



СВОДКА РУКОВОДИТЕЛЯ

**ШЕКЕР ГАЙРИМЕНКУ
ЯТЫРЫМ ОРТАКЛЫГЫ
А.Ш.**

**СВОДКА ОТЧЕТА ПО
ДЕКРЕТНОЙ ОЦЕНКЕ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В
АЛМАТЕ**



Эпос Гайрименкул Данышманлык ве Дегерлеме А.Ш. О нас

Эпос Гайрименкул Данышманлык ве Дегерлеме А.Ш. Это организация, работающая на всей территории Турции и на международной платформе, предоставляющая оценочные и консультационные услуги, входящая в список Совета по рынку капитала (СРК).

Компания EPOS предоставляет услуги на платформе оценки недвижимости по международным стандартам и с видением будущего и достигает объективных ценностей благодаря стратегическим подходам лицензированных специалистов СРК. Сочетая применяемые методы оценки с принципами ответственности и независимости, они способствуют минимизации рисков фирмы.

Команда EPOS состоит из сотрудников, имеющих степень магистра в области развития недвижимости, градостроительства, управления бизнесом, маркетинговых коммуникаций и экономики. Фирма также работает с партнерами по стратегическим решениям в области права, архитектуры, финансов, финансирования и налогообложения.



Сводка Руководителя

Отчет был подготовлен по просьбе компании Шекер Гайрименку Ятырым Ортаклыгы А.Ш.

В оценочном отчете "рыночная стоимость" недвижимости оценивается в соответствии с международными стандартами оценки, а рыночная стоимость-это оценочная сумма, которую актив или долг должны обменять на дату оценки в условиях взаимной сделки между готовым покупателем и готовым продавцом после надлежащего маркетинга и в случаях, когда каждая из сторон действовала хорошо, осторожно и без принуждения декриминализировать.

Анализ, результаты и окончательные значения, содержащиеся в отчете, были подготовлены в соответствии с критериями международных стандартов оценки (IVSC).

В отчете приведены следующие разделы для объектов недвижимости.

- Информация об отчете об оценке и ответственном оценщике
- Дата оценки
- Объем потребительского спроса и наложенные ограничения
- Определения значений и определение методов оценки
- Определение подходов к оценке
- Анализ территории, в которой находится имущество
- Общее состояние сектора недвижимости
- Информация о местонахождении и окрестностях объекта недвижимости
- Статус зонирования имущества и регистрационная информация
- Информация о архитектурном плане, лицензии, схеме и аналогичном документе имущества
- Особенности строительства имущества
- Определения местоположения недвижимости
- SWOT-анализ имущества
- Расчет стоимости имущества с использованием различных подходов к оценке
- Самый высокий и лучший анализ использования



- Оценка результатов анализа и заключение

Состояние Рынка Недвижимости Казахстана

В феврале 2014 года и августе 2015 года казахский тенге серьезно обесценился по отношению к доллару США, было принято решение о переходе на свободный рынок по отношению к доллару США и отсутствие повышения ставок очень серьезно повлияло на всю экономику.

Из – за того, что казахский тенге был завышен по отношению к доллару США во время длительного режима фиксированного курса, а рынки жилья оставались довольно низкими, в 2007-2008 годах средние цены на жилье в некоторых проектах общественного жилья выросли до 1700 долларов США/м².

После этого сбалансированные исходящие (политика с фиксированным курсом) цены на жилье оставались стабильными в долларах США. Однако в результате двух резких волн девальвации в 2014 и особенно в 2015 годах, в 2015 году цены на жилье в долларах США снизились более чем в два раза. Однако это снижение и, как следствие, снижение покупательной способности населения привели к значительному снижению продаж.

Продажи жилья, которые снизились из-за проблемы девальвации, возникшей в 2015 году, показали признаки восстановления в 3 квартале 2017 года. По состоянию на последующий 2018 год и первый квартал 2019 года наблюдается восстановление продаж.

Параллельно с макроэкономическими показателями запросы на инвестиционную недвижимость прекратились, приостановлены операции с недвижимостью, а также программы развития инфраструктуры и жилья. Из-за закрытия государственных учреждений наблюдались задержки в строительстве из-за бюрократических барьеров при регистрации недвижимости и задержек в поставках. Удаленная эксплуатация привела к снижению спроса на офисные помещения. В связи с этим в сфере ЖКХ ожидают повышения спроса из-за необходимости людей работать из дома (спрос на жилье будет больше, чем на офис)

В Алматы средняя цена первичной жилой недвижимости составила 455 тыс. тенге / м², увеличившись с начала года на 1,5%. (449 тыс. тенге / м² в январе 2020 года). Ожидается, что к концу года еще одно увеличение достигнет 460 тыс. тенге / м². С начала года вторичный рынок также показал положительный рост на 5,7%, а сегодня средняя цена составляет около 445 тыс. тенге / м².

Количество сделок на рынке жилья после карантина в Казахстане-по сравнению с аналогичным периодом 2019 года выросло на 11,8%. Основными движущими силами стали Алматы и



Карагандинская область с ростом на 41,4% и 26,1% соответственно, тогда как Нур-Султан снизился более чем на 15%. Считается, что основной причиной увеличения числа сделок является инвестиционная активность покупателей, которая после повышения обменного курса создает привлекательную стоимость в тенге.

Еще одним важным показателем предложения на рынке является объем ввода жилья в эксплуатацию. В период январь-март 2020 года количество введенных в эксплуатацию жилых домов замедлилось на 3,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и превысило 2,6 млн квадратных метров. Однако небольшое увеличение было зафиксировано в Алматы и Нур-Султане.

После отмены карантина спрос на покупку частной домашней и загородной недвижимости, а также на покупку земельных участков, обозначенных как частные домашние земли и индивидуальное жилищное строительство, возрос, что побудило владельцев повысить цены на 5-25%. Кроме того, рост цен на тенге обусловлен снижением курса национальной валюты весной. По данным Национального статистического управления, число сделок с частным жильем в Алматы с начала года достигло 4578 человек, что на 5% больше, чем в 2019 году.

В целом в 2021 году ожидается хорошая активность в секторе первичного и вторичного жилья эконом-класса, учитывая, что программы льготного ипотечного кредитования набирают обороты. В настоящее время с использованием ипотеки совершается большое количество сделок. По ожиданиям эта тенденция продолжится и в ближайшие годы. Это связано с тем, что у большинства потребителей недостаточно финансирования для покупки недвижимости наличными. Ожидается, что большая часть продаж пойдет в пользу одно-или двухкомнатных квартир с обычной планировкой.



Информация О Недвижимости, Подлежащей Оценке.

Предметом оценки является недвижимое имущество, кадастровый участок № 20-312-941-133, Алатауски, Алматинская область, Казахстан.

Информация о праве собственности показана ниже.

Страна	Казахстан
Провинция	Алматы
Округ	Алатауский
Квартал	-
Район	-
Кадастровый №	20:312:941:133
Площадь	6,047 га (60,047 м ²)
Характеристики	Земельный участок (для строительства торгово - развлекательных центров)
Право Собственности	Акционерное Общество "Шекер Гайрименкул Ятырым Ортаклыгы"
Основание для установления права	Договор передачи (передачи) недвижимого имущества №806 от 19.03.2019 г. .
Дата регистрации	23.03.2019

Объект недвижимости расположен параллельно этой улице, между проектом общественного жилья Аккент и улицей Раймбек. Объект недвижимости расположен в районе, близком к городу, и в этом районе в основном есть жилые помещения, принадлежащие группе среднего и высшего дохода. Кроме того, в связи с тем, что он находится на периферии города, в непосредственной близости находятся жилые районы, привлекающие малообеспеченные слои населения. В регионе с преимущественно жилищным развитием также развиты торговые зоны, в основном районы розничной торговли, где будут удовлетворяться ежедневные и еженедельные потребности, а также области развития сферы услуг и услуг.

На бульваре также есть объекты для использования, требующие большой площади. В непосредственной близости находятся такие важные триангуляции, как супермаркет "Метро", "Тойота Центр", торговый центр "Апорт", "Прайм Плаза" и супермаркет "Арзан".

В настоящее время территория участка (парселя) практически ровная без наклона, а его форма близка к прямоугольникомой.



В текущем состоянии объект недвижимости разделен на две части дорогой, по которой осуществляется доступ к проекту общественного жилья. На объекте недвижимости установлены складские объекты созданные для хранения материалов. В данной ситуации на участке нет строения, требующего разрешения на строительство. На участке также нет разработанного проекта.

Дело в том, что объект недвижимости находится примерно в 350 метрах от бульвара, но именно в этом месте обустройство шоссе (разворот) несколько затруднило доступную видимость. Однако предполагается, что проект, который будет разработан на участке, будет иметь существенное преимущество в видимости.

В последние годы на участке был разработан какой-то проект торгового центра, районного центра, но по разным причинам этот проект не был реализован.

Расстояние до центра города(Площадь Республики) составляет 14 км, а до аэропорта Алматы- 24 км.

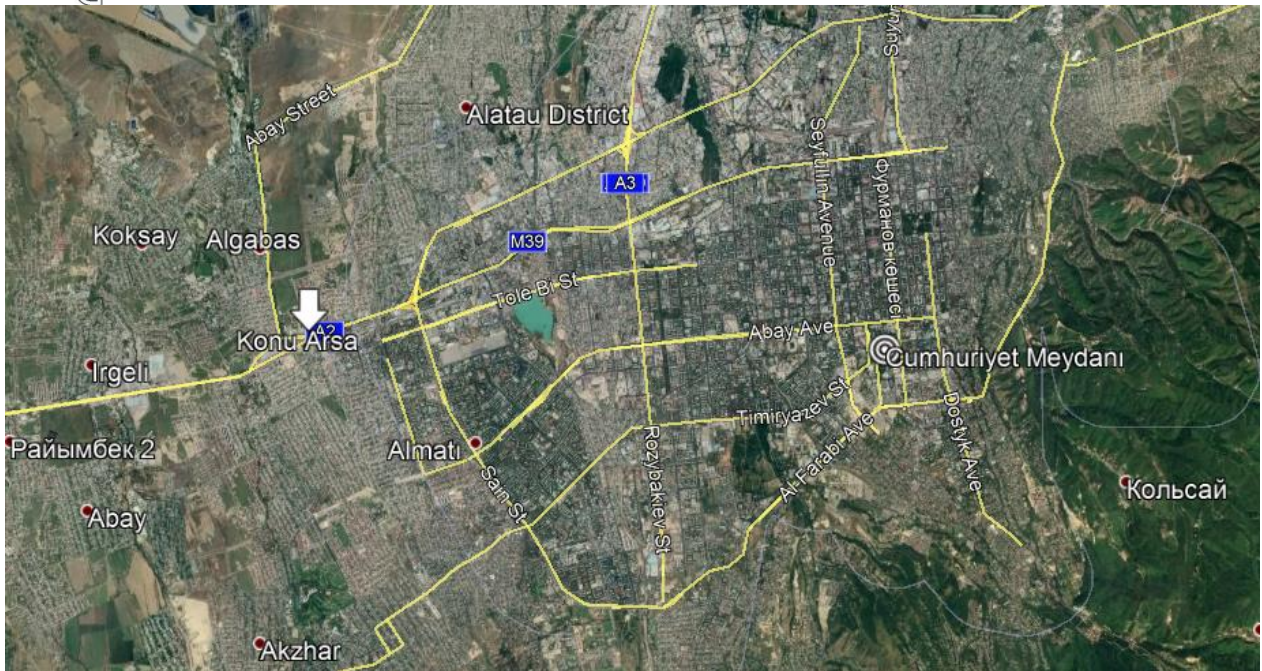




Фото Объекта Недвижимости

Юридические Обзоры

Объект зарегистрирован на имя Акционерного Общества "Шекер Гайрименкул Ятырым Ортаклыгы", которое является единственным собственником. Участок, являющийся объектом исследований имеет статус пользования "Строительство торгово-развлекательного центра" Участок нельзя делить. Должен быть обеспечен доступ к техническому обслуживанию и ремонту инфраструктурных сооружений, а также необходимо соблюдать условия использования участка в зоне, где вода находится под охраной.

Юридические Ограничения

Нет никаких ограничений, которые могли бы помешать передаче недвижимого имущества в Земельном кадастре, препятствовать сбережениям или оказывать какое-либо влияние на его стоимость.



Оценка Конечной Ценности

Были рассмотрены все особенности, которые могут повлиять на его стоимость, такие как расположение недвижимости, стиль ее окрестностей, инфраструктура и транспортные средства, фасад улиц и улиц, площадь и расположение, состояние воздуха и света и ландшафта, а также проведено детальное исследование рынка. В связи с этим стоимость имущества, подлежащего оценке, оценивалась следующим образом.

Рыночная стоимость по состоянию на 31.12.2020 г.

.
4 521 000 долларов США

СОСТАВИЛ

Кемаль Четин

Лицензированный Специалист по оценке
недвижимости

Номер лицензии СРК: 404903

УТВЕРДИЛ

Нешеджан ЧЕКИДЖИ

Ответственный Специалист по оценке
недвижимости

Номер лицензии СРК: 400177

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400177

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

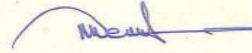
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





TSRAKB АССОЦИАЦИЯ ОРГАНИЗАЦИЙ-ПОСРЕДНИКОВ НА РЫНКЕ КАПИТАЛА ТУРЦИИ

Дата : 12.01.2004

№ 400177

Лицензия специалиста по оцениванию

Неше Джан ЧЕКИДЖИ

Получила Лицензию специалиста по оцениванию

В соответствии с «Коммюнике об основах выдачи лицензий и ведении реестра лиц, осуществляющих деятельность на рынке капитала Турции» №34 серии VIII Совета Рынка Капитала.

Тургут ТОКСОЗ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СЕКРЕТРЬ Подпись	Печать	Мюсюм ДЕМИРБИЛЕК ПРЕДСЕДАТЕЛЬ АССОЦИАЦИИ Подпись
--	--------	--

SPL Совет по Учету лицензий и обучению Специалистов Рынка капитала

Дата: 10.09.2015

№404903

ЛИЦЕНЗИЯ СПЕЦИАЛИСТА ПО ОЦЕНИВАНИЮ НЕДВИЖИМОСТИ

КЕМАЛЬ ЧЕТИН

Обрел право на получение Лицензии Специалиста по оцениванию недвижимости

в соответствии с «Коммюнике об основах выдачи лицензий и ведении реестра лиц, осуществляющих деятельность на рынке капитала Турции» (VII-128.7) Совета Рынка Капитала.

Левент ХАНЛЫОГЛУ Подпись	Туба ЭРТУГАЙ ЙЫЛДЫЗ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Подпись
-----------------------------	--

Печать