçesi, Akkent mahallesi 1A, (PKA2201300283265593) A2 Karayolu Rayimbek Caddesi / KAZAKİSTAN
Tapu Kayıtları	Kazakistan Ülkesi, Almatı ili, Alatauskiy İlçesi, Akkent mahallesi, 58.464 m ² yüzölçümüne sahip, 20:321:057:133 kadastral numaralı niteliği "Ticaret ve Eğlence Merkezlerinin İnşası" olan arsa
İmar Durumu	Almatı şehri "Vatandaşlar için Hükümet" Kar Amacı Gütmeyen Anonim Şirketin Şubesiinden edinilen 10.06.2025 tarihli belgeye göre kullanım amacı (Plana Göre) "Ticaret-eğlence merkezi inşaatı için" belirtilmiştir. Almatı e-kadastro sitesinde (www.alag.kz) sitesinde parsel kullanım amacı; "ofis alanı, otel tesisleri ve otopark içeren çok işlevli bir alışveriş ve eğlence merkezinin inşası ve işletilmesi" olarak belirtilmiştir. Devlet Organları Almaty Valiliği web sitesinden erişilen ALMATI ŞEHİR PLANLAMA VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ tarafından yayınlanan ve ilgisine 02.02.2024 tarihinde tebliğ edilen 12/29/2023 tarihli 4/720 no.lu kararına konu, Almatı Gelişim Planında (2040 vizyonu) ise taşınmazın kısmen konut alanında, ağırlıklı olarak ise kamusal alanda (eğitim ve yerel sistemler merkezi (ulaşım istasyonu v.b)) ve rekreasyon alanında (yeşil alanda) kaldığı görülmektedir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Ticaret-Eğlence Merkezi projesi

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

1 Adet Arsa	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	130.763.700	146.455.344	TL

* % 12 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporunda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - o Raporunda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Niyazi AYDIN**
Lisans No: 400918**Fatih TOSUN**
Lisans No:400812

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4 İşin Kapsamı.....	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi	6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	6
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları.....	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.3 Kadastro İncelemesi	10
2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri.....	11
2.3.1 İmar Durumu	11
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler	16
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle 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	16
2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	16
2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	16
2.3.6 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
2.3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	16
2.3.8 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.....	16
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	16
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	17
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..	17
3.1.1 Ekonomik Koşullar	17
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası.....	18
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	23
3.2.1 Kazakistan Ülkesi	23
3.2.2 Almatı İli	23
3.2.3 Alatau İlçesi	23
3.2.4 Akkent Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	24
3.2.5 Ulaşım	24
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	24
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	24
3.4.1 Arsa Özellikleri.....	24
3.4.2 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	24
3.4.3 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.....	24
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR.....	25
4.1 Değer Tanımları	25
4.2 Değerleme Yöntemleri	25
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	27
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	27
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	27
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	29
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	30
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	33
6.1 Pazar Yaklaşımı	33
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	33
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	33
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	33
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	33
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	33
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	33
6.2 Maliyet Yaklaşımı	35
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	35
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	35
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	36
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	36
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	36
6.3 Gelir Yaklaşımı	36
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	36
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	36
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	36
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler.....	36
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	36
6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçesi Halinde)	37



6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi.....	37
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni	37
6.4.3	Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar	37
6.4.4	Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	37
6.4.5	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	37
6.4.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	37
6.4.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	37
6.4.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	37
6.4.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	37
6.4.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	37
6.4.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	39
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	39
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	39
7.3	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	39
7.4	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, 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	39
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....	40
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	40
8.1.2	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	40
8.1.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	40
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
9.	DİĞER.....	42
9.1	KDV Konusu	42
10.	SONUÇ.....	43
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	43
10.2	Nihai Değer Takdiri	43
11.	EKLER.....	44



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2025 tarihinde 2025_686 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi No:171A İç Kapı No: 176 Şişli/ İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde kurulmuştur. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 1740 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, müşterimizin talebine istinaden gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden Pazar Değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Kararı Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor gayrimenkulün Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Niyazi AYDIN (Lisans no:400918) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 13.06.2025 ila 30.06.2025 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.04.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	-	-	-
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	-	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	-	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkullerin “pazar değerinin” belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

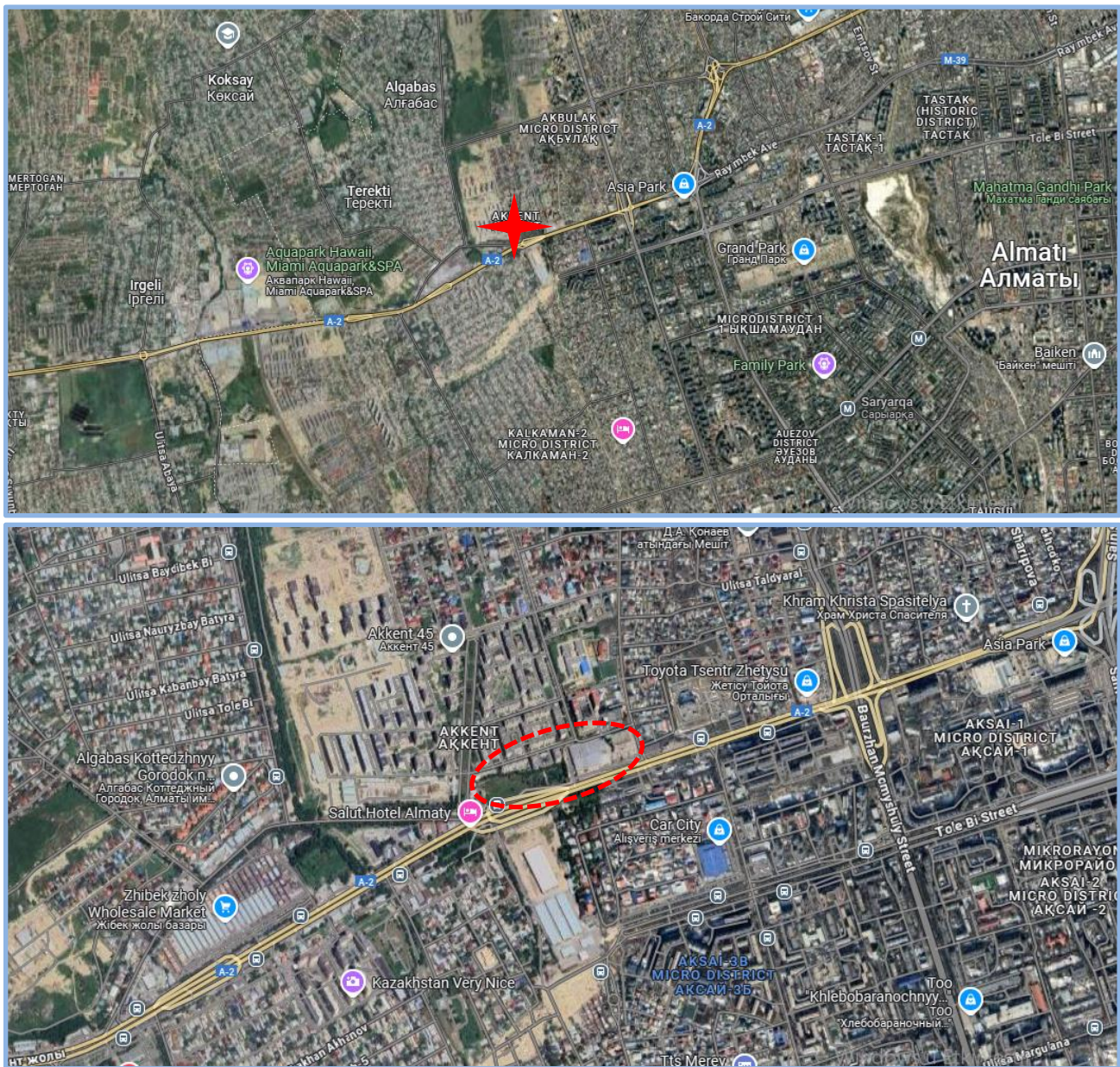
Konu gayrimenkul Almatı ili, Alatau skiy ilçesi, Akkent Mahallesi sınırları içerisinde konumlandır. Gayrimenkul A2 Karayolu Rayimbek caddesi üzerinde yer almaktadır.

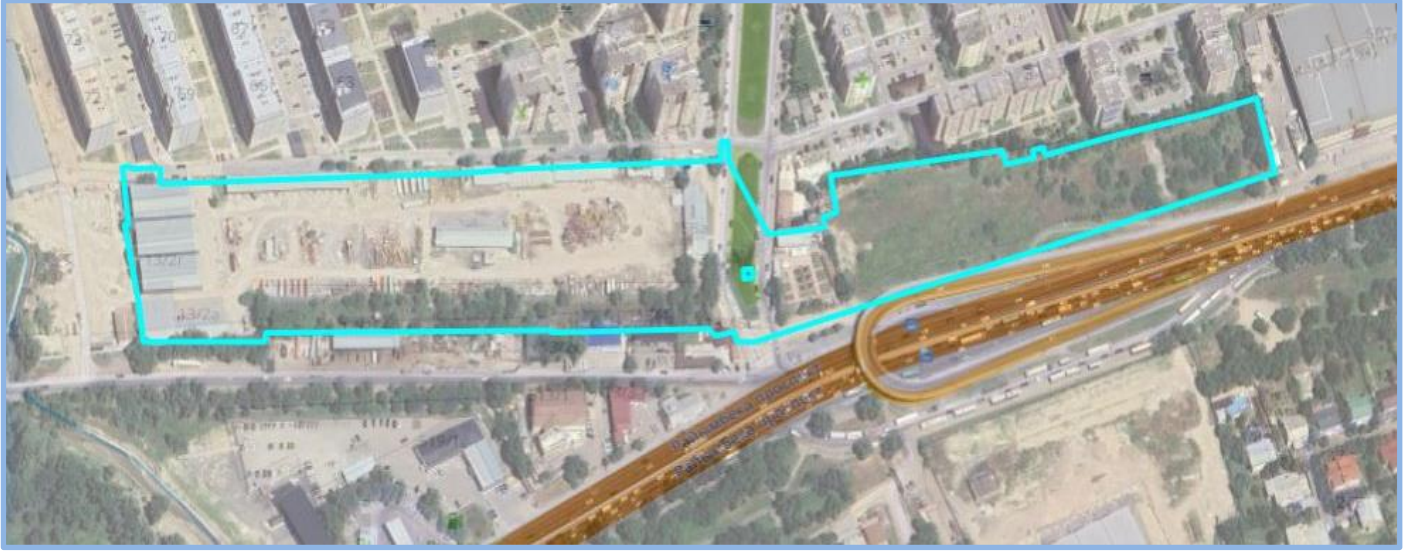
Adres; Almatı şehri, Alatau skiy ilçesi, Akkent mahallesi 1A, (PKA2201300283265593) A2 Karayolu Rayimbek Caddesi /KAZAKİSTAN

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

Kazakistan ülkesi, Almatı ili, Alatau skiy ilçesi, Akkent mahallesi, 58.464 m² yüzölçüme sahip, 20:321:057:133 kadastral numaralı niteliği "Ticaret ve eğlence merkezlerinin inşası " olan arsa olup üzerinde proje geliştirilmemiştir. Parsel genel olarak boş olup, Akkent Konut Projesine ait geçici yapılar ve malzeme stoklarını barındırmaktadır.

Gayrimenkullerin Konumu





2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri					
İl	İlçe	Mahalle	Kadastral Numarası	Yüzölçümü	Niteliği
Alamati	Alatauskiyskiy	Akkent	20:321:057:133	58.464 m²	Ticaret ve Eğlence Merkezlerinin İnşası Olan Arsa
MALİK:	(Hak Sahibi) Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi				
Edinim:	(Hakkın Ortaya Çıkma Dayanağı) Gayrimenkul mülkiyetinin devrine ilişkin sözleşme, ikinci nüsha (15.10.2024 tarihli 879 sayılı), 002263431867 sayılı ve 806 sayılı 19.03.2019 tarihli başvuruya istinaden 16.10.2024 10:45 tarihinde tescil edilmiştir.				
Tescil:	(Tescil Tarihi, Saati) 20.03.2019 15:00:09				

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, "Vatandaşlar için Hükümet" Kar Amacı Gütmeyen Anonim Şirketin Şubesinden edinilen 10.06.2025 tarihli Gayrimenkul Üzerindeki Tescilli Haklar (Teminatlara) Ve Teknik Özellikler Hakkında Belgeye göre edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri				
Beyan				
	Beyan eden (İlgili kişi)	Ortaya çıkma temeli	Tarih	Yev.
Hukuki iddialar	28.08.1983 doğumlu Ibrahimuly Bolat	24.10.2024 tarihli, 3887 sayılı taksitli gayrimenkul satış ve alım satım sözleşmesi.	29.10.2024	-
Hukuki iddialar	Almati Şehri Toprak İlişkileri Departmanı Belediye Kamu Kurumu	Tebliğat No - 24.02.2025r.	24.02.2025	-

2.2.1.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkulün üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlarda gayrimenkulün devredilmesini sınırlandıracak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Gayrimenkul üzerinde hak veya takyidat oluşmasını gerektirmeyen yasal talep ve işlemler tescil edilmiştir bölümünde;

- 29.10.2024 11:35 tarih/saatli, Bolat Ibragimuly (28.08.1983 doğumlu) beyanıyla, tesis edilen "No. 3887 sayılı, 24.10.2024 tarihli ödeme vadeli Alım-satım anlaşması" kaydı bulunmaktadır. (*A)
- Almati Şehri Toprak İlişkileri Departmanı Belediye Kamu Kurumu beyanıyla tesis edilen 24.02.2025 rarihli Tebliğat No - 24.02.2025r. tebliğat kaydı bulunmaktadır. (*B)

Her iki kayıt da belgede Yasal Talepler Ve Sözleşmeler başlığı altında Hukuki iddialar tanımı ile yer almaktadır.

(*)Şifahi edinilen bilgi; (A) kaydının satış süreci ile ilgili olduğu, (B) kaydının ise yeni imar düzenlemesi ile ilgili olduğu şeklindedir.



İşbu belge elektronik e-devlet portalından düzenlenmiştir.
"Kamu Hizmetleri İlişkin Bilgi ve Referans Hizmeti"
(Ulusal İletişim Merkezi)

Yegâne Numara : 101000137624343
Alınma Tarihi : 10.06.2025



1) Tescil edilen hak

Hak türü	İçerik	Hak sahibi	Müşterek mülkiyet formu, pay	Hakkın ortaya çıkma dayanağı	Tescil tarihi, saati
Mülkiyet hakkı	ZU (Alışveriş ve eğlence merkezlerinin inşaatı için)	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Bireysel	Gayrimenkul mülkiyetinin devrine ilişkin sözleşme, ikinci nüsha (15.10.2024 tarihli 879 sayılı), 002263431867 sayılı ve 806 sayılı 19.03.2019 tarihli başvuruya istinaden 16.10.2024 10:45 tarihinde tescil edilmiştir.	20.03.2019 15:00:09

2) Tescil edilen rehin hakkı:

Sınırlandırmaların türü	İçeriği	Sahibi veya yetkili organ (ilgili kişi)	Müşterek mülkiyet payı formu	Takyittin ortaya çıkma dayanağı	Tescil tarihi, saati
Sınırlandırmalar tescil edilmemiştir.					

3) Gayrimenkul üzerinde hak veya takyidat oluşmasını gerektirmeyen yasal talep ve işlemler tescil edilmiştir:

Yasal talepler ve sözleşmeler	İçerik	Beyan eden (ilgili kişi)	Ortaya çıkma temeli	Tescil tarihi, saati
Hukuki iddialar	ZU (Alışveriş ve eğlence merkezlerinin inşaatı için)	28.08.1983 doğumlu İbrahimuly Bolat	24.10.2024 tarihli, 3887 sayılı taksitli gayrimenkul satış ve alım satım sözleşmesi.	29.10.2024 11:35
Hukuki iddialar	ZU (Alışveriş ve eğlence merkezlerinin inşaatı için)	Almatı Şehri Toprak İlişkileri Departmanı Belediye Kamu Kurumu	Tebliğat No - 24.02.2025r.	24.02.2025 10:04

İşbu belge, 7 Ocak 2003 tarihli N 370-11 "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 uygulamasından kontrol edebilirsiniz.

*barkod, Kazakistan Cumhuriyeti Devlet Veri tabanının bilgi sisteminden alınan ve NAO "Devlet Şirketi "Vatandaşlar için hükümet" Şubesinin elektronik dijital imzasıyla imzalanan verileri içerir.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 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" bölümünde sunulmaktadır.

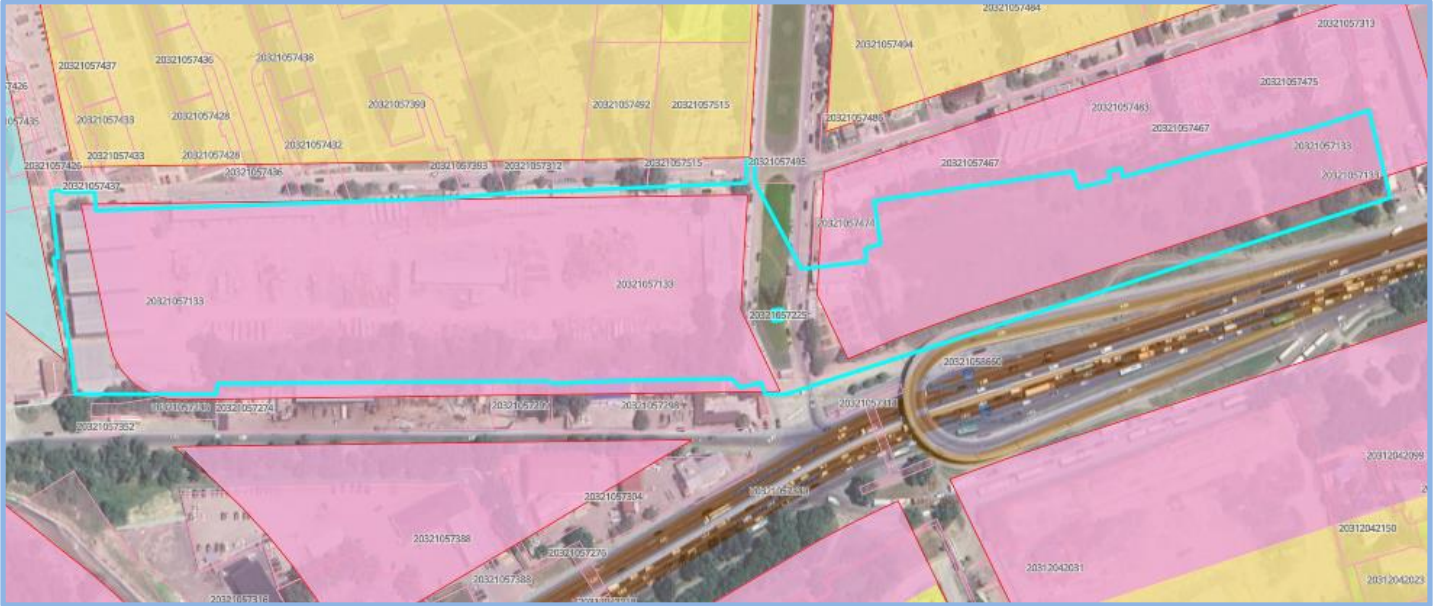
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz arsa niteliğinde olup üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle mimari projesi bulunmamaktadır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, Almatı e-kadastro (www.alag.kz) sitesinde online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

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



Görselde turkuaz renk ile parsel sınırları çizilmiştir





(*) Belgedeki Rusça ifadenin Tükçe Çevirisi

Alatau ilçesinin sınırları içerisinde detaylı planlama projesi : Raimbek Batyr Caddesi'nin kuzeyinde, Ongarsynova Caddesi'nin doğusunda, Boltekuly Caddesi'nin güneyinde, Dospanova Caddesi'nin doğusunda, Ryskulov Caddesi'nin güneyinde, Momyshuly Caddesi'nin doğusunda, Bayterekov Caddesi ile Akhanov Caddesi arasında, Sain Caddesi'nin doğusunda, Sulutor Caddesi ile Nazar Caddesi'nin güneyinde. Moldagulova Caddesi ve Benberin Caddesi'nin doğusunda, Zhylysay Caddesi'nin güneyinde, Saryzhaz Caddesi ve Akyn Sara Caddesi, Sairan Caddesi'nin batısında, Talbesik Caddesi, Bazar Jhyrau Caddesi ve Bokeev Caddesi (Almatı Şehri Valiliği'nin 12/29/2023 tarihli 4/720 sayılı Kararı)





Planda değerlendirme konusu parsel mavi renkle işaretlenmiştir. Plana ait ilgili Rusça lejant bilgisi Türkçe çevirisi ile aşağıda paylaşılmıştır.

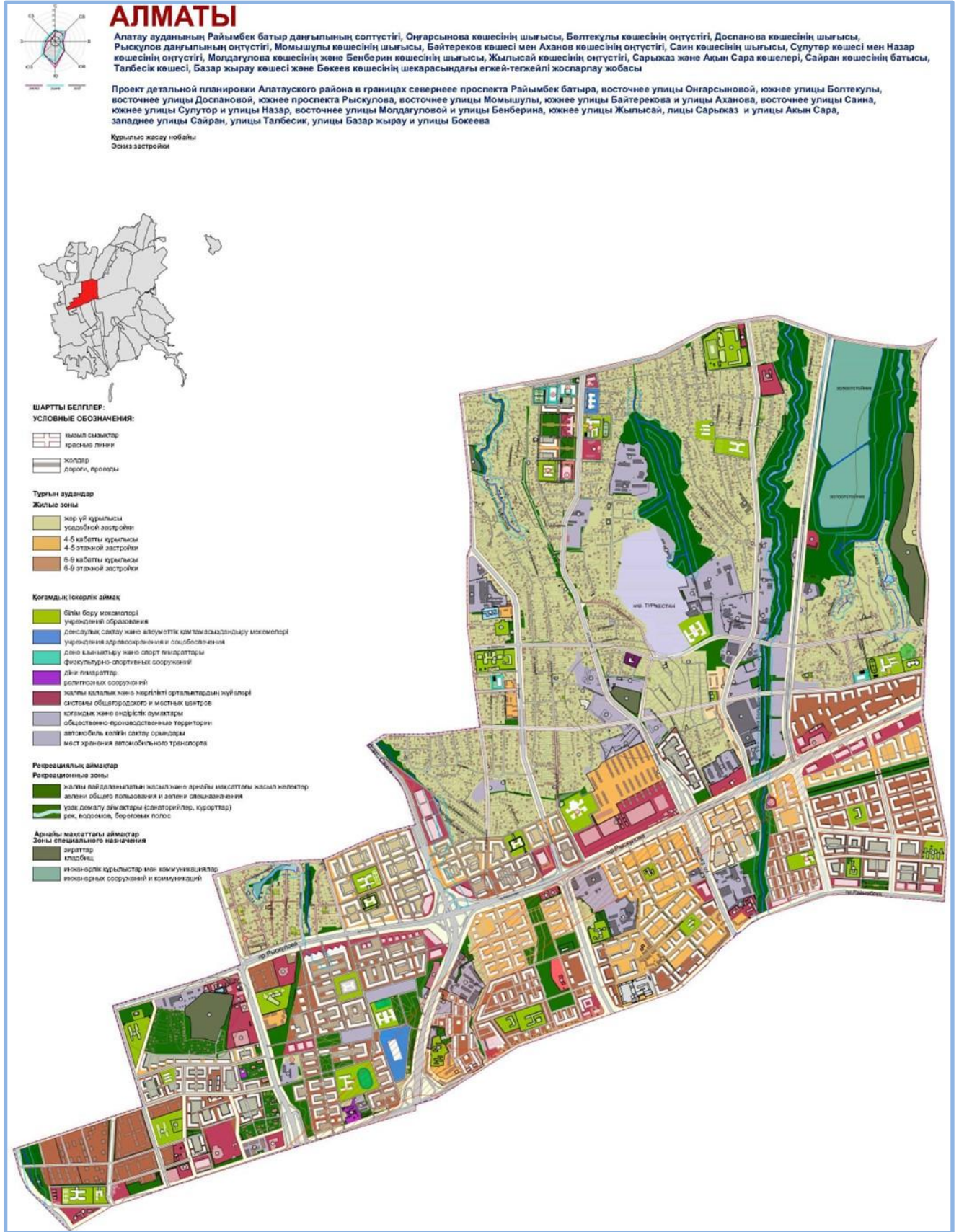
Қоғамдық іскерлік аймақ білім беру мекемелері учреждений образования денсаулық сақтау және әлеуметтік қамтамасыздандыру мекемелері учреждения здравоохранения и соцобеспечения дене шынықтыру және спорт ғимараттары физкультурно-спортивных сооружений діни ғимараттар религиозных сооружений жалпы қалалық және жергілікті орталықтардың жүйелері системы общегородского и местных центров	Kogamdyk iskerlik aymak Mekemeleri alacagim eğitim kurumları yoğunluk sağlık ve sosyal güvenlik kurumları дене shynyktyru zane spor ғimarattary beden eğitimi ve spor tesisleri dini ғimarattar dini yapılar Bize Ulaşın şehir çapında ve yerel merkezlerin sistemleri
Рекреациялық аймақтар Рекреационные зоны жалпы пайдаланылатын жасыл және арнайы мақсаттағы жасыл желектер зелени общего пользования и зелени спецназначения ұзақ демалу аймақтары (санаторийлер, курорттар) рек, водоемов, береговых полос	Rekreasyon aymaktar Rekreasyon alanları zhalpy ücretialanylatyn zhasyl zane arnai maksattagy zhasyl zhelekter genel kullanım amaçlı yeşillikler ve özel amaçlı yeşillikler uzak demalu aimaktary (sanatoryum, tatil yeri) nehirler, rezervuarlar, kıyı şeritleri
Тұрғын аудандар Жилые зоны жер үй құрылысы усадебной застройки 4-5 қабатты құрылысы 4-5 этажной застройки 6-9 қабатты құрылысы 6-9 этажной застройки	Turgyn Audidar Yerleşim alanları malikanelerin gelişimi 4-5 kabatty kurylysy 4-5 katlı bina 6-9 kabatty kurylysy 6-9 katlı binalar

Кайнак : ALMATI ŞEHİR ŞEHİR PLANLAMA VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Plana çerçevesinde Lejant ve Fonksiyona Alan Dağılımı

Fonksiyon	Lejant	Alan (m²)
Eğitim Alanı	білім беру мекемелері учреждений образования	28.783
Ulaşım Sistemleri Alanı	жалпы қалалық және жергілікті орталықтардың жүйелері системы общегородского и местных центров	7.442
Yeşil Alan	жалпы пайдаланылатын жасыл және арнайы мақсаттағы жасыл желектер зелени общего пользования и зелени спецназначения	17.973
Yol		4.266





Yeni Planın Kamuoyu Yansımaları

Almatı Valiliği (şehir idaresi) 22 Mayıs'ta, Hükümetin Almatı şehrinin 2040'a kadar gelişimi için yeni bir ana plan onayladığını bildirdi. Stratejik belge, tarihi şehir merkezindeki yükü azaltmak için beş şehir merkezinin



oluşturulmasını özetliyor ve çevre dostu bir ulaşım sisteminin genişletilmesi ve şehirde yeşil alanların oluşturulması yoluyla ekolojik sorunları ele alıyor.

Önceki ana plan 20 yıldan uzun bir süre önce onaylanmıştı ve şehrin büyüyen ihtiyaçlarını dikkate almamıştı. O zamandan beri şehir alanı iki katından fazla artarak 70.000 hektarı aştı ve nüfus 2 milyonu geçti. Sonuç olarak, bazı ilçeler gerekli sosyal, mühendislik ve ulaşım altyapısına sahip değil.

Yeni planın temel özelliği, şehrin merkezsizleştirilmesine odaklanılmasıdır.

Almatı Genplan Araştırma Enstitüsü Genel Müdürü Askhat Saduov, "Uluslararası eğilimlere uygun olarak, tarihi merkezdeki ekonomik yükü azaltmak ve akışı çevre bölgelere yönlendirmek için yeni şehir merkezlerinin geliştirilmesini özetledik" dedi.

Amaç, yeni beş şehir merkezinin (Doğu Kapısı, Kuzey, Güney, Batı ve Güneybatı) kompakt ve konforlu yerleşim alanları olmasının yanı sıra iş ve sosyal aktivite merkezleri haline gelmesidir.

Önümüzdeki 17 yıl içinde 188 yeni okul ve 65 klinik inşa edilmesi ve bazı mevcut kurumların modernize edilmesi planlanıyor. Ayrıca ısıtma, su ve sanitasyon sağlamak için ek ağlar da devreye alınacak.

Belge, şehrin ulaşım altyapısının modernizasyonuna öncelik veriyor.

2030 yılına kadar 45 kilometre hafif raylı sistem hattı ve beş kilometreden fazla metro hattı inşa edilecek. 2040 yılına kadar 76 kilometre daha hafif raylı sistem hattı, 57 kilometre yüksek hızlı otobüs hattı ve sekiz kilometre metro hattı inşa edilecek.

Bu önlemlerin 2040 yılına kadar toplu taşıma kullanıcılarının payını %60 oranında artırması ve özel araç kullanımını %20 oranında azaltması bekleniyor.

2025-2030 yılları arasında kişisel ve kamusal elektrikli araçları şarj edecek yerler oluşturulacak.

"Bu, sakinlerin tercihlerini değiştirmeli - eğer şehir hızlı, rahat ve geniş bir toplu taşıma hizmeti sunuyorsa, özel araç ihtiyacı azalacak, bu da kazaları ve emisyonları azaltacaktır. Ulaşım altyapısındaki değişikliklerle, yaya ve bisiklet altyapısına daha fazla yatırım yapılacaktır" dedi kentsel ulaşım alanında bağımsız uzman Roman Barabanov.

Yeşil bölgeler de genişletilecek. 2030 yılına kadar yeşil bölgelerin toplam alanı 1.300 hektardan 3.340 hektara ve 2040 yılına kadar 3.840 hektara üç katına çıkacak.

Bölgedeki sismik aktiviteyi göz önünde bulunduran ana plan, vatandaşların güvenliğini sağlamaya da odaklanıyor. 10 noktalı sismik aktivite bölgelerindeki binaların inşasını altı kattan yüksek olmayacak şekilde sınırlandırır.

Belgenin geliştirilmesi sırasında uzmanlar, Space Syntax'ı tasarlama da gelişmiş dijital teknolojileri ve dünya deneyimini kullandılar. Modelleme araçları, kentsel gelişimin sosyal, ekonomik ve çevresel etkilerini ve bunların hareketliliği, arazi değerlerini ve insan sağlığını nasıl etkilediğini öngörür.

<https://astanatimes.com/2023/05/new-master-plan-for-almaty-to-decentralize-city-and-address-environmental-issues/>

Almatı'da, 2040 yılına kadar olan yeni genel plan kapsamında beş ana kentsel merkez (polikentrum) oluşturulması planlanıyor. Bu merkezler, metropolün büyümesini sağlayacak kamu-ticaret odaklı kümelenmeler olarak tasarlanıyor. Haber, Tengrinews.kz tarafından, şehir yönetimine atıfla duyuruldu.

Proje, Almatı'nın gelişim programı çerçevesinde hazırlanmış olup, tek merkezli modelden çok merkezli modele geçişi öngörüyor. Böylece, ticari faaliyetlerin dengeli şekilde dağıtılması, şehir merkezine olan yükün azaltılması ve kenar bölgelerin kalkındırılması amaçlanıyor.

Oluşturulacak Beş Kentsel Merkez Şöyle:

- Kuzey Merkezi: Almatı-1 istasyonu bölgesinde kurulacak. Hizmet sektörü geliştirilecek, yeni binaların ilk katları küçük işletmelere ayrılacak. Ayrıca, Büyük Almatı Kanalı boyunca dinlenme alanları, parklar ve Baum Koruluğu düzenlemesi yapılacaktır.
- Batı Merkezi: Almatı-3 tren istasyonu ve Boraldai yerleşimindeki ulaşım merkezi etrafında yer alacak. 90 hektarlık bir rekreasyon parkı, çok amaçlı hastane kompleksi ve "Saka Kurganları" etrafında gelişim alanı projede yer alıyor.
- Güneybatı Merkezi: Rayymbek ve Alatau caddeleri bölgesinde yer alacak. Burada sanayi mini parkları, ticaret merkezleri, lojistik alanlar ve idari binalar kurulacaktır.
- Tarihi Merkez: Medeu bölgesinde, Baytursinov, Abay, Zenkov ve Jibek Joly caddeleri arasında kalan "Altın Kare" bölgesini kapsayacaktır. Bu alandaki tarihi ve kültürel yapılar korunacak ve restore edilecek. Sanayi yapılaşması öngörülmüyor.
- "Doğu Kapısı" Merkezi: Talgarskoe ve Kuljinskiy yolları civarında yer alacak. Burada büyük bir lojistik merkez kurulması planlanıyor.

Bu proje, Almatı'da daha dengeli, fonksiyonel ve sürdürülebilir kentsel gelişimi teşvik etmeyi hedefliyor.

Almatı İçin Şehri Merkeziye Dönüştürmek ve Çevresel Sorunları Ele Almak İçin Yeni Ana Plan Yazar Aigul Murzagaliyeva, Toplum, 27 Mayıs 2023



2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler

Taşınmazın üzerinde ruhsata konu yapı bulunmamaktadır. Mevcutta sökülebilir geçici imalatlar söz konusudur.

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul 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 gayrimenkulün mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır. Devrine engel teşkil edilecek bir husus bulunmamaktadır. Ancak alım-satım anlaşması konulu kayıt mevcut olup, herhangi bir tasarruf öncesinde kaydın kaldırılması gerekir.

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

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. **(*A)**
- Almatı Şehri Toprak İlişkileri Departmanı Belediye Kamu Kurumu beyanıyla tesis edilen 24.02.2025 tarihli Tebligat No - 24.02.2025r. tebligat kaydı bulunmaktadır. **(*B)**

Her iki kayıt da belgede Yasal Talepler Ve Sözleşmeler başlığı altında Hukuki iddialar tanımı ile yer almaktadır.

(*)Şifahi edinilen bilgi; (A) kaydının satış süreci ile ilgili olduğu, (B) kaydının ise yeni imar düzenlemesi ile ilgili olduğu şeklindedir. Devlet Organları Almaty Valiliği web sitesinden erişilen ALMATI ŞEHİR ŞEHİR PLANLAMA VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ tarafından yayınlanan ve ilgisine 02.02.2024 tarihinde tebliğ edilen 12/29/2023 tarihli 4/720 no.lu kararına konu, Almatı Gelişim Planında (2040 vizyonu) ise taşınmazın ağırlıklı olarak kamusal alanda (eğitim ve yerel sistemler merkezi (ulaşım istasyonu v.b)) ve rekreasyon alanında (yeşil alanda) kaldığı görülmektedir. Ayrıca parselin kuzeyinde ve ortasında yol düzenlemesi gösterilmiştir.

2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerlemeye konu gayrimenkulde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Arsa değerlemesi yapılmıştır.

2.3.5 Gayrimenkule 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.

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

Gayrimenkul arsa nitelikli olup, yerinde boş arsadır. Üzerinde proje geliştirilmemiştir.

2.3.7 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 Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul üzerinde yapı bulunmamakta olup, arsa değerlemesi yapılmıştır. 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

2.3.8 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

Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Arsa değerlendirme yapılmıştır.

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

3.1.1 Ekonomik Koşullar

S&P Global, 21 Şubat 2025'te Kazakistan'ın ülke notunu BBB- ve görünümü Durağan olarak teyit etti. Bu teyit, S&P'nin hükümetin uzun vadeli mali zayıflık ve daha yüksek faiz giderleri risklerinin planlanan yönetim ve ekonomik reformlar ile Kazakistan'ın güçlü varlık tamponları tarafından hafifletileceği görüşünü yansıtır. Kurum ayrıca, petrol dışı sektör büyümesinin GSYH yapısı, mali sürdürülebilirlik, önemli dış rezervler ve ılımlı dış borç üzerindeki olumlu etkisine dikkat çekiyor.

S&P'ye göre, NBK'nin enflasyonist baskıları dizginlemek ve ekonomik destek programlarına katılımı azaltmak için aldığı önlemler, para politikasının etkinliğini kademeli olarak güçlendiriyor. Analistler, enflasyon oranının 2024 sonunda %8,6'ya düşeceğini belirtiyor. Mevduat dolarizasyon seviyelerinin ve ulusal para biriminin döviz kurunun daha da istikrara kavuşması bekleniyor.

S&P, hükümetin vergi tabanını genişletmek, petrol dışı sektör gelişimini artırmak ve mali açığı 2025-2028 yılları arasında GSYH'nın %3,7'sine düşürmek için daha fazla adım atmasını bekliyor.

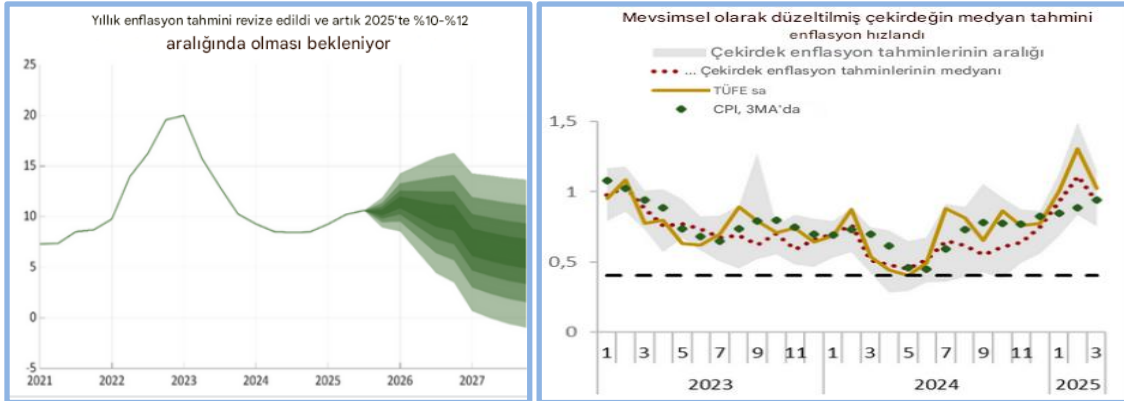
Reformların istikrarlı bir şekilde uygulanmasının petrol dışı büyümeyi güçlendirmesi ve daha etkili bir mali çerçeve oluşturması halinde notun yükseltilmesi mümkün olabilir.

1Ç2025, yıllık enflasyonda istikrarlı bir artışla Mart ayında %10'a ulaşarak damgasını vurdu. Enflasyonist baskıların yoğunlaşması, öncelikle "Yatırım Tarifesi" programı kapsamındaki artan düzenlenmiş kamu hizmeti tarifeleri, Kazakistan'ın ana ticaret ortağı olan Rusya'da enflasyonun hızlanması ve Rus rublesinin güçlenmesiyle yönlendirildi. Ayrıca, güçlü tüketici talebi ve devam eden mali teşvik enflasyonu desteklemeye devam ediyor.

7 Mart 2025'te NBK, baz faiz oranını 125 baz puan artırarak %16,5'e çıkardı. Mevcut ve öngörülen enflasyon süreçlerindeki önemli bir hızlanma, hedeften önemli bir sapmaya ve toplam para ve kredi koşullarının yumuşamasına yol açtı. Baz faiz oranındaki artış, talep yönlü baskıları sınırlamak ve enflasyonu hedef seviyeye yönlendirmek için orta derecede sıkı para koşullarını sürdürmeyi amaçlıyor. Enflasyon beklentileri ilk çeyrekte düşerek Mart ayında %12,6'ya geriledi. Bu ayarlama, mevcut enflasyonist baskılara ilişkin daha zayıf bir algıyı ve 2025'in başlarında tenge'nin ABD dolarına karşı bir miktar güçlenmesini yansıttı. Düşüşe rağmen beklentiler yüksek kalmaya devam ediyor ve kısa vadeli şoklara karşı oldukça hassas.

Şubat ayındaki artıştan sonra çekirdek ve mevsimsel olarak düzeltilmiş enflasyon azaldı ancak hedefin oldukça üzerinde kaldı. Mevsimsel olarak düzeltilmiş çekirdek enflasyonun medyan tahmini Mart ayında %0,93 MoM'ye ulaştı. Mevsimsel olarak düzeltilmiş aylık enflasyon %1,02'de kaldı ve TÜFE'nin 3 aylık hareketli ortalaması %1,11'di. Bu göstergeler enflasyonist baskıların hafifçe azaldığını ancak kalıcı olduğunu gösteriyor.

NBK'nın 2025 enflasyon tahmini, hızlanan Rus enflasyonu, artan kamu hizmeti tarifeleri ve yakıt fiyatlarındaki düzenlemenin kaldırılması gibi daha güçlü dış ve iç baskılar nedeniyle yukarı doğru revize edildi. 2026'da KDV'nin %16'ya çıkarılması planlandığı için, 2026-2027 enflasyon beklentileri de yukarı doğru ayarlandı. Ancak bu önlem, mali konsolidasyon ve uzun vadeli dezenflasyon için gereklidir. Enflasyonun şu anda 2025'te %10-12, 2026'da %9-11 ve 2027'de %5,5-7,5 olması öngörülmüyor.



MPC üyelerinin temel faiz oranı tahminleri						
Gösterge	Medyan			Menzil		
	2025	2026	2027	2025	2026	2027
Temel oran, yılsonu, %	16,0 (13,75)	14,0 (12)	11,5	14,5-18,0 (12-14,75)	12,0-17,0 (10-13,75)	8,0-13,5

Parantez içindeki rakamlar önceki tahminleri temsil etmektedir.



3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

KONUT PAZARI

Kazakistan'ın en büyük metropolü olan Almatı, ülkenin ekonomik merkezi olmaya devam ediyor. Almatı'daki GSYİH büyümesi son yıllarda istikrarlı seyrediyor ve işsizlik oranı diğer bölgelere kıyasla düşük kalıyor. Ancak, özellikle gayrimenkul sektöründeki enflasyon, şehrin sakinleri üzerinde baskı oluşturmaya devam ediyor.

Mal ve hizmetlerdeki ortalama fiyat artışı yıllık bazda yaklaşık %8-10 civarındaydı. Bu durum nüfusun ödeme gücünü etkiledi ve bu da kiralama pazarını etkiledi.

Almatı'daki kentleşme, şehrin büyümesi ve gelişmesinde önemli bir itici güç olmuştur ve onu Kazakistan'ın kentsel manzarasında merkezi bir merkez haline getirmiştir. Ülkenin en büyük metropolü ve eski başkenti olan Almatı, daha iyi ekonomik fırsatlar, eğitim ve gelişmiş yaşam standartları arayan kırsal alanlardan ve daha küçük kasabalardan önemli sayıda insanı kendine çekmektedir.

Göç dengesi pozitif ve 22.567 kişiye (Ocak - Temmuz 2023: 22.523 kişi) ulaşmıştır; buna dış göç için 3.067 kişi (2.735) ve iç göç için 19.500 kişi (19.788) pozitif bakiye dahildir. Kazakistan'ın hem diğer ülkelerinden hem de bölgelerinden gelen ziyaretçi sayısındaki artış, özellikle şehrin merkezi ve iş bölgelerinde yüksek kaliteli konutlara olan talebi artırmaktadır. Yabancı uzmanlar genellikle yaşam koşullarına yüksek taleplerde bulunmakta, gelişmiş altyapıya sahip modern ve konforlu daireleri tercih etmektedir.

Bu sürekli göç, şehrin nüfusunda istikrarlı bir artışa yol açtı ve bu da konut ve altyapı talebini artırdı. Almatı'daki kentleşme eğilimi, yerleşim alanlarının genişlemesine katkıda bulunur ve gayrimenkul piyasası üzerinde doğrudan bir etkiye sahiptir ve bu da genellikle gayrimenkul fiyatlarında artışa yol açar. Bu büyüme ekonomik faydalar sağlarken, kamu hizmetleri üzerindeki yük, trafik sıkışıklığı ve çevre sorunları gibi sorunlar da yaratır. Bu zorlukların ele alınması, Almatı'nın sakinleri için yüksek bir yaşam kalitesini korurken büyüyen bir nüfusu barındırabilmesini sağlamak için sürdürülebilir kalkınmaya odaklanan stratejik kentsel planlama gerektirir.



Almatı Konut Talebi

Kazakistan şehirlerinde, özellikle Almatı'da, kiralık konut talebi genellikle sonbahar aylarında artış gösterir. Ağustos sonu, öğrencilerin akademik yıllarına başlamak üzere kentsel alanlara geri dönmeleriyle geleneksel olarak kiralamalar için zirve dönemidir. Öğrenci akını, üniversiteler ve kolejler yakınındaki uygun fiyatlı konut seçeneklerine olan talebi önemli ölçüde artırır.

Ayrıca, Almatı'da faaliyet gösteren yabancı şirketlerin sayısındaki yıllık artış, kiralama pazarına baskıyı artırdı. Şehir ekonomik ve finansal bir merkez olarak gelişmeye devam ederken, daha fazla uluslararası işletme ofis kuruyor



ve yabancı çalışanları ve yabancı uzmanları çekiyor. Bu profesyoneller genellikle yüksek kaliteli kiralık konaklama yerleri arıyor ve bu da talebi daha da yoğunlaştırıyor.

Şehir, ülkenin yüksek öğrenim kurumlarının üçte birinden fazlasına ev sahipliği yapmaktadır. Ulusal İstatistik Bürosu'nun bilgilerine göre, 2023-2024 akademik yılının başında Almatı şehrindeki öğrenci sayısı 187 bin kişiye ulaşmıştır. Özellikle kolejlerin ve üniversitelerin bulunduğu Almatı bölgelerinde kira talebi artmaktadır.

Yerleşik olmayan öğrenciler (Almatı dışındaki bölgelerden gelenler) şehrin öğrenci nüfusunun önemli bir bölümünü oluşturuyor ve 2023'te toplam 106.043'e ulaşıyor ve bu da şehrin tüm öğrencilerinin yaklaşık %56,8'ine denk geliyor. Bu yerleşik olmayan öğrencilerden tahmini 70.434'ünün yurt konaklamasına ihtiyacı var. Ancak, sınırlı yurt kapasitesi ve sosyal açıdan savunmasız grupları, uluslararası yarışma kazananlarını ve eğitim bursu alan birinci sınıf öğrencilerini kayıran önceliklendirme politikaları nedeniyle, yerleşik olmayan birçok öğrenci yurt konaklaması sağlayamıyor. Sonuç olarak, bu öğrencilerin önemli bir kısmının (yaklaşık 35.609'u) Almatı'da daire kiraladığı veya başka konut düzenlemeleri aradığı varsayılıyor. Bu akın, özellikle akademik yıl boyunca, şehirdeki kiralık konut talebine önemli ölçüde katkıda bulunarak kira fiyatlarını ve mevcudiyetini etkiliyor.

Almatı Konut Arzı

Temel sosyo-demografik özellikleri ve yaşları ne olursa olsun, Kazakistan vatandaşlarının çoğunluğu müstakil evlerde yaşamaktadır (%62,7). Kazakistan Cumhuriyeti bölgelerinde, daire sahibi sayısı ortalama %35,4 iken, cumhuriyetin önemli şehirlerinde bu rakam %59,2'ye çıkmaktadır. Toplam konut gayrimenkulünde apartman binalarının en büyük payı Astana'dadır - %71,7. Almatı'da bu rakam %55,8 iken, Şimkent'te her iki tip evden eşit sayıda bulunmaktadır.

Almatı, kentsel alanlarda hem müstakil hem de apartman tipi konut binaları açısından tartışmasız lider konumdadır: 140.800 müstakil konut (toplam bireysel konut binalarının %15,9'u) ve 27.500 apartman binası (toplam apartman binalarının %21'i) bulunmaktadır.

2024'ün üçüncü çeyreğinde Almatı'daki konut piyasası fiyat endeksi, 2024'ün ikinci çeyreğine kıyasla %3,0 artarak 103,0 değerine ulaştı. Ancak, 2023'ün üçüncü çeyreğine kıyasla endeks 97,9'a geriledi ve bu da yıl boyunca %2,1'lik bir fiyat düşüşüne işaret ediyor. Çeyreklik fiyat artışı, yaz tatillerinden sonra öğrenci ve çalışanların geri dönmesi nedeniyle sonbahar döneminde konut talebinin artması gibi mevsimsel faktörlerden kaynaklanıyor olabilir. Ek olarak, ekonomik durumdaki olası iyileşmeler veya ipotek faiz oranlarındaki düşüşler kısa vadeli talebi teşvik etmiş olabilir.

Fiyat endeksindeki yıllık düşüş, piyasa arz fazlası, nüfusun satın alma gücünün azalması veya bankaların kredi politikalarının sıkılaştırılması gibi faktörlerden kaynaklanan gayrimenkul piyasasındaki yavaşlamaya işaret ediyor olabilir. Ulusal para birimi döviz kuru dalgalanmaları, inşaat malzemesi fiyatlarındaki değişiklikler veya bölgedeki jeopolitik istikrarsızlık gibi dış ekonomik faktörler de piyasayı etkilemiş olabilir ve bu da gayrimenkul sektöründeki yatırımcılar ve alıcılar arasında ihtiyata yol açmış olabilir.

Çoğu üniversitenin bulunduğu Almatı ilçelerinde -yani Almaly ve Medeu- daire kiralari sadece bir ayda %10 arttı. Örneğin, Temmuz ayında aylık yaklaşık 200.000 tenge (418,7 ABD doları) kiralanan iki yatak odalı bir daire artık 230.000 tenge (481,5 ABD doları) tutuyor. Benzer şekilde, daha önce 310.000 tenge (649 ABD doları) olan bir dairenin fiyatı 350.000 tenge (732,8 ABD doları) oldu. Mevsimsel öğrenci talebinin, döviz kurunun değer kaybetmesinin ve yabancı şirketlerin artan varlığının birleşik etkileri, toplu olarak kira fiyatlarında önemli artışlara yol açtı. Bu çok yönlü talep, Almatı'nın kira pazarında uygun fiyatlılık ve erişilebilirliği sağlamak için stratejik kentsel planlama ve konut politikalarına olan ihtiyacı vurguluyor.

Kiralar, Kazakistan Cumhuriyeti Ulusal Bankası'nın 2024 yılı 3. çeyreği itibarıyla sağladığı 477,65 KZT/USD kuruna dayanmaktadır.

2. Mayıs 2025'te Kazakistan Cumhuriyeti'ndeki konut piyasasındaki ortalama fiyatlar

	Yeni konut (daire) satışı	Dairelerin yeniden satışı	İyi döşenmiş konut kirası
Kazakistan Cumhuriyeti	521.596	541.858	4.496
Astana	596.433	646.653	5.000
Almatı	633.217	658.226	5.241



1. Kazakistan Cumhuriyeti'ndeki konut piyasasındaki fiyat endeksleri					
	Mayıs 2025'ten itibaren				yüzde olarak
	Nisan 2025	Aralık 2024	Mayıs 2024	Aralık 2020	Ocak-Mayıs 2025 - Ocak-Mayıs 2024
Yeni konut (daire) satışı					
Kazakistan Cumhuriyeti	100.7	105.7	108.7	151.7	106.4
Astana	100.0	104.4	107.3	162.5	106.1
Almatı	101.9	109.8	112.7	149.4	106.9

Kaynak: Kazakistan İstatistik Kurumu (Mayıs 2025)

OTEL PİYASASIGüncel Stok

2024'ün ilk yarısının sonunda Almatı'da toplam kapasitesi 11.616 oda olan 385 kayıtlı konaklama tesisi vardı. Bu, tesis başına ortalama yaklaşık 30 oda anlamına geliyor ve şehrin misafirperverlik sektöründe daha küçük, daha düşük seviyeli tesislerin hakimiyetini yansıtıyor. Şu anda Almatı otel pazarı, toplam kapasitesi 2.567 oda olan 15 uluslararası markalı oteli içermektedir. Bu markalı oteller, şehrin toplam oda stoğunun %22'sini temsil etmekte ve tüm konaklama tesislerinin yalnızca %4'ünü oluşturmaktadır. Markalı konaklamaların nispeten düşük penetrasyonu, Almatı'nın misafirperverlik sektöründe önemli bir büyüme potansiyeli olduğunu göstermektedir.

2013'ten bu yana Almatı'nın otel pazarı, The Ritz-Carlton'ın açılmasıyla başlayarak ve daha sonra Mercure, DoubleTree ve Novotel gibi markaların eklenmesiyle önemli ölçüde büyüdü. Swisotel ve Holiday Inn Express 2021'de, ardından 2022'de Ibis ve Novotel Living geldi. 2024'te Radisson Individual, Hotel Sadu'yu yeniden markalayarak şehrin misafirperverlik sektöründeki sürekli genişlemeyi işaret etti.

Talep Analizi

Kazakistan'da otel sertifikası zorunlu değildir, bu da işletmelerin %55'inin derecelendirilmemiş ve birçoğunun akreditasyon olmadan 4 veya 5 yıldızlı statü iddia ettiği anlamına gelir. Tesislerin yalnızca %2'si 5 yıldızlı bir derecelendirmeye, %4'ü 4 yıldızlı ve %1'i 3 yıldızlıdır ve konaklama birimlerinin çoğu, genellikle konut tesislerinden dönüştürülmüş, ortalama 34 odalı küçük ölçekli işletmelerdir.

Almatı'nın lüks segmenti önemli bir %26'ya sahiptir. Gelişmekte olan pazarlarda ilk yatırımların üst düzey markalara odaklandığı genel bir eğilim vardır. Almatı için durum böyledir, InterContinental, Rixos ve daha sonra Ritz-Carlton gibi erken katılımcılar vardı. Bu segment artık doygunluğa yaklaşıyor, büyüme potansiyeli büyük ölçüde güçlü ekonomik genişlemeye, zengin ziyaretçilerin akınına veya artan yerel servete bağlı.

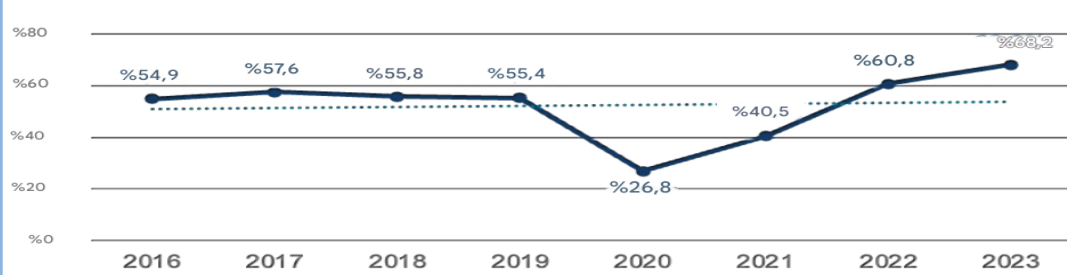
Doluluk:

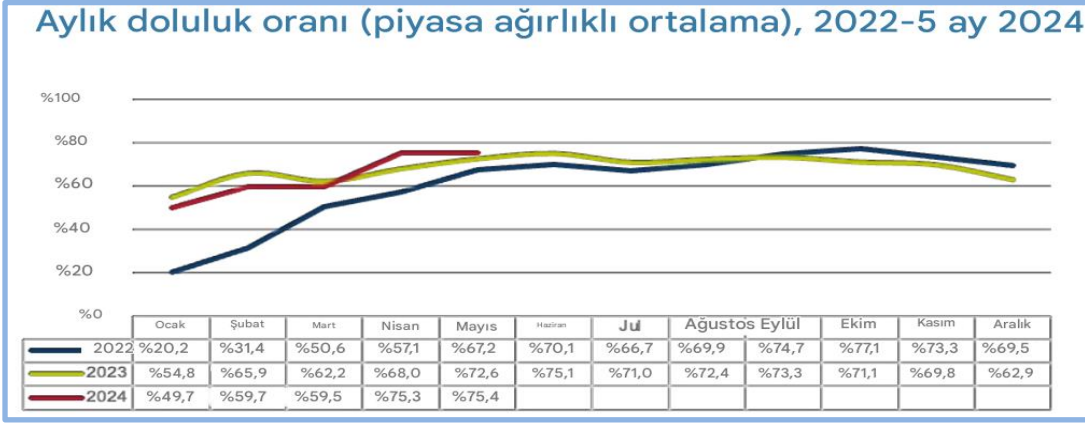
STR* tarafından sağlanan piyasa ağırlıklı ortalama verilerine göre, Almatı'daki otel doluluk oranları genel olarak artış eğilimi göstererek 2015'te %54,9'dan 2023'te %68,2'ye yükseldi. Pandemi öncesinde doluluk oranları nispeten düştü ve %54-57 arasında değişiyordu.

2020'de doluluk oranı COVID-19 salgınının etkisi, yaygın seyahat kısıtlamaları ve iş faaliyetlerindeki ciddi düşüş nedeniyle %26,8'e önemli bir düşüş yaşadı. İyileşme 2021'de başladı ve 2022'ye gelindiğinde doluluk oranı tamamen toparlandı ve hatta COVID öncesi seviyeleri aşarak %60,8'e ulaştı; bu da piyasa dayanıklılığının olumlu bir göstergesi. 2023'te doluluk oranları 7,4 puan daha artarak %68,2'ye ulaştı.

2024'ün ilk beş ayında, piyasa ağırlıklı ortalama doluluk oranı %63,9'du ve Ocak ve Şubat aylarındaki düşük doluluk oranları nedeniyle 2023'teki aynı dönemden bir yüzde puanı daha düşüktü. Ancak Mart 2024'ten itibaren doluluk oranları 2023 rakamlarını aşarak Mayıs 2024'te %75,4'e ulaştı.

İş odaklı bir pazarda beklendiği gibi, otel doluluk oranının en yüksek olduğu dönemler Eylül-Kasım ve Mart-Mayıs aylarıdır. Başlıca talep zirveleri, iş faaliyetlerinin yoğunlaştığı ilkbahar ve sonbahar aylarında gerçekleşir ve bu zirve dönemlerde şehirde düzenlenen büyük sergiler ve konferanslar tarafından desteklenir. Tersine, düşük doluluk oranları genellikle Yeni Yıl tatilleri (Aralık ortasından Ocak ortasına) ve Temmuz-Ağustos aylarıdır.

Yıllık doluluk oranı (pazar ağırlıklı ortalama), 2016-2023



OFİS PAZARI

Ekonomik Genel Bakış

2025'in ilk çeyreğinde Almatı ekonomisi, iş faaliyetlerinin sürekli genişlemesiyle istikrarlı bir büyüme gösterdi. Kayıtlı tüzel kişilik sayısı, bir önceki yıla göre 2,2% artarak girişimcilik faaliyetinde artış ve küçük ve orta ölçekli işletmelerin gelişimini gösterdi.

Yatırım faaliyeti de güçlendi: sermaye yatırımı, 2024'teki aynı döneme kıyasla 20,4% arttı. Bu, ofis gayrimenkul segmenti de dahil olmak üzere altyapı ve ticari gelişime olan ilginin devam ettiğini doğruluyor.

Bu makroekonomik eğilimler sayesinde Almatı, finans, BT ve danışmanlık gibi önemli sektörlerden gelen kaliteli ofis alanlarına yönelik istikrarlı talebi artırarak ülkenin önde gelen iş merkezi konumunu güçlendirmeye devam ediyor.

Arz & Talep

2025'in 1. çeyreği itibarıyla Almatı'daki kaliteli ofis stokunun (A, B+ ve B Sınıfı) toplam brüt bina alanı (GBA), devam eden yeni tamamlamalar nedeniyle pazarın ılımlı bir şekilde genişlemesini yansıtarak yaklaşık 1.200.000 m2'ye ulaştı. A Sınıfı ofis binaları, toplam kaliteli stokun yaklaşık %12'sini temsil ediyor.

B+ Sınıfı ofis mülkleri 270.000 m2 GBA'dan oluşur ve pazarın %22'sini oluştururken, B Sınıfı ofisler tahmini 795.000 m2 GBA veya toplam arzın yaklaşık %66'sı ile baskın segment olmaya devam ediyor. 2025'in 2.-3. çeyreğinde 30.000 m2'den fazla yeni ofis alanının yaklaşan teslimatının pazarı önemli ölçüde genişletmesi ve fiyatlandırma dinamiklerini etkilemesi bekleniyor.

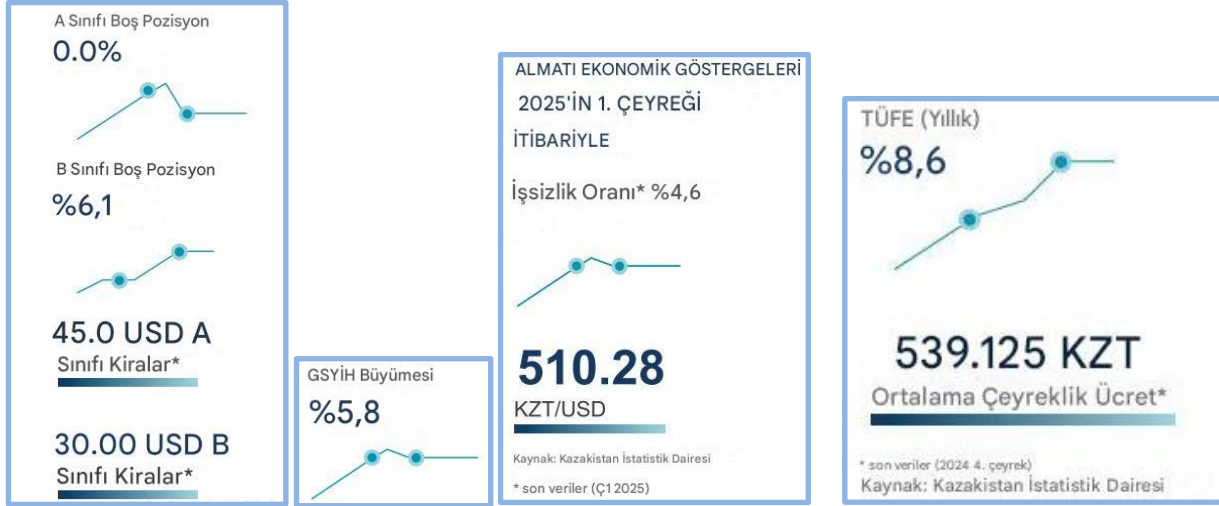
2025'in 1. çeyreğinin sonu itibarıyla, piyasa boşluk oranları son derece düşük kalmaya devam ediyor: A Sınıfı binalarda 0%, B+ Sınıfı binalarda 10,55%, B Sınıfı binalarda 5,81% ve B- Sınıfı binalarda 3,41%, bu da genel boşluk oranının 0,7% olmasına yol açıyor. Talep, özellikle Almatı'nın çekirdek iş bölgelerindeki daha modern ve merkezi konumdaki iş merkezlerine taşınan kiracılar tarafından yönlendirilmeye devam ediyor ve bu da birinci sınıf konumlardaki mevcut alanlar üzerinde daha fazla baskı yaratıyor.

Genel Bakış

2025'in 2.-3. çeyreğinde 30.000 metrekarenin üzerinde yeni ofis alanının teslim edilmesi beklendiğinden, B ve C Sınıfı segmentlerdeki kira oranlarının daha fazla aşağı yönlü baskı yaşaması muhtemeldir. Kiracılar giderek daha yeni, daha yüksek kaliteli binalara taşınmaya meyilli hale geliyor ve bu da eski ve daha az rekabetçi mülklerde boşluk oranlarının artmasına yol açabilir.

Bu tür varlıkların sahipleri, gelişen ofis ortamında pazar önemini ve kiracı çekiciliğini korumak için yenileme veya yeniden konumlandırma stratejilerini göz önünde bulundurmak zorunda kalabilir.





* Ortalama ağırlıklı kira oranları OPEX ve KDV hariç olarak belirtilmiştir

** Kiralar, Kazakistan Cumhuriyeti Ulusal Bankası'nın 2025 yılı 1. çeyreği itibarıyla sağladığı 510,28 KZT/USD kuruna dayanmaktadır.

PERAKENDE PAZARI

Ekonomik Genel Bakış

Gıda ürünleri fiyatları 3,1%, gıda dışı mallar 2%, halka yönelik ücretli hizmetler ise 5,3% arttı. 2025 yılının 1. çeyreğindeki perakende satış hacmi, 2024 yılının aynı dönemine göre 6,8% daha yüksek gerçekleşti. 2025 yılı 1. çeyreğinde toptan ticaret hacmi, 2024 yılı aynı dönemine göre 101,7% olarak gerçekleşti. Ön verilere göre, Ocak-Mart 2025 döneminde AEB ülkeleriyle karşılıklı ticaret 1113,9 milyon ABD doları olarak gerçekleşti ve Ocak-Mart 2024'e göre 1% azaldı; ihracat 304,9 milyon ABD doları (8,4% daha az), ithalat 808,9 milyon ABD doları (2,1% daha fazla) oldu.

Piyasaya Genel Bakış

Almatı perakende pazarı, kilit gıda perakendecilerinin devam eden genişlemesiyle desteklenen istikrarlı büyüme göstermeye devam ediyor. 2025'in 1. çeyreği itibarıyla Toimart'ın 44 mağazası (2024'ün 4. çeyreğindeki 41 mağazadan artış), Magnum'un 85 mağazası (89 mağazadan düşüş) ve Small'ın 2024'ün 4. çeyreğindeki 45 mağazası var. Bu hafif büyüme, market segmentinin rekabetçi yapısını ve tüketici talebinin dayanıklılığını vurguluyor.

Yeni perakende arzı sınırlı kalmaya devam ediyor ve ilk çeyrekte önemli yeni tamamlanmalar kaydedilmedi. Ancak, mevcut alışveriş merkezlerinin genişletilmesi ve yeni bağımsız perakende merkezleri de dahil olmak üzere inşa halindeki birkaç projenin 2025'in sonlarından itibaren pazara girmesi bekleniyor. 2025'te, Almatı'nın en büyük alışveriş merkezlerinden biri olan MEGA Alma-Ata, mimari tarzını birleştirmeyi ve çevredeki kamusal alanları geliştirmeyi amaçlayan büyük bir yeniden yapılanma projesine başladı. Yükseltme, perakende komplekslerini çok işlevli yaşam tarzı destinasyonlarına dönüştürme yönündeki daha geniş bir pazar eğilimini yansıtıyor.

Cadde perakende sektörü, özellikle Bostandyk ve Medeu gibi yüksek gelirli bölgelerde gücünü koruyor. Abay Bulvarı, Nazarbayev Bulvarı, Al-Farabi Bulvarı, Dostyk Bulvarı ile Timiryazev ve Rozibakiyev Caddeleri dahil olmak üzere ana cadde perakende koridorları, uluslararası ve premium yerli markaların ilgisini çekmeye devam ediyor. Bu alanlar, lüks konut geliştirmelerinin, idari merkezlerin, parkların ve eğlence tesislerinin yoğunlaşması ile öne çıkmakta ve buraları lüks ve yaşam tarzı perakende satışları için başlıca destinasyonlar olarak konumlandırmaktadır.

Genel olarak Almatı'daki perakende pazarı, geleneksel pazarlardan açık pazarlara, modern alışveriş merkezlerinden deneyimsel perakende alanlarına kadar çok çeşitli formatlara sahip olup, giderek daha seçici bir tüketici tabanına hitap etmektedir.

ENDÜSTRİYEL PAZAR

Ekonomik Genel Bakış

2025'in 1. çeyreğinde Almatı'nın sanayi sektörü, yük taşımacılığindeki büyümenin devam etmesiyle desteklenerek aktifliğini korudu; ancak yeni arz ile kiracı talebi arasındaki büyüyen uçurum, piyasa dinamiklerini yeniden şekillendirmeye başladı.

2025 yılı Ocak-Mart döneminde yük taşımacılığı cirosu, 2024 yılı aynı dönemine göre 14,5% arttı. 2025 yılı birinci çeyrekte sermaye yatırım hacmi, 2024 yılı aynı dönemine göre 20,4% arttı.

Arz & Talep



2025'in 1. çeyreğinde Almatı'daki endüstriyel ve depo gayrimenkul piyasaları arzda önemli bir artış yaşadı. Toplam modern depo stoku, bir önceki çeyrekteki 608.000 m²'den yaklaşık 668.541 m²'ye yükseldi. Bu büyüme, birkaç yeni Sınıf A lojistik tesisinin devreye alınmasıyla sağlanıyor.

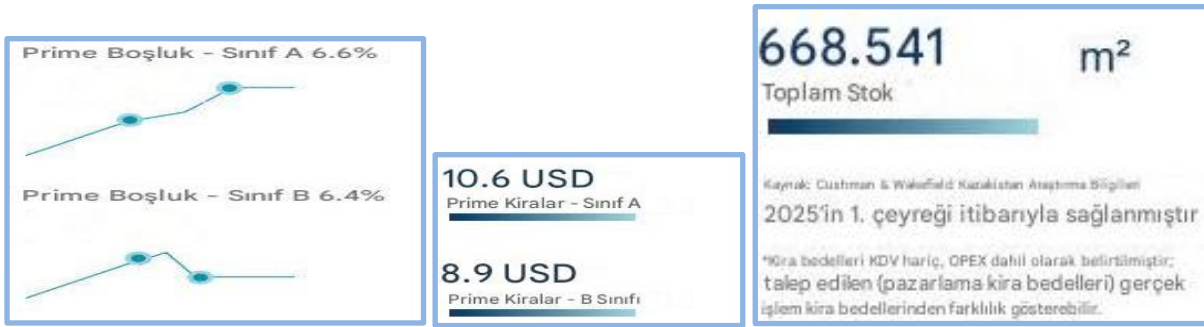
Genişleyen stoka rağmen talep aynı hızda ilerlemedi. Boşluk oranları keskin bir şekilde arttı: Sınıf A boşluğu 2,4%'ten 6,6%'ya ve Sınıf B boşluğu 3,6%'dan 6,4%'e yükseldi. Bu rakamlar arz ve kiracı emilimi arasında açık bir dengesizliğe işaret ediyor.

Kira oranları piyasa aralığının alt ucunda sabitlendi ve yüksek boşluk seviyeleriyle önümüzdeki 12 ayda önemli bir fiyat artışı beklenmiyor. Mülk sahiplerinin kiracıları çekmek için giderek daha esnek koşullar sunma olasılığı artıyor.

Talepteki bu azalma, Almatı'da Ocak-Mart 2025 döneminde yük taşımacılığında yıllık bazda 14,5%'lik artış yaşanması zemininde gerçekleşiyor. Bu durum, gayrimenkul emilimi yavaşlasa bile lojistik faaliyetinin genişlemeye devam ettiğini gösteriyor. Bu durum, kullanıcıların aktif olarak genişlemek yerine mevcut kapasitelerini optimize ettiğine dair olası bir işaret.

Genel Bakış

Mevcut aşırı arz ve artan boşluk oranları göz önüne alındığında, Almatı'daki endüstriyel gayrimenkul piyasasının yakın vadede kiracı odaklı kalması bekleniyor. Kira oranlarının, özellikle B Sınıfı tesislerde, sabit kalması veya daha fazla aşağı yönlü baskıyla karşılaşması muhtemeldir.



Kaynak: Cushman & Wakefield 2025 yılı 1. çeyreği itibarıyla raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Kazakistan Ülkesi

Kazakistan, Orta Asya'nın en büyük yüzölçümüne sahip ülkesidir ve Avrasya'nın stratejik kesişim noktasında yer alır. Ülke, kuzeyde Rusya, güneyde Özbekistan, doğuda Çin ile komşudur. Bozkır, yarı çöl ve dağlık alanlardan oluşan karma bir coğrafyaya sahiptir. Ülkenin başkenti Astana'dır.

Yaklaşık 20 milyonluk nüfusa sahip olan ülke, etnik açıdan çeşitli bir yapıya sahiptir. Nüfusun büyük kısmı şehirlerde yaşamaktadır. Başkent Astana (eski adıyla Nur-Sultan), resmi yönetim merkezi olmakla birlikte Almatı, ülkenin kültürel ve ekonomik merkezidir.

Kazakistan ekonomisi büyük oranda petrol, doğal gaz, uranyum ve metal kaynaklarına dayalıdır. Aynı zamanda tarım, hayvancılık ve hizmet sektörleri de ekonomide önemli yer tutar. Ülke, son yıllarda dijital dönüşüm ve sanayi yatırımlarına yönelmiştir. Demiryolu, karayolu ve havayolu ağı gelişmiştir. Uluslararası havalimanları ve Trans-Hazar ulaşım koridoru, ülkenin küresel ticaretteki yerini pekiştirmektedir.

3.2.2 Almatı İli

Almatı, Kazakistan'ın güneydoğusunda, Tanrı Dağları'nın eteklerinde kurulmuş eski başkentidir. Ülkenin en büyük ve en gelişmiş şehridir. Şehir, geniş bulvarları, planlı yerleşimi, modern altyapısı ve yeşil alanları ile tanınır.

Almatı'nın nüfusu (2024 itibarıyla): 2,249,500 kişicivarındadır. Nüfus; eğitilmiş, genç ve çok kültürlü bir yapıya sahiptir. Kazakça ve Rusça günlük yaşamda yaygın olarak kullanılmaktadır.

Almatı, Kazakistan'ın finans, teknoloji, turizm ve kültür merkezidir. Birçok uluslararası banka, şirket ve yatırımcı burada faaliyet göstermektedir. Ayrıca perakende, eğitim ve sağlık sektörü şehir ekonomisinde önemli yer tutar.

Almatı Uluslararası Havalimanı (ALA), şehir merkezine yaklaşık 15 km mesafededir. Metro, otobüs ve dolmuş hatları ile şehir içi ulaşım sağlanmaktadır. Şehir aynı zamanda Orta Asya içi ulaşımında stratejik bir merkezdir.

3.2.3 Alatau İlçesi

Alatau ilçesi, Almatı'nın güneybatı sınırlarında yer alır. Özellikle 2000'li yıllardan itibaren gelişim göstermiştir. İlçe; yeni yerleşim alanları, konut siteleri ve modern altyapısıyla dikkat çeker.



İlçe nüfusu, (2023 itibarıyla): 354,921 kişidir. İlçede genç ve orta yaşlı nüfus yoğunluktadır. Hızla artan konut projeleri nedeniyle iç göç alan bir bölgedir. Sosyoekonomik yapı ağırlıklı olarak orta gelir seviyesine dayanır.

Alatau'da ticari merkezler, eğitim kurumları ve hizmet işletmeleri artış göstermektedir. İlçe, daha çok konut ve yerel hizmet ekonomisine dayanmakla birlikte, küçük çaplı sanayi bölgeleri de mevcuttur. Otobüs hatları ilçeyi şehir merkezine bağlamaktadır. Metro hatlarının ilçeye doğru genişletilmesi planlanmaktadır. Yol altyapısı sürekli geliştirilmekte, özel araçla ulaşım kolaydır.

3.2.4 Akkent Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Akkent Mahallesi, Alatau ilçesine bağlı, düzenli ve modern bir yerleşim alanıdır. Genellikle apartman tipi konutlar, yeşil alanlar, sosyal tesisler ve güvenli site konsepti ön plandadır.

Akkent Mahallesi, Alatau ilçesinin bir parçası olup, kesin nüfus verileri genellikle mahalle bazında açıklanmamaktadır. Ancak, Alatau ilçesinin toplam nüfusu dikkate alındığında, Akkent Mahallesi'nin nüfusunun 20.000 ile 30.000 kişi arasında olduğu tahmin edilmektedir. Mahallede genç aileler ve çalışan kesim ağırlıktadır. Sosyal yaşam, parklar, alışveriş alanları ve eğitim kurumları etrafında şekillenmektedir. Yaşam kalitesi yüksek, suç oranı düşüktür. Akkent'te küçük işletmeler, market zincirleri, kafe ve restoranlar yoğunluktadır. Yerel esnaf ve ticaret ekonomisi canlıdır. Aynı zamanda mahalle, tüketim odaklı bir ekonomi yapısına sahiptir. Toplu taşıma araçları ile Almatı şehir merkezine ulaşım mümkündür. Mahalle ana yollara ve çevre yollarına yakın olduğundan özel araç kullanımı da yaygındır. Havalimanına olan uzaklık yaklaşık 25-30 dakika civarındadır.

3.2.5 Ulaşım

Almatı Havalimanından Mailin Caddesi'nde batı yönünde 2,5 km. sonra TURKSIB kavşağından sola dönülür, aynı caddede (A351) yaklaşık 4,8 km. sonra kavşak geçilerek SHEMYAKIN Caddesi'nden devam edilir. Bu cadde üzerinde 8,2. Km ilerlendikten sonra Riskulov Caddesi'ne sağa dönülür, 3 büyük kavşak geçilir, yaklaşık 12,2 km ilerlendikten sonra Alihan Bökeyhanov Sokak kesişiminden yaklaşık 15 km ilerlenerek SOLÜSTÜK AYNALIM Caddesi kavşakları da geçilerek bu caddede yaklaşık 19 km A2 yolunda Riskulov Caddesi'nden köprü üzerinden sola Sayın Sokak yönüne dönülür, yaklaşık 20 km sonra kavşakta sağa dönülürerek RAYİMBEK Caddesi'ne ulaşılır. İlk kavşak geçildikten sonra yaklaşık 22. Km sonra sağ kolda yer alan Small Süper Market'ten itibaren değerlendirme konusu parsel başlamaktadır. Parsel başlangıcında "U" dönüş köprüsünün altından geçildikten sonra sağ kolda, değerlendirme konusu parselin orta kısmına ulaşılır.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Kazakistan ülkesi, Almatı ili, Alatau ilçesi, Akkent Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu 20:321:057:133 kadastral numaralı 5.8464 m² yüzölçüme sahiptir. Dikdörtgene yakın geometrik şekle sahip arsa üzerinde geçici stok barakaları dışında ruhsat ve izne tabi yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup ,üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.4.3 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

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup ,üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

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 (Market Rent)

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 kiralama sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

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

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

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

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığını; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Araç sirkülasyonun yoğun olduğu bölgede bulunması,
- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması
- + Şehir merkezinde konumlu olması

Zayıf Yönleri

- * Viyadükten kaynaklı olarak görünürlüğünün ve ulaşılabilirliğinin azalması
- * Yeni imar düzenlemesi ile kısıtlı ve kamusal lejantların tanımlanması

Fırsat

- + Gelişmeye açık bir bölge olması
- + Şehrin yeni planlama ile merkezin çeşitlendirilmesi arzusu ile ilçe donatılarının artacak olması

Tehditler

- * Dünyada yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,
- * Taşınmazın kamulaştırmaya konu olabilmesi ihtimali

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir. Konu gayrimenkul boş arsa niteliklidir. Ayrıca imar düzenlemesi ile kamusal fonksiyonlar yüklenmiştir. Bu fonksiyonlara özel emsal verisi bulunmamaktadır. Ancak benzeştirme için geniş bir alan irdelenerek, analiz yapısı oluşturmak için veri çeşitliliği sağlanmıştır.

SATILIK ARSA EMSALLERİ

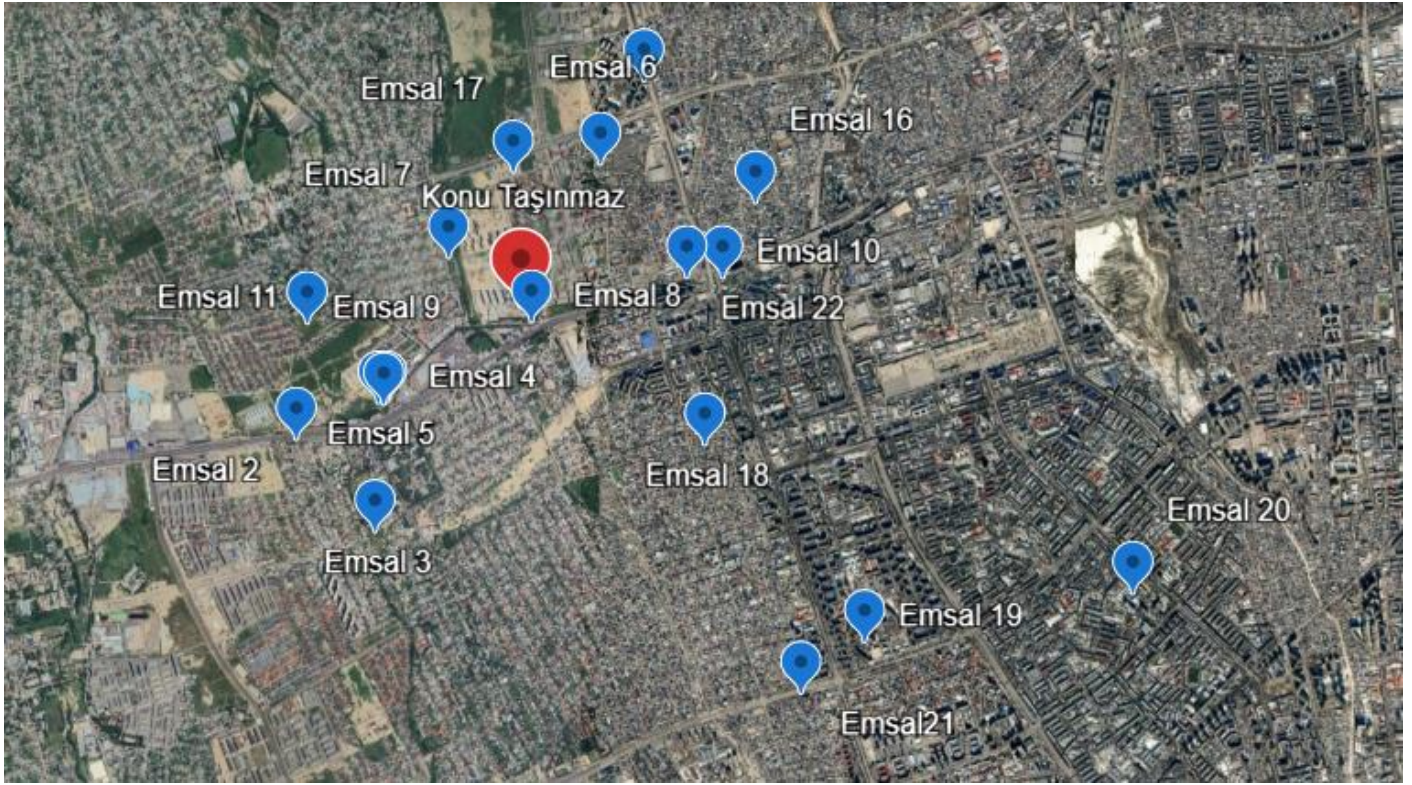
Emsal	Konum	Alan	Fiyat	Birim Fiyat	Nitelik	Telefon	Satıcı	Kadastro Kodu
1	Şehir çıkışında anayol üzerinde	20.000	1.100.000.000	55.000	Ticari	7 701 577 0551	Mülk sahibi	
2	Naurzybaysky bölgesi, Rayimbek Bulv.dan görülür 2. parsel	800	149.900.000	187.375	Ticari	7 747 790 7493	Abdrakhmanova Gülmira	20322003561
3	Almatı, Naurzybaysky bölgesi, Bulvardan 500 m içeride	15.000	1.575.000.000	105.000	MHC (çok katlı konut inşaatı)		Şin İskender	20322003284
4	Taşınmazın sırasında benzeri konum ve özellikte	1.050	110.000.000	104.762	Ticari	7 705 477 4222	Mülk sahibi	20321057245
5	Taşınmazın sırasında benzeri konum ve özellikte 3 adet parsel	2.850	230.000.000	80.702	Ticari	7 701 227 3394	Mülk sahibi	20321057279 20321057245 20321057317
6	Taşınmazların arka kesiminde bulvardan 1 km içeride	699	58.000.000	82.976	İZHS (bireysel konut inşaatı)	7 778 222 0493	Mülk sahibi	20321058649
7	Taşınmazların arka kesiminde bulvardan 6 00 m içeride cadde üstü	700	55.000.000	78.571	Ticari	7 701 180 7000	Mülk sahibi	20321069982
8	Taşınmazlarla bulvar arasındaki köşe taşınmaz	3.800	400.000.000	105.263	Ticari	7 775 144 3917	Mülk sahibi	20321057304
9	Taşınmazın sırasında benzeri konum ve özellikte	1.800	140.000.000	77.778	Ticari	7 701 516 0666	Tatenova Albina	20321057279
10	Rayimbek Bulvarı ile Bourzhan Cad. kesiminde akaryakıt imarlı	1.100	230.000.000	209.091	Ticari	7 705 519 4174	Asanova Aliya	20312040112
11	Taşınmazların arka kesiminde bulvardan 600 m içeride cadde üstü	16.000	650.000.000	40.625	İmarsız	7 747 777 6141	Baymukanov Cengiz	203210701684



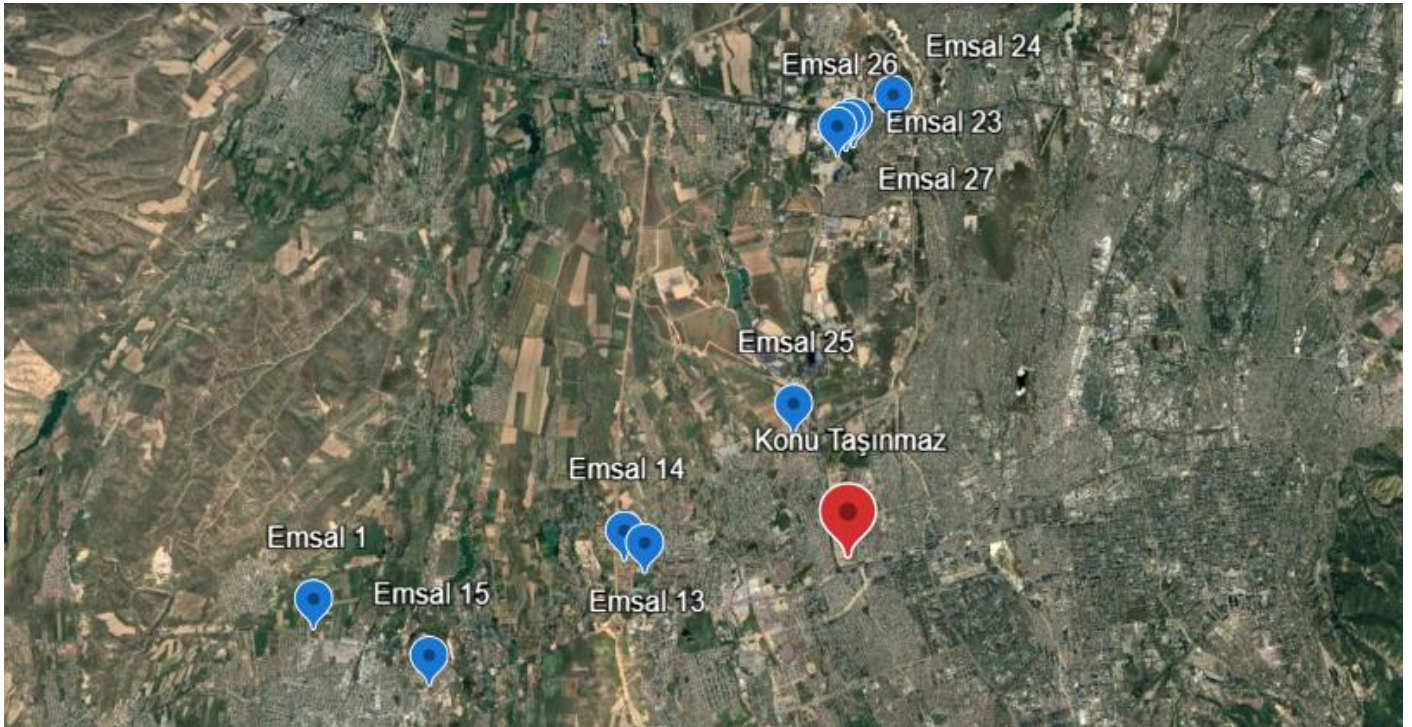
12	Ulitsa Algabaş Cad. Üzerinde iyi konumda	1.100	150.000.000	136.364	Ticari	7 777 139 8301	Amerkhanova Gulyera	203210511094
13	Almatı bölgesi.	9.400	100.000.000	10.638	KH (köylü/ çiftçilik işletmesi)	7 702 643 7099	Mülk sahibi	
14	Almatı bölgesi.	6.200	115.000.000	18.548	Ticari	7 708 377 7569	Mülk sahibi	
15	Karasai, Almatı bölgesi.	5.000	180.000.000	36.000	Ticari	7 702 777 0707	Mülk sahibi	
16	Yoldan içerde çevresi kötü	763	43.000.000	56.356	İZHS (bireysel konut inşaatı)	7 707 811 6924	Mülk sahibi	20321059023
17	Yoldan içerde, gelişen çevre	500	70.000.000	140.000	İZHS (bireysel konut inşaatı)	7 701 720 1420	Mülk sahibi	20321057452
18	Yoldan içerde gelişen çevre	1.800	200.000.000	111.111	İZHS (bireysel konut inşaatı)	7 707 199 5084	Niyazbekov Nazar	20312044044
19	Auezovsky bölgesi Ticari Potansiyeli Yüksek	2.385	500.000.000	209.644	Ticaret +Konut	7 777 960 0703	Baratov Ahmetcan	20312050145
20	Auezovsky bölgesi, Ticari Potansiyeli mevcut	3.031	700.000.000	230.947	Ticari	7 747 538 8043	Mülk sahibi	20312056277
21	Auezovsky bölgesi, Abay Bulvarı Üzerinde ticari potansiyeli yüksek	900	300.000.000	333.333	Ticari	7 701 506 8565	Tasbai Almatı	20312054291
22	Rayimbek Bulvarı cepheli, geometrisi oldukça kötü	3.900	328.185.000	84.150	MHC (çok katlı konut inşaatı)	7 747 954 3309	Time Realty Group	20312041100
23	Şehrin kuzey kısmında kalan Madeniet Mah.	40.000	2.300.000.000	57.500	MHC (çok katlı konut inşaatı)	7 705 411 1413	Şirket	
24	Şehrin kuzey kısmında kalan Madeniet Mah.	28.000	2.000.000.000	71.429	MHC (çok katlı konut inşaatı)	7 776 777 6661	Şirket	
25	kuzeyde Algabas Mah. İmarsız Alanda kalan	35.000	1.999.999.991	57.143	İmarsız alan	7 702 266 5808	Saparova Janar	
26	Şehrin kuzey kısmında Madeniet Mah.	30.000	1.250.000.000	41.667	Sanayi	7 701 611 8268	Amangusov Kasım	203210711636
27	Şehrin kuzey kısmında Madeniet Mahallesinde geometrisi kötü	65.000	2.275.000.000	35.000	MHC (çok katlı konut inşaatı)	7 702 222 2552	Almatizerkurylis	



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



Kroki1: Yakın Emsaller



Kroki2: Uzak Emsaller

Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki



5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın ve uzak çevrede konumlu arsa nitelikli emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa konu olmuş gayrimenkul hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup, edinilen emsal verilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkulün, imar durumu, fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, bu özelliklerin farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Taşınmazlar coğrafi konumu ile Şehre ve mühendislik altyapısına ne kadar yakınsa o kadar pahalıdır. Diğer kriterler sosyoekonomik faktörlerin (eğitim kurumları, sağlık merkezleri, ulaşım olanakları) varlığını yansıtır
- Anayollar üstünde yer alan arsalar, ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Taşınmaz alanı büyüdükçe birim satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Amaçlanan arazi kullanımına ilişkin olarak, en düşük değerli arazi kullanım tanımı tarımsaldır. Fiyat şu sırayla artar: kişisel yan çiftlik (PSF), endüstriyel (Üretim Üssü), bireysel konut inşaatı (IHC), çok katlı konut inşaatı (MHC), Ticaret
- Altyapı hizmetlerinin mevcudiyeti: su, gaz, elektrik, yol (otomobil veya demiryolu), değeri belirleyici unsurdur.

BOŞ ARSA SATIŞINDA AYAR ARALIKLARI

Eyalet, bölge	Ofis ve idari arsalar	Bireysel konut inşaatı (özel hanehalkı parselleri)	Üretim ve depo	Köylü çiftliği / Tarımsal Üretim	Diğer Ticari
Almatı bölgesi	3 – 18	3 – 17	9 – 21	8 – 18	4 – 21
Kazakistan'da ortalama	6 – 21	5 – 20	11 – 25	9 – 21	7 – 24

Kazakistan'da gayrimenkul işlemleri için pazarlık ayarlaması uygulamak yaygın bir uygulamadır. Örneğin,

Boş Arazi Satışı için Ayarlama Aralıklarında, Almatı Bölgesi'nde boş arazide köylü çiftliği / tarımsal üretim için pazarlık aralığı %818 iken, Kazakistan'da ortalama %9 – 21'dir. Buna karşılık, boş arazideki diğer ticari kullanımlar %4 – 21 arasında çok daha geniş bir ayarlama aralığına sahiptir ve Kazakistan'daki ortalama %7 – 24'tür. Kazakistan'daki diğer bölgeler arasındaki bir karşılaştırma için daha fazla ayrıntı için El Kitabına bakın. El Kitabı, piyasa arz ve talebinin analizinin ardından, karşılaştırılabilir mülklerin ve değerlemesi yapılan konu mülkün durumunun (likiditesinin) dikkate alınmasıyla birlikte ayarlama değerinin belirtilen aralık içinde değiştiğini ileri sürmektedir.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık arsa emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, imar, çevre özellikleri, geometri ve kullanım alanı büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; cepheli olduğu cadde-sokak'ın yaya-araç yoğunluğu, cadde-sokak üstü araç parkı, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.



Emsallerin İmar İlişkin Düzeltme Kriterinde, Emsallerin imar koşulları çerçevesinde beyan edilen, kullanım amacı gözetilerek, fonksiyonel cazibesine göre imar jeantı göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Çevre Yapılaşma Kalitesi ve Gelişim Faaliyetlerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, Bölgesel olarak konum kriterinden bağımsız olarak, komşuluk ve çevre yapılaşmaların durumu gözetilerek düzeltme yapılmıştır.

Fiziksel Duruma İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin geometri ve eğim gibi özellikleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip arsalar, büyük alana sahip arsalarla göre daha yüksek birim değerlerle satılmaktadır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerlendirme konusu gayrimenkulle konuma göre kısmen ayrılmakta bazıları da marjinal şekilde ayrılmaktadır. Şehir çeperindeki bu emsaller baz rakamları görmek ve ayrıca (pasif fonksiyondaki tarım arazi) ile konut ve ticaret imarlı arsalar arasındaki fiyat mertebesini görmek için incelenmiştir.

Emsal gayrimenkullerden bazıları, göre küçük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kaydındaki imar amacı ile yeni planlama fonksiyonları uyumsuzdur. Bu bağlamda analizi doğru yapabilmek için 1. Krokiye konu emsaller, taşınmazın Ticaret İmarı gözetilerek karşılaştırılmış, buradan elde edilen değer mertebesi ise 2. Krokideki emsaller vasıtası ile pasif/kamusal fonksiyonların değer mertebesinde elde etme de kullanılmıştır.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkulle göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İmar Şartlarına, Daha İyi Çevre Koşullarına, Daha İyi Fiziksel Koşullara ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.

Arsa Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

	E2	E3	E4	E5	E6	E7
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Pazarlanan Değer (A)	149.900.000	1.575.000.000	110.000.000	230.000.000	58.000.000	55.000.000
Pazarlık Payı	20%	10%	5%	5%	5%	5%
Düzeltilmiş Değer (B)	119.920.000	1.417.500.000	104.500.000	218.500.000	55.100.000	52.250.000
Pazarlanan Alan (C)	800	15.000	1.050	2.850	699	700
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Alan (D)	800	15.000	1.050	2.850	699	700
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	187.375	105.000	104.762	80.702	82.976	78.571
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	149.900	94.500	99.524	76.667	78.827	74.643
Konuma İlişkin Düzeltme	-5%	10%	5%	10%	30%	25%
İmar Fonksiyonuna İlişkin Düzeltme	0%	5%	0%	0%	15%	10%
Çevre Şartlarına İlişkin Düzeltme	0%	0%	5%	5%	10%	5%
Fiziksel Duruma İlişkin Düzeltme	-5%	0%	10%	10%	0%	0%
Alana İlişkin Düzeltme	-25%	-9%	-24%	20%	-28%	-28%
Toplam Düzeltme	-35%	6%	-4%	45%	27%	12%
Şerefiye Uygulanmış Değer	97.435	100.170	95.543	111.167	100.110	83.600



	E8	E9	E10	E11	E12	E16
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Pazarlanan Değer (A)	400.000.000	140.000.000	230.000.000	650.000.000	150.000.000	43.000.000
Pazarlık Payı	5%	5%	10%	10%	10%	5%
Düzeltilmiş Değer (B)	380.000.000	133.000.000	207.000.000	585.000.000	135.000.000	40.850.000
Pazarlanan Alan (C)	3.800	1.800	1.100	16.000	1.100	763
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Alan (D)	3.800	1.800	1.100	16.000	1.100	763
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	105.263	77.778	209.091	40.625	136.364	56.356
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	100.000	73.889	188.182	36.563	122.727	53.539
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	10%	-15%	30%	10%	30%
İmar Fonksiyonuna İlişkin Düzeltme	0%	0%	-5%	100%	5%	15%
Çevre Şartlarına İlişkin Düzeltme	0%	5%	-5%	15%	-5%	15%
Fiziksel Duruma İlişkin Düzeltme	15%	10%	0%	10%	10%	15%
Alana İlişkin Düzeltme	-18%	22%	-24%	-9%	-24%	-25%
Toplam Düzeltme	-3%	47%	-49%	146%	-4%	35%
Şerefiye Uygulanmış Değer	97.000	108.617	95.973	89.944	117.818	72.277

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri							
	E17	E18	E19	E20	E21	E22	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	70.000.000	200.000.000	500.000.000	700.000.000	300.000.000	328.185.000	TL
Pazarlık Payı	20%	20%	10%	20%	20%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	56.000.000	160.000.000	450.000.000	560.000.000	240.000.000	311.775.750	TL
Pazarlanan Alan (C)	500	1.800	2.385	3.031	900	3.900	m²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	500	1.800	2.385	3.031	900	3.900	m²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	140.000	111.111	209.644	230.947	333.333	84.150	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	112.000	88.889	188.679	184.758	266.667	79.943	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	15%	10%	-20%	-25%	-30%	-5%	%
İmar Fonksiyonuna İlişkin Düzeltme	15%	15%	0%	0%	0%	10%	%
Çevre Şartlarına İlişkin Düzeltme	5%	10%	-15%	-10%	-15%	-5%	%
Fiziksel Duruma İlişkin Düzeltme	-5%	5%	-5%	-5%	-5%	15%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-30%	-22%	-21%	-19%	-26%	-17%	%
Toplam Düzeltme	-5%	8%	-46%	-49%	-61%	3%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	106.400	96.000	101.887	94.226	104.000	82.341	TL/m²
Ortalaması						97.472,62	TL/m²
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.							

Değerleme konusu arsanın "Ticaret ve Eğlence Merkezlerinin İnşası Olan Arsa" imarlı olması hali için ortalama satış değerinin 97.500 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Emsal	İmarlı (A1)	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası (A2)	Emsal	İmarsız (B1)	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası (B2)
Emsal 1	55.000	20%	44.000	Emsal 13	10.638	10%	9.574
Emsal 15	36.000	20%	28.800	Emsal 14	18.548	10%	16.693
Emsal 23	57.500	20%	46.000	Ortalama	14.593	Ortalama	13.134
Emsal 24	71.429	20%	57.143				
Emsal 25	57.143	20%	45.714				
Emsal 26	41.667	20%	33.334				
Emsal 27	35.000	20%	28.000				
Ortalama	50.534	Ortalama	40.427				

B1/A1	29%	
B2/A2	32%	
Sonuç Oran	30%	Uygun Görülmüştür

Emsal Haritası, Kroki 2'de yer alan emsaller ise pasif (kamusal) fonksiyonlara yönelik değerlendirilmiştir. Bu haritaya konu parsellerin tamamı şehir çeperinde olup, ticari veya yüksek katlı konut imarlı olan parsellerlerin afişe fiyatları 36.000 ile 72.000 Tenge arasında değişmektedir. Aynı kroki çerçevesinde tarım köy arazisi vasıflı mülkler için ise 10.000-18.000 Tenge mertebesinde fiyatlar talep edilmektedir. Bu bağlamda emsal analizinde elde edilen sonuç oran 0,30 mertebesinde oran çarpanı ile değer yargısına taşınacaktır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "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."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkul dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak parsellere kendi aralarında alansal büyüklükleri, geometrik şekilleri, yola cephe konumsal özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.



- Almatı şehri "Vatandaşlar için Hükümet" Kar Amacı Gütmeyen Anonim Şirketin Şubesiinden edinilen 10.06.2025 tarihli belgeye göre kullanım amacı (Plana Göre) "Ticaret-eğlence merkezi inşaatı için" belirtilmiştir
- Almatı e-kadastro sitesinde (www.alag.kz) sitesinde parsel kullanım amacı; "ofis alanı, otel tesisleri ve otopark içeren çok işlevli bir alışveriş ve eğlence merkezinin inşası ve işletilmesi" olarak belirtilmiştir.
- Devlet Organları Almaty Valiliği web sitesinden erişilen ALMATI ŞEHİRİ ŞEHİR PLANLAMA VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ tarafından yayınlanan ve ilgisine 02.02.2024 tarihinde tebliğ edilen 12/29/2023 tarihli 4/720 no.lu kararına konu, Almatı Gelişim Planında (2040 vizyonu) ise taşınmazın ağırlıklı olarak ise kamusal alanda (eğitim ve yerel sistemler merkezi (ulaşım istasyonu v.b)) ve rekreasyon alanında (yeşil alanda) kaldığı görülmektedir. Ayrıca parselin kuzeyinde ve ortasında yol düzenlemesi gösterilmiştir.



Planda değerlendirme konusu parsel mavi renkle işaretlenmiştir. Plana ait ilgili Rusça lejant bilgisi Türkçe çevirisi ile aşağıda paylaşılmıştır.

Plana çerçevesinde Lejant ve Fonksiyona Alan Dağılımı

Fonksiyon	Lejant	Alan (m ²)
Eğitim Alanı	білім беру мекемелері учреждений образования	28.783
Ulaşım Sistemleri Alanı	жалпы қалалық және жергілікті орталықтардың жүйелері системы общегородского и местных центров	7.442
Yeşil Alan	жалпы пайдаланылатын жасыл және арнайы мақсаттағы жасыл желектер зелени общего пользования и зелени спецназначения	17.973
Yol		4.266

Bu bağlamda taşınmazın edinilen bilgiler çerçevesinde (hukuki süreçler açık olmak kaydı ile) yeni imarda yeşil alan ve yol olarak gözüken kısımları terk etmesi, Eğitim ve Ulaşım Sistemleri için ayrılan alanları ise kamulaştırmaya konu olması beklenir. Ancak bu süreçte dair henüz kadastral yansıma ve uygulamaya rastlanmamıştır.

Kazakistan Cumhuriyeti'ndeki Arazi Edinim Prosedürlerinin Özeti

Devlet ihtiyaçları için arazi edinimi genel olarak aşağıdaki şekilde yapılır:

1. İlk Talep: Yerel yetkililerle mutabık kalınan bir uyumun ardından, araziye ihtiyaç duyan kurum, ilgili Valilikten arazi edinimi için bir karar çıkartmasını talep eder.

2. Akimat Kararı: Akimat, arazi edinimi ve kayıtları için bir karar çıkarır.

Oblast Adalet Bakanlığı'na bildirilerek, mülk sahiplerine edinimin boyutuyla ilgili bildirimler gönderilir.

3. Değerleme: Yetkili değerlendirme uzmanları, etkilenen mülkler için resmi tazminat miktarlarını belirlemek üzere Akimat tarafından görevlendirilir.



4. Müzakere: Tazminat miktarları belirlendikten sonra, hükümet ve etkilenen taraflar arasında müzakereler başlar. İmzalanan anlaşmalar Almatı Bölgesi'ndeki "Vatandaşlar Hükümeti" Devlet Şirketi'ne kaydedilir ve tazminat miktarları etkilenen kişilere ödenmek üzere işlenir.

5. Mahkemeye Başvuru: Anlaşma sağlanamazsa, mal sahibine tebliğ tarihinden itibaren üç ay sonra hükümet, kamulaştırma için mahkemeye başvuruda bulunabilir.

6. Mahkeme Kararı: Mahkeme kararının ardından, tazminat etkilenen arazi kullanıcısının hesabına aktarılacaktır. Tazminat ödenene ve mülkiyet hakkı devredilene kadar araziye erişim sağlanamaz.

7. Finansman ve Ödeme: Tazminat için fon tahsis edilir ve mahkeme kararının kesinleşmesinden veya arazi satın alma sözleşmesinin imzalanmasından itibaren bir ay içinde ödeme yapılması gerekir.

Taşınmaz için yer verilen emsallerden (Kroki 1'de yer alanlardan) elde edilen bilgilerden, bulvara geniş cephesi ile güçlü konuma sahip, çekim merkezi oluşturabilecek boyutta olan taşınmazın, tapu kaydında yer verilen imar **A** (Ticaret ve Eğlence Merkezlerinin İnşası Olan Arsa) için elde edilen rayiç birim değer 97.500 Tenge/m²'dir. Diğer emsallerden (Kroki 1'de yer alanlardan) elde edilen imarlı parselle **B** imarı pasif (tarım arazisi, köylü çiftliği vb.) parseller arasında değer bazındaki oran 0,30 (**B/A**) mertebesinde.

- Taşınmazın yeni imarının tapu kaydına henüz yansımış (güncel tapu kaydı raporda mevcuttur) olmaması,
- Kadastral planlarda (<https://alag.kz/>) henüz yola terk ve imara göre ifraz şeklinde bir değişiklik olmayıp, parselin bütünlüğünü korumaya devam ediyor olması,
- İmar hususunda İmar Dairesinin tebligatı ile beyan kaydının, takyidat belgesinde Yasal Talepler Ve Sözleşmeler başlığı altında Hukuki iddialar tanımı ile yer alması,

Gözetildiğinde, bu çerçevede elde edinilen bilgiler ve uzman kanaati ile taşınmaza ait birim değer **29.250 Tenge/m²** takdir edilmiş ve aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Değerleme Tablosu –Pazar Değeri (Tam Hisse Değeri)			
Kat	Alanı (m ²)	Değer (Tenge/m ²)	Değer (Tenge)
Parsel Alanı	58.464	29.250	1.710.072.000
Toplam	58.464		1.710.072.000
Toplam Yaklaşık (TENGE)			1.710.000.000
Toplam Yaklaşık (TÜRK LİRASI)			130.763.700

TCMB (25.06.2025 tarihli) KTZ/TL (KAZAKİSTAN TENGESİ/TÜRK LİRASI) KURU: 0.7647

Buna göre gayrimenkulün Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam Pazar Değeri için **130.763.700-TL (Yüz Otuz Milyon Yedi Yüz Almış Üç Bin Yedi Yüz.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.



6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.



6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.4 Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Arsa değerlemesi yapılmış olup, kira değerlemesine konu değildir.

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

Bu değerlendirme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, geliştirilen çalışma ve onaylı bir inşaat izni olmadığından, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

6.4.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, geliştirilen çalışma ve onaylı bir inşaat izni olmadığından, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilmeyeceği dikkate alınır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi



temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının hukuki ve imar süreçleri sonucunda netleşecek olup, "**Ticari**" olarak kullanılmasının verimli olabileceği düşünülmektedir.

6.4.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkulün bina özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	130.763.700
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	Uygulanmamıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkul benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer ticari kullanımda gayrimenkulün Pazar Yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, Pazar Yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkulün Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam pazar değeri için **130.763.700-TL (Yüz Otuz Milyon Yedi Yüz Almış Üç Bin Yedi Yüz.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu gayrimenkulün edininimi 5 yılı geçmiş olup, süre zarfından proje geliştirilmesine yönelik tasarrufta bulunulduğuna rastlanmamıştır.

7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, 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

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkul ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlarda gayrimenkulün devredilmesini sınırlandıracak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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. (*A)
- Almatı Şehri Toprak İlişkileri Departmanı Belediye Kamu Kurumu beyanıyla tesis edilen 24.02.2025 rarihli Tebligat No - 24.02.2025r. tebligat kaydı bulunmaktadır. (*B)

Her iki kayıt da belgede Yasal Talepler Ve Sözleşmeler başlığı altında Hukuki iddialar tanımı ile yer almaktadır.

(*)Şifahi edinilen bilgi; (A) kaydının satış süreci ile ilgili olduğu, (B) kaydının ise yeni imar düzenlemesi ile ilgili olduğu şeklindedir.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.1.2 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

Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat ve gayrimenkullerin devrini sınırlandırayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu taşınmaz arsa olup, inşai süreç ve projelendirme yapılmadığı için yasal gerekliliği, izin ve belge gereksinimi yoktur.

8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Arsa değerlendirme yapılmıştır.



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

(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.) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Rapor konusu gayrimenkulün tapu incelemesi itibarıyla devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz. Ancak sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında sakınca olmayıp, tapu kaydında beyanlar hanesinde belirtilen hususlar çerçevesinde hukuki süreçlerin değerlendirilmesi ve yeni imar durumuna bağlı gelişmelerin takip edilmesi tavsiye edilir.



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

Kazakistan Cumhuriyeti Vergi Kanunu Hükümleri:

Kazakistan Cumhuriyeti Vergi Kanunu'nun 367. maddesine göre, KDV vergilendirmesinin konusu yalnızca KDV mükellefleri tarafından gerçekleştirilen işlemlerdir.

Bir birey KDV mükellefi olarak kayıtlı değilse (örneğin, bireysel girişimci veya tüzel kişi değilse), gayrimenkul dahil olmak üzere mülkün satışı KDV'ye tabi değildir.

KDV Uygulanabilirliği:

Kişisel mülkünden gayrimenkul satan bir birey, bu işlem kapsamında girişimcilik faaliyetinde bulunmaz. Bu nedenle, böyle bir işlem KDV'ye tabi değildir. Gayrimenkul satın alan bir tüzel kişinin, satıcı KDV mükellefi olmayan bir birey ise, bağımsız olarak KDV hesaplaması veya ödemesi gerekmez.

KDV Vergilendirmesinin Konusu:

İşlemler, KDV mükellefi olarak kayıtlı kişiler tarafından gerçekleştirilmesi halinde KDV'ye tabidir.

İşlemlerde taraflardan biri (bu durumda bir birey) KDV mükellefi olarak kayıtlı değilse, taşınmaz malların (gayrimenkuller dahil) satışı KDV'ye tabi değildir.

KDV Oranı:

Gayrimenkul satışları için güncel KDV oranı %12'dir. Bu bağlamda arsa nitelikli taşınmaz için bilgi amaçlı KDV dahil değeri hesaplanmış olup, taşınmaz tasarrufa konu edildiğinde güncel, yerel mevzuat çerçevesinde teyit edilmesi tavsiye edilir.



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

1 Adet Arsa	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	130.763.700	146.455.344 TL

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Niyazi AYDIN
Lisans No: 400918

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812



11. EKLER

1. Fotoğraflar
2. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
3. İmar Durumu

