

**ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ő.**  
**KAZAKİSTAN ALMATA**  
**ARSA**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 31.12.2019**

**Rapor Numarası: SEKR-2019-00040**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.**



## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	27.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Numarası	:	SEKR-2019-00040
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Kazakistan, Almatı ili, Alatauskiy ilçesi, 20-312-941-133 kadastro no
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Kazakistan Almata ili Alatauskiy ilçesi Rayimbek Cad. Akbulak Mah. Rzoybakiev Caddesi 20-312-941-133 kadastro no.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yüzölçümü	:	:6,0047 ha (60.047 m2)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret ve Eğlence Merkezi

### 31.12.2019 Tarihi İtibariyle

<b>KDV Hariç</b>
28.140.000 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. Kazakistan yasaları gereği arsa nitelikli gayrimenkullerin satışı KDV'den muaftır.
3. Rapor içeriğinde 30.12.2015 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD= 5,9402 TL, olarak kabul edilmiştir.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

## Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

## Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- 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 gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Değer Tanımları .....	3
3.1.1	Pazar Değeri,.....	3
3.1.2	Pazar Kirası .....	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı .....	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	6
4.1	Kazakistan Demografik ve Ekonomik Görünüm .....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	6
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	10
4.3.1	Almata Şehri .....	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	12

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	14
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	14
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	17
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	17
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	17
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
5.11	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.....	18
5.12	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	19
5.13	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	19
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	20
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	20
6.2	SWOT Analizi .....	20
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	21
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	21
6.4.1	Pazar Yaklaşımı .....	21
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	21
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	24
6.4.3	Gelir Yaklaşımı .....	24



6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	24
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	24
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	24
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	24
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ.....	25
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	25
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	25
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	25
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	25
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	26
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
8	SONUÇ .....	27
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	27
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	27
9	EKLER .....	28



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 31.12.2019

**Rapor Numarası** : SEKR-2019-00040

**Raporun Türü** : Kazakistan, Almatı ili, Alatauskiy ilçesi, 20-312-941-133 kadastro no da kayıtlı arsanın Güncel Pazar Değeri Tespiti

**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

**Raporu Onaylayan** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 11.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında 04.11.2019 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

**Şirketin Unvanı** : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

**Şirketin Adresi** : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2  
Zincirlikuyu / İstanbul

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51  
Kat:11 Kâğıthane / İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### 2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Kazakistan, Almatı ili, Alatauskiy ilçesi, 20-312-941-133 kadastro no'lu Arsa nitelikli taşınmazın Güncel Pazar Değeri tespitine yönelik hazırlanmıştır

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

#### 3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

##### 3.1.1 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.

##### 3.1.2 Pazar Kirası

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

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

#### 3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

##### 3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.



Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Kazakistan Demografik ve Ekonomik Görünüm

Kazakistan Cumhuriyeti (resmi adı) Orta Asya'da yer alan bağımsız bir devlettir. Kazakistan; Azerbaycan, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Kırgızistan, Özbekistan, Türkiye ve Türkmenistan ile birlikte günümüzdeki yedi bağımsız Türk Devletinden biridir. Ülke 2,724 milyon km<sup>2</sup>lik yüzölçümü ile dünyanın en büyük dokuzuncu ülkesi konumdadır.



Ülke, kuzeyde Rusya, güneyde Türkmenistan, Özbekistan ve Kırgızistan, doğuda ise Çin ile komşu durumdadır. Ülkenin Hazar Denizi ve Aral Gölü'ne de kıyısı bulunmaktadır.

1989 yılında yaklaşık 16,5 milyon kişi olan ülke nüfusu, bağımsızlığın kazanılması ile birlikte ülkedeki Slav ve Alman halkın göçü nedeniyle 1999 yılında 14,9 milyon kişiye kadar gerilemiştir. 2010 yılında bu sayı 16,5 milyon kişiye kadar yükselmiştir. 2019 yılı Eylül ayı başında açıklanan nüfus 18.570.000 kişi seviyelerindedir (yuvarlanarak verilmektedir).

Ülkedeki en büyük etnik grup 2009 seçimlerine göre %63,1 oranla Kazaklar'dır. Kazakları takiben diğer önemli etnik gruplar ise şu şekilde sıralanmaktadır. %23,7 oranla Ruslar, %2,9 oranla Özbekler, %2,1 oranlar Ukraynalılar, %1,4 oranla Uygurlar ve %1,3 oranla Tatarlar.

Ülke 1991 yılında Sovyetler Birliği'nden ayrılarak; anayasasına göre; üniter, laik cumhuriyet olarak tam bağımsız demokratik bir devlet olmuştur.

Kurucu Lider olan Nursultan Nazarbayev 1991 yılından itibaren ülkeyi aralıksız olarak 2019 yılı Mart'ına kadar yönetmiş ve sonrasında Devlet Başkanlığı görevini devretmiştir. Yaklaşık 28 yıl



boyunca ülkeyi hemen hemen rakipsiz bir şekilde yöneten lider ekonomik kalkınmaya önem vermiştir.

Kazakistan yüzölçümü olarak Türkiye'nin yaklaşık 3,5 katı bir büyüklüğe sahiptir. Ülkenin batı – doğu uzunluğu yaklaşık 3.000 km, kuzey – güney uzunluğu ise yaklaşık 2.000 km kadardır. Ülkenin yaklaşık %45'i çöl ve/veya yarı çöl olan tepeler ile kaplı olup %14 kadarı ise ağaçlık alanlar ile kaplıdır. Rusya Federasyonu ile 7591, Özbekistan ile 2354, Çin'le 1782, Kırgızistan'la 1241, Türkmenistan'la ise 426 kilometre sınırı vardır. 600 kilometre Hazar Denizi'nde bulunan sınırıyla birlikte toplam sınır uzunluğu 14.000 kilometreyi bulur.

Ülkenin bulunduğu konum, coğrafi yapısı ve denizlere olan mesafeleri nedeniyle ülkene kıtalık kara iklimi hüküm sürmektedir. Karasal iklimin en önemli karakteristikleri ülkede yaşanmakta olup gece – gündüz ve yaz – kış sıcaklık farkları çok büyüktür. Ocak ayında ortalama -19 dereceden -4 dereceye kadar; Temmuz ayında ise +19 dereceden +26 dereceye kadar farklılık göstermektedir.

Ülkenin tam bağımsızlığını kazanmasının ardından ülke siyasi ve ekonomik istikrarın kazanılması adına önemli adımlar atmıştır / atmaktadır. Ülkenin ekonomisinde ülkenin sahip olduğu büyük miktarlarda ve erişilebilir / çıkartılabilir doğal kaynaklar büyük bir öneme haizdir.

Ülkenin ekonomisi büyük oranda yer altı kaynaklarının çıkarılması işlenmesi ve/veya ham halde ihraç edilmesine dayanmaktadır. Ülkedeki yer altı kaynaklarının çeşitliliği ve hacmi bakımında dünyanın sayılı zengin ülkelerinden sayılabilir. Kazakistan'da büyük petrol, uranyum, demir, altın ve kurşun rezervleri bulunmaktadır.

Yer altı zenginlikleri mineral ve petrol endüstrisi olarak iki ayrı sınıfa ayırmak mümkündür.

Kazakistan'dan 493 adet mineral yatağı tespit edilmiştir. Bu yataklarda 1225 farklı türde cevher bulunmaktadır. Uranyum, krom, kurşun ve çinko yataklarının zenginliği itibarıyla dünya ikincisi, mangan itibarıyla dünya üçüncüsü, bakır itibarıyla da beşincisidir. Kömür, demir ve altın rezervleri itibarıyla Kazakistan dünya sıralamasında ilk on ülke arasında, doğalgaz, petrol ve alüminyum rezervleri itibarıyla da, sırası ile ilk on iki, ilk on üç ve ilk on yedi ülke arasında yer almaktadır. Dünyadaki kromun %26'sı, altının %20'si, uranyumun %17'si Kazakistan'dadır.

Ülkenin mineral ve hammadde üretimi ise, kendi ihtiyacının çok üstündedir. Bu nedenle metalik bizmut, süngersi titanyum, kil ve rafine bakır, mangan ve konsantreleri üretiminin yüzde 90'ı, petrol, metalik kurşun ve çinko üretiminin yüzde 80'i ile doğalgaz, kömür, demir cevheri ve krom üretiminin de yüzde 50'den fazlası ihraç edilmektedir. Kazakistan toprakları altında keşfedilmiş maddi zenginlik 2 trilyon Amerikan dolarından fazladır.

Ülkenin ulusal önemli ekonomik göstergeleri incelendiğinde enflasyonun %3,9 olarak hesaplandığı (Ekim 2019 – Aralık 2018) görülmektedir. Ekim aylık enflasyon ise %0,6'dır. Bunlara ek olarak resmi işsizlik %4,8 olarak hesaplanmıştır. Güncel durum ortalama gelir 197.000 Tenge/ay olarak hesaplanmaktadır. Güncel kurlar üzerinden aylık gelir 500 \$ yıllık gelir ise 6.000 \$ olarak yaklaşık olarak hesaplanmaktadır.

Kazakistan merkezi Asya'nın en hızlı büyüyen ve stabil ekonomisidir. 2014 ve 2015 yılındaki devalüasyon ve yavaşlama segmentine kadar ülke ekonomisi yıllık ortalama %8 büyümeye göstermiştir.

2014 yılında %4,6 büyüyen ülke ekonomisi, düşen petrol fiyatları ve Ukrayna krizi nedeniyle hedeflediği büyümeyi yakalayamamıştır. Sıkışan piyasalar neticesinde 2014 şubat ayında Amerikan Doları karşısında ulusal para birimi %19 kadar devalüe edilmiştir. Yaşanan ekonomik sıkışma ve daralma çözülemeyince ikinci devalüasyon dalgası %22 ile 2015 Ağustos ayında yaşanmıştır.

#### **4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu**

Kazakistan Tengisi'nin 2014 Şubat ayında ve 2015 Ağustos ayında Amerikan Doları karşısında ciddi değer kaybetmesi, Amerikan Doları karşısında serbest piyasaya geçiş kararı alınması ve faiz artırımını yapılmaması tüm ekonomiyi çok ciddi bir şekilde etkilemiştir.

Uzun zaman sabit kur rejimi esnasında Kazakistan Tengisi'nin Amerikan Doları karşısında aşırı değerli olması nedeniyle ve konut piyasalarının oldukça düşük fiyatlı kalması neticesinde ortalama konut fiyatlarının bazı toplu konut projelerinde 2007 – 2008 yıllarında 1.700 USD/m<sup>2</sup> seviyelerine kadar tırmandığı görülmüştür.

Sonrasında dengeli giden (sabit kur politikası) konut fiyatları Amerikan Doları cinsinden sabit kalmıştır. Ancak 2014 ve özellikle de 2015 yıllarında yaşanan iki sarsıcı devalüasyon dalgası neticesince konut satış fiyatları, 2015 yılında Amerikan Doları cinsinden yarı yarıya aşan mertebelerde düşüş göstermiştir. Ancak bu düşüş ve neticesinde halkın azalan alım gücü, satışlarda önemli düşüşlere sebep olmuştur.

2015 yılında yaşanan bu devalüasyon sorunu nedeniyle azalan konut satışları 2017 3. Çeyreği ile toparlanma emareleri göstermiştir. Takip eden 2018 yılı ve 2019 yılı ilk çeyreği itibariyle satışların toparlandığı gözlenmektedir.

Geçtiğimiz 2 yılda (2017 1. Çeyrek ile 2019 1. Çeyrek) konut satış fiyatlarında Kazakistan Tenge'si bazında küçük miktarlarda artış olduğu görülmekte olup Amerikan Doları bazında fiyatlarda artış yaşanmadığı anlaşılmaktadır. Konut satışlarında artış görülmesine karşın, yükseliş henüz istenen seviyelerde değildir. Dahası Tenge'si bazında nominal değerlerle küçük artışlar gösteren konut



fiyatları enflasyondan arındırılmış reel artışlar incelendiğinde ise negatif fiyat artışı yaşandığı yani konut fiyatı artışının enflasyonun gerisinde kaldığı görülmektedir.

Üst segment konut ünitelerindeki fiyat artışlarının daha yüksek olduğu tespit edilmiştir.

Alım gücünün düşüşüne bağlı olarak konut satışlarının düşmesi ve barınma ihtiyacının karşılanmasındaki zorluklar neticesinde devlet kurumları konut edindirme planları / programlarını yenilemiş ve yeni programlar ortaya çıkartmıştır. Konut programları ağırlıklı olarak görece daha düşük alım gücüne sahip olan kesime hitap edecek şekilde tasarlanmıştır. Bu programlar gerek konut üretimi, gerekse konut alım-satımında artışlara neden olmaktadır. Devlet hem satın alan kişilere, hem de daha düşük fiyatlı konut üretilebilmesi için doğrudan geliştiricilere, teşvikler / ucuz krediler sağlamaktadır. Bu durumun önümüzdeki dönemde ikinci el konut piyasalarında konut fiyatlarını bir miktar geriye çekeceği düşünülmektedir.

2018 yılında yaşanan olumlu gelişmeler neticesinde Kazakistan ekonomisi ve gayrimenkul sektörü toparlanmaya başlamıştır. Perakende harcamalarında 2018 yılında artışlar meydana gelmiş ve bu trend 2019'da da devam etmiştir. Ekonomiye güven artmakta olup, perakende piyasalarındaki toplam harcama Tenge bazında %13 seviyelerinde artış göstermesine karşın, Amerikan Doları bazında %3 seviyelerinde düşüş görülmektedir.

Ofis piyasalarındaki boşluk oranları görece yüksek olmasına karşı, boşluk oranlarında azalma beklenmektedir. Bölgede lojistik tesisleri pazarında büyük bir hareketlilik yaşanmakta ve boşluk oranları limit değerlere yaklaşmakta olup kiralarda artış eğilimi göstermektedir. Lojistik tesislerinde büyük talep bulunduğu, ancak arz tarafında yeterli gelişmenin yaşanmadığı gözlemlenmektedir.



### 4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 4.3.1 Almata Şehri

Almata şehri ülkenin en önemli şehridir (prime city). Ülkenin bağımsızlığını kazanmasının ardından 1997 yılına kadar ülkenin başkenti olan şehir bu tarihte ülkenin başkentinin Astana'ya (Mart 2019 tarihinden sonra Nursultan olarak anılmak üzere) taşınması ile başkent olma karakteristiğini kaybetmiştir. Ancak il ülkenin halen en önemli ekonomik merkezidir.



Almata şehri nüfusu 1.891.000 kişi kadardır (yuvarlanarak verilmiştir). Şehir ülke nüfusunun kabaca %10'una ev sahipliği yapmaktadır.

Her ne kadar artık başken olarak sınıflandırılmasa da il tarihi, ekonomik ve kültürel yönden ülkenin en önemli, en gelişmiş ve en kozmopolit şehridir. İl ülkenin güney dağlık bölgelerinde yer almaktadır.

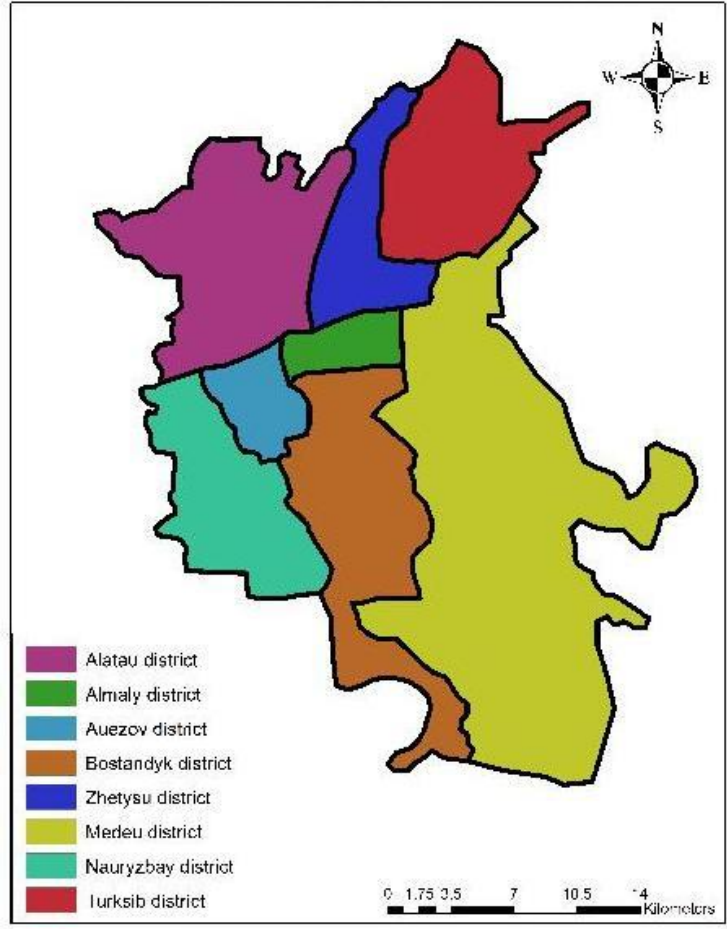
İl 8 adet alt yönetimsel bölge / birime ayrılmış durumdadır; Alatau, Almaly, Auezov, Bostandyk, Medeu, Nauryzbay, Turksib, Jetysu.

İl ülkenin en önemli ekonomik yığılması olarak Kazakistan Gayri Safi Milli Hasılasının kabaca %20'sini üretmektedir. Ülkenin devlet gelirlerinin (vergi vs) %20'si kadarı yine bu şehirden sağlanmaktadır. Ülkenin banka kredilerinin %60'ı yine bu şehirde kullanılmaktadır.

Şehir ülkenin en büyük ticaret ve hizmet merkezi konumdadır. Kazak Borsası bu şehirde konumlanmakta olup Orta ve Merkezi Asya'nın en önemli finans merkezlerinden biri konumdadır.

Şehrin her sene ekonomik üretim olarak %6,5 oranında büyümesi hedeflenmektedir. Bu büyümenin desteklenmesi için Bölgesel Finans ve İş Merkezi alanı geliştirilmektedir. Kazakistan'da yer alan ulusal televizyonların hemen hemen tamamı bu ilde bulunmakta ve yayınlarını bu ilde hazırlamak ve yayımlamaktadırlar.

İlde Almaty Uluslararası Havalimanı bulunmakta olup bu havalimanı ülkenin en önemli havalimanı olarak kayda geçmektedir.

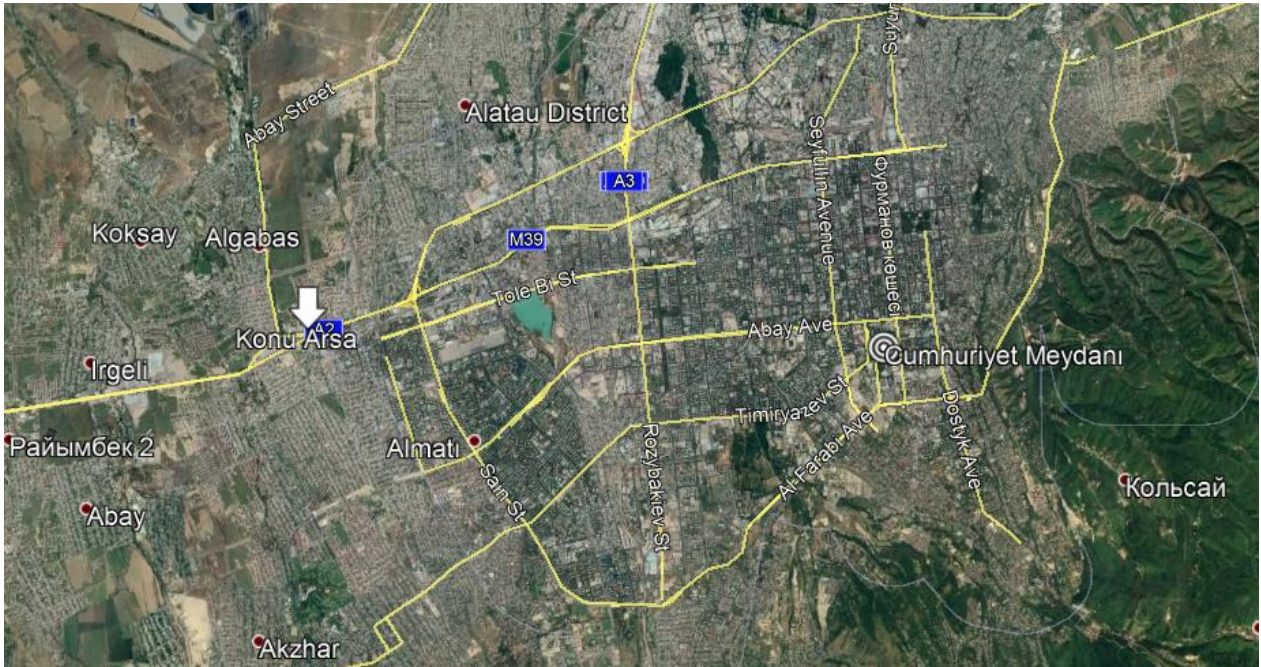


## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

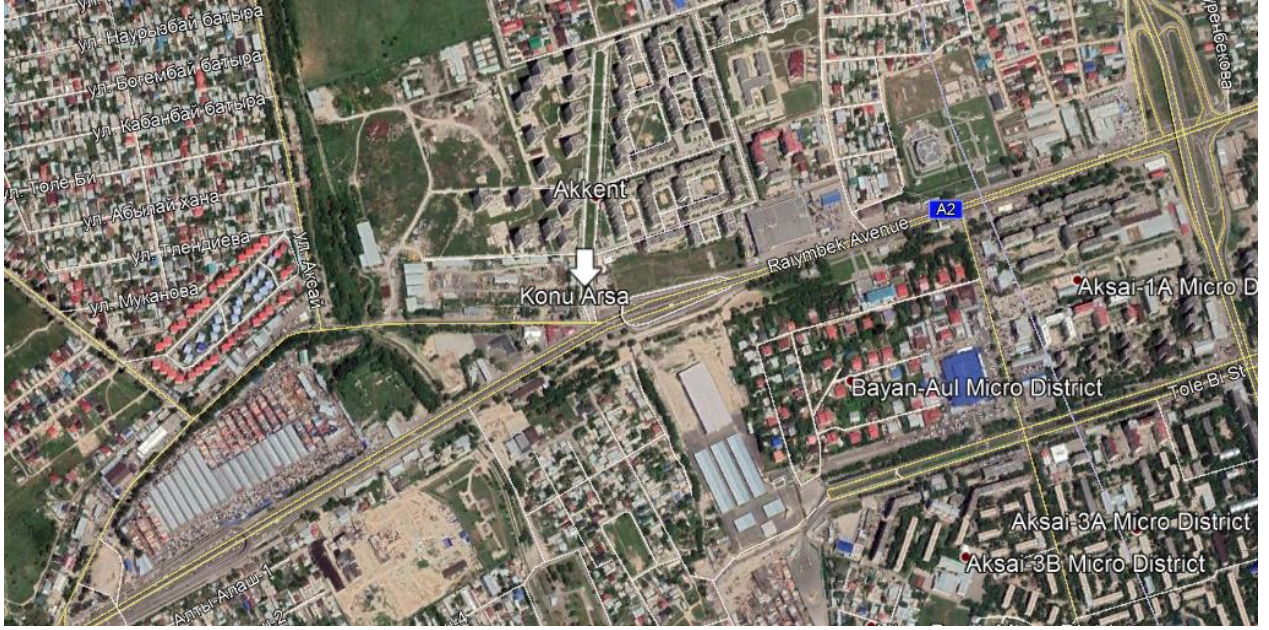
Konu taşınmaz Alatau ilçesi Akbulak Bölgesi Raiymbek Caddesi Kadastro No:30:312:941:133 olarak tanımlanan yerde bulunmaktadır.

Taşınmaz Akkent Toplu Konut Projesi ile Raiymbek Caddesi arasında yer alan ve bu caddeye paralel olarak konumlanmış arsadır. Konu taşınmaz şehrin çeperine yakın bir bölgede bulunmakta olup bölgede ağırlıklı olarak orta, orta – üst gelir grubuna ait konut alanları bulunmaktadır. Buna ek olarak şehrin çeperinde olmasında kaynaklı olarak düşük gelir gruplarına hitap eden konut alanları da yakın çevrede yer almaktadır.



Konut ağırlıklı gelişim gösteren bölgede ticaret alanları da gelişmiş olup bu alanlar ağırlıklı olarak günlük ve haftalık ihtiyaçların karşılanacağı perakende ticaret alanları ve servis ve hizmet sektörünün gelişim gösterdiği alanlardır.

Bulvar üzerinde büyük alan kullanımına ihtiyaç duyan kullanımlar da yer almaktadır. Yakın çevredeki önemli nirengi noktaları Metro Supermarket, Toyota Center, Aport AVM, Prime Plaza ve Arzan Süpermarket olarak gösterilebilir.



Parsel mevcutta düze yakın bir eğime sahip ve geometrisi dikdörtgene yakındır.

Mevcut durumda taşınmaz, toplu konut projesine ulaşımın sağlandığı yol tarafından iki parçaya ayrılmış durumdadır. Taşınmaz üzerinde iptidai malzemeler ve koşullarla üretilmiş depolama amaçlı üniteler bulunmaktadır.



Konu taşınmazın bulvara yaklaşık 350 metre cephesi olmasında karşın tam da bu noktada yapılan karayolu düzenlemesi (U dönüşü) mevcut görünürlüğü bir miktar sekteye uğratmıştır. Ancak bu parsel üzerinde geliştirilecek olan bir projenin önemli bir görünürlük avantajı olacağı düşünülmektedir.



Parsel üzerinde geçmiş yıllarda bir tür AVM, Mahalle merkezi (community center) projesi geliştirildiği ancak çeşitli nedenlerle bu projenin hayata geçirilemediği öğrenilmiştir.

Parselin kent merkezine olan mesafesi (cumhuriyet meydanı) 14 km ve Almata Havalimanına olan mesafesi 24 km olarak ölçülmektedir.

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

Ülke	Kazakistan
İli	Almata
İlçesi	Alatauskiy
Mahallesi	
Mevkii	
Kadastro No	20:312:941:133
Yüzölçümü	6,047 ha (60.047 m <sup>2</sup> )
Niteliği	Arsa

Müşteri tarafından temin edilen tapu örneklerine göre taşınmaz Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına kayıtlı olup tek malik konumundadır.

## 5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt örneğine göre taşınmaz üzerinde takip eden bölümde derlenmiş takyidatlar bulunmaktadır.

Belgelerdeki kayıtlar; kayıtlı haklar, kayıtlı hak takyidatları (kısıtlamaları), taşınmaz mal üzerinde bir hakkın doğmasına veya kısıtlamalara yol açmayan kayıtlı hak talepleri ve yasal işlemler şeklinde üç kısımda belirtilmektedir.

### Taşınmaz Üzerinde

#### Kayıtlı Haklar Hanesinde;

- 19.03.2019 tarihli ve 806 numaralı taşınmaz malın mülkiyetinin devri sözleşmesi (20.03.2019 tarih)

kaydı bulunmaktadır.

Değerleme konusu arsanın edinim tarihi üzerinden henüz 5 yıl geçmemiştir.



**NAO (Kar Amacı Gütmeyen Anonim Şirket) "Devlet Kuruluşu "Vatandaşlar için Hükümet"" Astana Şehri Şubesi**

**Gayrimenkul Malvarlığı için tescil edilen haklar (kültfetler) ve bunun özellikleri hakkında Rapor**

**No: 10100368670706**

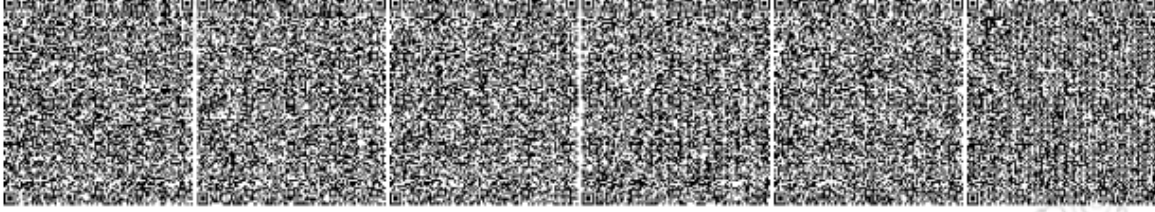
**18.11.2019**  
(verildiği tarih)

Türkiye Anonim Şirketi "ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ"ne, BIN (İş Tanımlama Numarası) 180850018108

**Aşağıdaki taşınmaz tesisler için verilmiştir:**

Gayrimenkulün türü	Kadastro numarası	Kullanım amacı (plana göre blok)	Adres, adres kayıt numarası (varsa)	Bölgenin sayısı	Kat sayısı	Toplam alan/hacim / Uzunluk	Alan	Bölünebilirlik (arsa)	Not

Bu belge, 07 Ocak 2003 tarih ve N370-II sayılı "Elektronik belge ve elektronik dijital imza hakkındaki" Kazakistan Cumhuriyeti Kanununun 7. Maddesinin 1. Bendi uyarınca kâğıt üzerindeki belgeye eşdeğerdir.  
Elektronik raporun orijinalliğini [egov.kz](http://egov.kz)'den ve ayrıca, mobil "elektronik hükümet" web-portalı uygulaması üzerinden kontrol edebilirsiniz



\*Dijital kod, Tüzel Kişilerin Devlet Veri Tabanı Enformasyon Sisteminden alınan ve Böhümün elektronik-dijital imzasıyla imzalanan bilgileri içermektedir.



Gayrimenkulün türü	Kadastro numarası	Kullanım amacı (plana göre blok)	Adres, adres kayıt numarası (varsa)	Bileşenlerin sayısı	Kat sayısı	Toplam alan/hacim/uzunluk	Alan			Bölünme/İrtilik (arsa)	Not
							Konut	Ana	Kullanım		
Arazi	20:312:941:133	Ticaret ve eğlence merkezi inşaatı için	Almatı şehri, Alatau İlçesi, uch. 1/23, Alatau İlçesi, sev. Fr. Rayimbeka, zap. Mkr. Akbulak	1/0	X	6.0047 (hektar)	X	X	X	N	19.03.2008 tarih ve 0350919 No.lu özel mülkiyet ve arazi hakkı belgesi

#### 1) Tescil edilen hak:

Hak türü	İçerik	Hak sahibi	Genel mülkiyet, pay formu	Hakkın ortaya çıkış esası	Tescil tarihi ve saati
Mülkiyet hakkı	Arazi (Ticaret ve eğlence merkezi inşaatı için)	"ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ"	Münferit	19.03.2019 tarih ve 806 No.lu gayrimenkul devir sözleşmesi	20.03.2019 15:00:09

#### 2) Tescil edilen hak külfeti:

Bu belge, 07 Ocak 2003 tarih ve N370-II sayılı "Elektronik belge ve elektronik dijital imza hakkındaki" Kazakistan Cumhuriyeti Kanununun 7. Maddesinin 1. Bendi uyarınca kâğıt üzerindeki belgeye eşdeğerdir. Elektronik raporun orijinalliğini [egov.kz](http://egov.kz)'den ve ayrıca, mobil "elektronik hükümet" web-portalı uygulaması üzerinden kontrol edebilirsiniz.

\*Dijital kod, Tüzel Kişilerin Devlet Veri Tabanı Enformasyon Sisteminden alınan ve Bölümün elektronik-dijital imzasıyla imzalanan bilgileri içermektedir.

## 5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

19.03.2019 tarih ve 806 no'lu taşınmaz malın mülkiyet devir sözleşmesi ile taşınmazın mülkiyeti Şekerbank Türk Anonim Şirketi üzerindeyken, Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş mülkiyetine geçmiştir.

## 5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın tapu kaydı üzerindeki takyidatlar devredilmesine engel olacak, tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir. Buna göre taşınmazın tapu



kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

## **5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi**

Kazakistan Cumhuriyeti'nde yapılacak olan geliştirme faaliyetleri için arsalar devletten veya kişilerden (gerçek/tüzel) satın alma sözleşmesi ile alınır sonrasında parselin imar durumu ile uygun olan projeler hazırlandıktan sonra İnşaat Dairesinden izin alınır. Gerekli durumlarda imar durumundan farklı fonksiyonları yer alması için Valilik'e kullanım durumu değişikliği için başvuru yapılır.

Projenin onaylanması ile inşaat lisansı alınması ve projenin tamamlanmasından sonra işletmeye alma belgesi ve teknik pasaport valilik tarafından düzenlenerek yapı kullanıma açılır.

Tüm bu izin süreçlerinde Kazakistan Cumhuriyeti Adalet Bakanlığı TSON birimi sorumludur. Bu birim gerekli birimler ve merciler ile iletişime geçerek süreçleri yürütür. Tapu, imar ve planlama, inşaat izni ve onayı için bu birime başvuru yapılması gerekmektedir.

İşveren tarafından tarafımıza iletilen belgelere göre konu parsel "Ticari ve Eğlence Merkezi İnşaatı" kullanım amacına sahiptir. Arsa bölünemez niteliktedir. Altyapı tesisatlarının teknik bakımı ve onarımı için erişim imkânı sağlanacaktır, suyun koruma altında olduğu bölgede arsa kullanım şartlarına uymakla yükümlüdür

### **5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup, mevcut durumda parsel üzerinde inşaat izni gerektiren bir yapı yoktur. Arsa üzerinde geliştirilmiş bir proje de bulunmamaktadır.

## **5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Yapı denetimi görevi, Kazakistan Cumhuriyeti yasalarına göre Adalet Bakanlığına bağlı İnşaat Dairesi tarafından yürütülmektedir.

## **5.8 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Taşınmazın hukuki durumunda son üç yıl içerisinde bir değişiklik meydana gelmemiştir.





#### **5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Konu taşınmaz üzerinde inşaat izni gerektiren herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### **5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazın imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

#### **5.11 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**

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

### 5.12 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz Akkent toplu konut bölgesinde bulunmaktadır.
- Konu taşınmaz düz bir eğime sahip olup şekli dikdörtgene yakındır.
- Bölgede etap etap üretilecek olan konutların tamamı hayata geçtiğinde yaklaşık 7.000 konutluk uydu kentin hayata geçmesi planlanmış ve bu duruma göre tasarımlar gerçekleştirilmiştir.
- Konu arsanın da bölgedeki konut stokuna hitap edecek şekilde bir mahalle merkezi (community center), AVM olarak geliştirilmesi hedeflenmekte iken çeşitli nedenlerle bu projenin hayata geçmediği anlaşılmaktadır.
- Taşınmaz doğrudan Raiymbek Caddesine cepheli konumda olup bu caddeden görünebilirliği yüksektir.
- Konu taşınmazın bu caddeye 350 metre cephesi vardır.
- Parsel hemen hemen ortasından geçen bir yol ile iki parça halinde teşekkül etmiştir. Bu yol bölgedeki toplu konut projesini ulaşım aksına bağlayan ana akstır.

### 5.13 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Taşınmaz mevcut durumda boş arsa olarak kullanılmakta olup arsa üzerinde söklüp takılabilir malzemelerden oluşan ve herhangi bir gelir getirmeyen birkaç küçük yapı bulunmaktadır.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- Taşınmazın büyüklüğü, konumu ve imar izinleri üzerinde nitelikli bir gayrimenkul projesi geliştirmek için uygundur.
- Taşınmazın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmaz önemli bir toplu konut projesi ile komşudur.

#### Zayıf Yönler

- Kentin çeper alanında yer almakta olup kent merkezine orta mesafededir.
- Taşınmazın yanında inşa edilen kavşak çözümü (U dönüş) taşınmazın görünürlüğünü bir miktar negatif etkilemiştir.
- Parsel hemen hemen ortasından geçen bir yol ile iki parça halinde teşekkül etmiştir.

#### Fırsatlar

- Taşınmazın yakın çevredeki toplu konut alanlarında önemli bir nüfus barınmakta olup bu nüfusun gereksinimleri ve harcama kabiliyetlerine göre şekillendirilmiş bir projenin önemli bir gelir elde edebileceği düşünülmektedir.
- Taşınmazın konumlandığı bölge gelişmekte olan bir bölge olarak sınıflandırılmaktadır.
- Geçmiş dönemde planlanan projelerin planlanmış ancak hayata geçmemiş etapları bulunmakta olup bu projelerin de hayata geçmesi ile bölgedeki nüfus daha da artacaktır.
- Geçtiğimiz dönemde yaşanan ekonomik daralma ve kötü gidişin etkilerinin azaldığı ve ekonominin canlandığı tespit edilmiştir.

#### Tehditler

- Geçmiş yıllarda yaşanan ekonomik daralma ağırlıklı olarak petrol fiyatlarındaki düşüş ile bağlantılıdır. Bu ekonomik daralmanın tekrarlanması olasıdır.

### **6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

### **6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri**

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın arsa nitelikli olması nedeniyle pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

#### **6.4.1 Pazar Yaklaşımı**

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

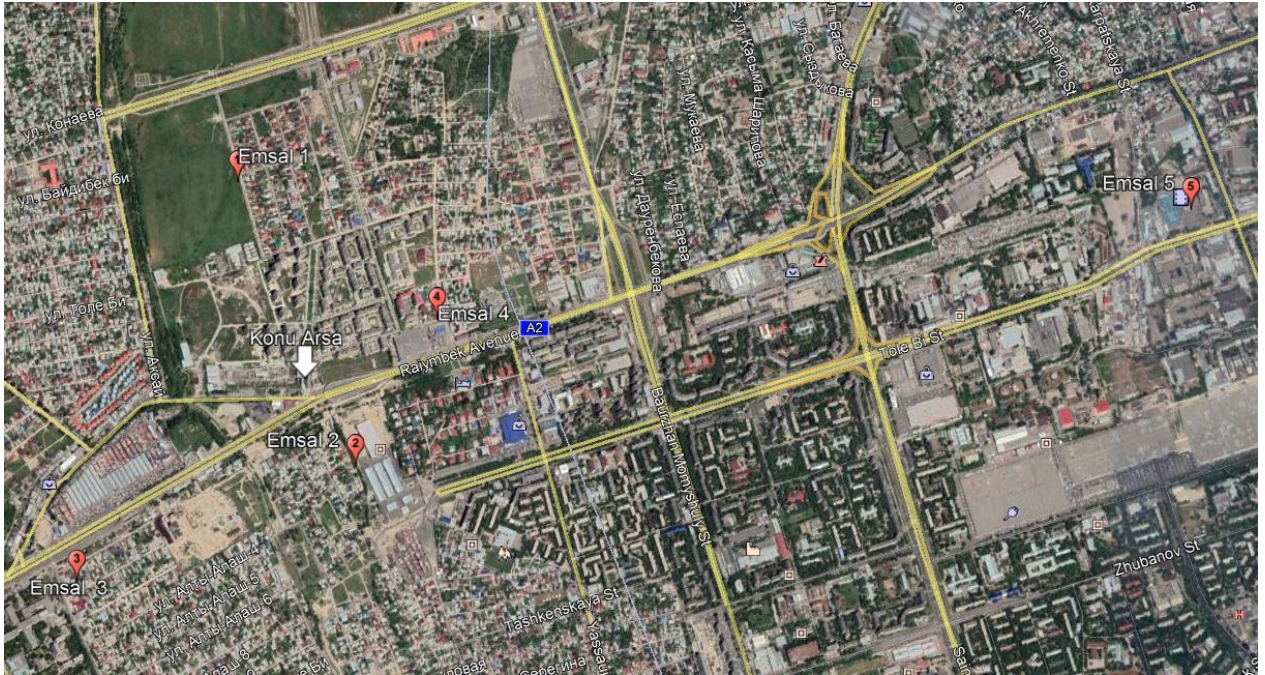
Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan arsalar dikkate alınmıştır. Emisallerin konumu, büyüklüğü, imar durumları gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

#### **6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri**

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan benzer nitelikteki arsa emsalleri takip eden tabloda sunulmuştur.

Emsal	Konum	Özellik	Alan (m <sup>2</sup> )	Fiyat USD	Brim USD/m <sup>2</sup> Fiyatı	İletişim
1	Yakın Konumda	Aynı bölgede daha kötü konumda ticari imar koşullarına haiz arsa	1.000	116.000	116	77011005455
2	Yakın Konumda	Aynı bölgede benzer konumda benzin istasyonu imarlı arsa	1.900	178.000	94	Ulan Batyrakhan +77012107758
3	Yakın Konumda	Aynı bölgede daha kötü konumda ticari imar koşullarına haiz arsa	17.000	954.000	56	Guarantee Realty +7 727 276 9062
4	Yakın Konumda	Aynı bölgede daha kötü konumda ticari imar koşullarına haiz arsa	1.000	121.000	121	77017754557
5	Yakın Konumda	Şehir Merkezine daha yakın ticari hareketliliğin olduğu bölgede AVM'ye yakın konumda ticari imar koşullarına haiz arsa	35.563	7.120.000	200	Zem Project +7707 555 1145

Emsallerin yaklaşık konumları takip eden haritada gösterilmiştir.



Elde edilen emsallerin konu parseli göre olan farklılıklarını ortadan kaldırmak için emsal düzeltme çalışmaları yapılmış ve bu çalışmalar takip eden tabloda sunulmuştur

1 numaralı emsal konu parseli göre daha kötü konumda olup konu parselin de içinde bulunduğu geniş proje alanına oldukça yakındır. Emsalin yapılaşma koşulları ticari niteliktedir.



2 numaralı emsal ana caddeye göre daha güneyde kalmakta olup daha az şerefiyeli bir bölgede olmasına karşın benzin istasyonu lejantlı bir arsadır.

3 numaralı parsel konu parselinde konumlandığı caddeye bir miktar daha içeride ve daha düşük şerefiyeli bir konumdur. Arsanın yapılaşma koşulları ticaridir.

4 numaralı emsal konu parseline yakın ana yola göre bir miktar içeride ancak ticari olarak hareketli bir mevkidedir. Parselin yapılaşma koşulları ticaridir.

5 numaralı emsal konu parseline göre şehir merkezine daha yakın konumdur. Emsal ticari hareketliliğin olduğu ve bir AVM'ye komşu konumdur. Arsa ticari nitelikte olup ofis yapımına da uygundur.

Yukarıda belirtilen nedenlerden dolayı emsal arsalarda %-25 ile %25 arasında konum düzeltmeleri ve -%5 ile %-15 arasında imar durum düzeltmeleri yapılmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Fiyat(USD)	116.000	178.000	954.000	121.000	7.120.000
Yüzölçümü (m2)	1.000	1.900	17.000	1.000	35.563
Birim Fiyat (USD)	116	94	56	121	200
Pazarlık Payı	25%	15%	5%	25%	25%
Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (USD)	87	80	53	91	150
Konum Düzeltmesi	15%	10%	25%	5%	-20%
Büyükölçüm Düzeltmesi	-15%	-15%	-5%	-15%	-5%
İmar Durum Düzeltmesi	0%	-5%	0%	0%	-15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	-10%	20%	-10%	-40%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (USD)	87	72	64	82	90
Ortalama Birim Fiyat (USD)	79				

Konu arsa için 79 USD/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir. Bu değer üzerinden taşınmazın değeri 4.737.000 USD / 28.140.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Arsa Büyükölçümü (m <sup>2</sup> )	60.047
Takdir Edilen Birim Fiyat (USD/m <sup>2</sup> )	79
Arsa Değeri (USD)	4.737.000 USD
Arsa Değeri (TL)	28.140.000 TL

Amerikan Doları bazında yapılan hesaplama sonrasında Türk Lirasına çevrilmesi işleminde 30.12.2019 tarihli, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının Döviz Alış kuru 1,-USD= 5,9402 TL, olarak kabul edilmiştir.



#### **6.4.2 Maliyet Yaklaşımı**

Değerleme konusu taşınmazın arsa nitelikli olmasından dolayı maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

#### **6.4.3 Gelir Yaklaşımı**

Konu taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesi alternatifinin sınılabilmesi için taşınmaz üzerinde geliştirilecek olan projenin avan projesinin bilinmesi gerekmektedir. Avan projesine göre projelerin onay aldığı bir sistem ülkede kullanıldığı için arsa geliştirilecek olan projenin alan kullanımları ile ilgili bilgiler erişim dışıdır. Bu şartlar altında gelir yaklaşımı kullanılmamaktadır.

#### **6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Konu taşınmazların arsa nitelikli olması ve bölgede arsa kiralmasına yönelik bir pazar oluşmaması ve kiralık emsal bulunmaması nedeniyle kira değeri hesaplanmamıştır.

#### **6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

#### **6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

Parsel üzerinde ticari nitelikli bir gayrimenkul projesi geliştirilmesinin arsanın en etkin ve verimli kullanımını olacağı kanaatindeyiz.

#### **6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

2017 Yılında yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları'nın 10.4. Maddesi'ne göre, değerlendirme 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.

Değerleme konusu arsanın üzerinden geliştirime yapılması durumu avan projeye bağlıdır. Avan proje ile ilgili idarelere başvuru yapılması sonrasında alınacak olan yapı lisansı alınabilmektedir. Bu bağlamda gelir yaklaşımının temel kabullerinden olan proje alanı ve kiralanabilir / satılabilir alan ile ilgili kestirimler yapmak imkânsız hale gelmektedir. Çünkü otoritenin uygun göreceği büyüklüğü kestirmek olanaksızdır. Bu şartlar altında gelir yaklaşımı ile hesaplanacak olan değer sağlıklı sonuçlar vermeyecektir.

Rapor konusu taşınmazın arsa nitelikli olması ve bölgede yeterli sayıda ve sağlıklı emsal olabilecek nitelikte satılık arsa bilgisine ulaşıldığı için taşınmazın değerlemesinde sadece pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımına göre değerlendirme konusu arsanın değeri **28.140.000 TL (KDV Hariç)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne" arsa olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.





#### **7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır

#### **7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde göre; “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır”.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme niteliği Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumludur

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

KDV Hariç
28.140.000 TL

4. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
5. Kazakistan yasaları gereği arsa nitelikli gayrimenkullerin satışı KDV'den muaftır.
6. Rapor içeriğinde 30.12.2015 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD= 5,9402 TL, olarak kabul edilmiştir.

#### Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



#### Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400177





## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. Fotoğraflar
4. SPK Lisans Örnekleri
5. Mesleki Tecrübe Belgeleri



№0350919

Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі - 20-312-941-133

Меншік иесі - "Ayt Housing Complex" (Айт Хаузинг Комплекс) жауапкершілігі шектеулі серіктестігі, Алматы қаласы, Бостандық ауданы, Желтоқсан көшесі, 179 үй, 1/3 кеңсежай

Жер учаскесіне жеке меншік құқығы, жеке меншік

Жер учаскесінің алаңы - 6.0047 га.

Жер учаскесін мақсатты тағайындау - сауда-көңіл көтеретін орталықтарының құрылысы

Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар - инженерлік жүйелерді жөндеу және техникалық қызмет көрсету үшін өтуді қамтамасыз етсін, өзен су күзету аумағындағы жер учаскесін пайдалану талаптарын сақтауға міндетті

Жер учаскесінің бөлінуі - бөлінбейді

Актінің берілу негізі - 2007 жылғы 1 қарашадағы № 2425 жер учаскесін сатып алу-сату келісім шарты, (23.11.07ж №11/2682 тіркеу), 05.03.2007ж сатып алу-сату шарты

Кадастровый номер земельного участка - 20-312-941-133

Собственник - Товарищество с ограниченной ответственностью "Ayt Housing Complex" (Айт Хаузинг Комплекс), улица Желтоқсан, дом 179, офис 1/3, Бостандыкский район, город Алматы

Право частной собственности на земельный участок, частная собственность

Площадь земельного участка - 6.0047 га.

Целевое назначение земельного участка - для строительства торгово-развлекательных центров

Ограничения в использовании и обременения земельного участка - обеспечить доступ для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей, обязан соблюдать требования по использованию земельного участка в водоохранной зоне

Делимость земельного участка - неделимый

Основание выдачи акта - договор купли-продажи земельного участка от 1 ноября 2007 года № 2425, (р/р от 23.11.07г №11/2682), договор купли-продажи от 05.03.2007г

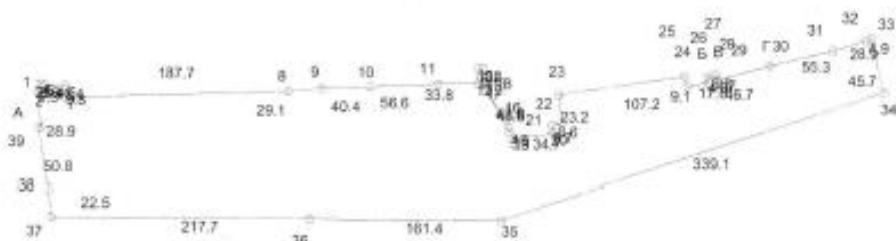
1	Алматы қаласы бойынша
Жергілікті басқару органдарының қалғандық	
АУДАНЫ	Желтоқсан
ҮЙ КӨШЕСІН	
ҚИЫЛЫСЫ	№ 4404
ЕЗГЕРТҮЛЕР - НЕІЗІ	27. 03. 2008ж.
ОРЫНДАУШЫ	
ДИРЕКТОР	

№ 0350919

**Жер учаскесінің ЖОСПАРЫ  
ПЛАН земельного участка**

Учаскелің орналасқан жері - Өуезов ауданы, Ақбұлақ шағынауданының батысы, Райымбек даңғылының солтүстігі

Местоположение участка - севернее проспекта Райымбека, западнее микрорайона Акбулак, Ауэзовский район



Шектесу сызбалы:  
 А-ден-Б-ға дейін - қалалық жер қазы  
 Б-ден-В-ға дейін - көрші учаскелер  
 В-ден-Г-ға дейін - Райымбек даңғылы  
 Г-ден-А-ға дейін - Алтабас көлік жолы

Описание смежности:  
 От А до Б - гор.зем.фонд  
 От Б до В - соседние участки  
 От В до Г - проспект Райымбека  
 От Г до А - автодорога на Алтабас

**Масштаб 1: 5000**

**ЖОСПАР ШЕГІНДЕГІ БӨТЕН ЖЕР ПАЙДАЛАНУШЫЛАР  
(МЕНШІК ИЕЛЕРІ)  
ПОСТОРОННИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛИ (СОБСТВЕННИКИ)  
В ГРАНИЦАХ ПЛАНА**

Жоспардағы № № на плане	Жоспар шегіндегі жер пайдаланушылардың (меншік иелерінің) атауы Наименование землепользователей (собственников) в границах плана	Алаңы, га Площадь, га

Осы акт "АлматықалжерҒӨО" МЕК-да жасалды  
Настоящий акт подготовлен ДГП "АлматыгорНПЦзем"



Директор

\_\_\_\_\_ А.Ә.А.Т.  
(қолы/подпись) Ф.И.О.

**Кашкимбаев К. К.**

« 19 » наурыз 2008 ж.

Осы актіні беру туралы жазба жер учаскесіне меншік құқығын, жер пайдалану құқығын беретін актілер жазылатын кітапта № 16865 болып жазылды.

Қосымша: жоқ

Запись о выдаче настоящего акта произведена в книге записей актов на право собственности на земельный участок, право землепользования за № 16865

Приложение: нет



Алматы қаласының жер қатынастары  
басқармасының бастығы

Начальник управления земельных  
отношений города Алматы

\_\_\_\_\_ А.Ә.А.Т.  
(қолы/подпись) Ф.И.О.

**Торғаев Б. Н.**

« 19 » наурыз 2008 ж.

Жер учаскесінің құқығын тіркеу туралы белгі  
Отметка о регистрации права на земельный участок







**ДОГОВОР ПЕРЕДАЧИ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОБСТВЕННОСТЬ**

Республика Казахстан, город Алматы,  
девятнадцатое марта две тысячи девятнадцатого года  
Мы, нижеподписавшиеся,

гр. **Хасенов Сабит Мухамбетжанович**, 10.06.1980 года рождения, место рождения Кызылординская область, ИИН: 800610301547, место регистрации по адресу: город Алматы, Алатауский район, микрорайон Шанырк-1, ул. Актума, дом 11, действующий от имени Акционерное общество «ШЕКЕРБАНК» (ŞEKERBANK TÜRK ANONİM ŞİRKETİ), БИН: 130550015918, зарегистрированное по адресу: Турецкая Республика, город Стамбул, микрорайон Кагытхане, Эмниет Эвлери Махаллеси, проспект Ески Буйукдере № 1/1А, (в дальнейшем именуемое «Банк»), на основании доверенности № 12221 от 28.05.2018 года, удостоверенной секретарем Сенем Караман, уполномоченной подписывать от имени Сыдык Нурай Ышкырык, нотариуса 11-ой нотариальной конторы района Бешикташ, г.Стамбул, с одной стороны, и

гр. Кыргызской Республики **Татьяна Доган**, 11.09.1973 года рождения, место рождения Кыргызская Республика, г.Бишкек, ИИН: 730911000789, Паспорт № АС3362305, выдано SRS (Кыргызская Республика) от 24.07.2018г., действующая от имени Акционерного общества «ШЕКЕР ПРОЖЕ ГЕЛИШТИРМЕ ВЕ ГАЙРИМЕНКУЛЬ ЯТЫРЫМ» (ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ), БИН: 180850018108, зарегистрированное в Стамбульском государственном реестре юридических лиц за номером 80786-5, и расположенное по адресу: Турецкая Республика, город Стамбул, микрорайон Кагытхане, Эмниет Эвлери Махаллеси, проспект Ески Буйукдере № 1/16, (в дальнейшем именуемое «Компания»), на основании доверенности № 00425 от 07.01.19г., удостоверенной секретарем Сенем Караман, уполномоченной подписывать от имени Сыдык Нурай Ышкырык, нотариуса 11-ой нотариальной конторы района Бешикташ, г.Стамбул, с другой стороны,

Стороны во исполнение Договора о Частичном Разделении от 26 октября 2017 года заключили настоящий Договор передачи недвижимого имущества в собственность (далее – **Договор**) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Банк в соответствии с Договором о Частичном Разделении от 26 октября 2017 года передал в собственность Компании **Земельный участок № 1/23 (один дробь двадцать три), площадью 6.0047 га**, ограничения в использовании и обременения земельного участка – обеспечить доступ для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей, обязан соблюдать требования по использованию земельного участка в водоохранной зоне, делимость земельного участка – неделимый, целевое назначение – для строительства торгово-развлекательных центров, **расположенный по адресу: город Алматы, Алатауский район, севернее проспекта Райымбека, западнее микрорайона Акбулак,**

**кадастровый номер: 20:312:941:133** (далее – Имущество), принадлежащих Банку на праве частной собственности на основании Договора о передаче в собственность недвижимого имущества № 149 от 12.02.2014г., удостоверенного Стамбаевым Куанбеком Мухамедиевичем, нотариусом города Алматы (государственная лицензия № 0000757 от 05.06.2000г.), зарегистрированному в Департаменте юстиции города Алматы от 15.04.2014г., а Компания приняла Имущество в свою собственность в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

- 1.2. Стороны согласились, что Имущество передано Банком в собственность Компании в качестве вклада в уставной капитал по стоимости в размере **12 477 061,00 (двенадцать миллионов четыреста семьдесят семь тысяч шестьдесят одна) турецкая лира, эквивалентно 1 102 972 192,40 (один миллиард сто два миллиона девятьсот семьдесят две тысячи сто девяносто две) тенге 40 тиын (курс 1 турецкая лира=88,40 KZT).**
- 1.3. Компания обязана самостоятельно зарегистрировать в уполномоченных органах право собственности Компании не позднее 30 (тридцать) календарных дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора.
- 1.4. Банк передал Компании, а Компания приняла следующие идентификационные документы на имущество:
  - 1) Акт на право собственности на земельный участок № 00350919 от 19.03.2008 г.

## **2. Особые Условия**

- 2.1. Все виды налогов, пошлины и другие расходы, возникающие при заключении настоящего Договора, подлежат оплате Компанией.

## **3. Прочие Условия**

- 3.1. Действительность, толкование и исполнение настоящего Договора регулируется законодательством Республики Казахстан. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Республики Казахстан.
- 3.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
- 3.3. Ни одна из Сторон не вправе уступать или иным образом отчуждать свои права и (или) обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия другой Стороны.
- 3.4. В случае возникновения любых споров, разногласий или требований, возникающих из или касающихся настоящего Договора либо его нарушения или недействительности, Стороны примут все возможные меры для урегулирования таких споров и разногласий посредством переговоров. Если такое решение не будет достигнуто в пределах 30 (тридцать) календарных дней с момента возникновения споров и разногласий, тогда любой спор, разногласие или требование, возникающее или касающееся настоящего Договора либо его нарушения

или недействительности, подлежат разрешению в суде по месту нахождения Сторон в соответствии с законодательством Турецкой Республики. Наличие споров и разногласий не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

- 3.5. Любые условия и положения настоящего Договора являются обязательными в отношении правопреемников и цессионариев каждой из Сторон. В случае изменения собственников, руководства, юридического статуса и иных изменений у Сторон, все права и обязательства по Договору в полном объеме переходят к законным правопреемникам Сторон.
- 3.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вносятся по согласию Сторон и действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и удостоверены нотариально.
- 3.7. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.8. Любое уведомление, разрешение, требование или другая информация, требуемые или составленные в рамках настоящего Договора, должны быть оформлены в письменном виде и доставлены лично или отправлены через почтовую или курьерскую службу, и должны быть адресованы Сторонам по адресам, указанным ниже, или по любому другому адресу, о котором письменно сообщено Сторонами заранее. Стороны могут изменить свои адреса для предоставления уведомлений путем надлежащего сообщения в соответствии с условиями настоящего пункта. Уведомления считаются полученными:
  - на дату получения, если они отправлены нарочно (курьером), или
  - на дату передачи почтовой службой, если они отправлены по почте.
- 3.9. Настоящим Стороны заверяют, что внимательно ознакомлены с текстом настоящего Договора и его Приложения, понимают суть и буквальное значение условий настоящего Договора, его содержание и смысл соответствуют их действительному волеизъявлению и намерениям и в отношениях между собой руководствуются условиями настоящего Договора.

#### **4. Юридические Адреса и Реквизиты Сторон**

- 4.1. **Банк:** ТУРЕЦКОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ШЕКЕРБАНК» (ŞEKERBANK TÜRK ANONİM ŞİRKETİ), Турция, г. Стамбул, Эмниет Эвлери Махаллеси, ул. Ески Буюукдере, № 1/1А, Кагытхане, 34441
- 4.2. **Компания:** «ШЕКЕР ПРОЖЕ ГЕЛИШТИРМЕ ВЕ ГАЙРИМЕНКУЛЬ ЯТЫРЫМ» (ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ), Турция, г. Стамбул, Эмниет Эвлери Махаллеси, ул. Ески Буюукдере, №1/16 Кагытхане, 34441
- 4.3. До совершения настоящего договора передаваемое недвижимое имущество никому не продано, не заложено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит – согласно электронной Справке о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и

его технических характеристиках, полученный из информационной системы ГБД РН и подписанные электронно-цифровой подписью Филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» г.Алматы, за № 10100318855061 от '19' марта 2019 года.

- 4.4. Содержание статей 4,64,65,25 Земельного кодекса РК, статей 380, 386, 388, 393 Гражданского кодекса РК, и п.п.2, п.1, статьи 18 и статья 53 Закона РК «О нотариате», нам нотариусом разъяснены.
- 4.5. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает «Банк».
- 4.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, из которых один экземпляр хранится в делах частного нотариуса города Алматы Шыныбаев Алибек Акылбекович, второй выдается «Компании».
- 4.7. В соответствии со ст. 118, 155 Гражданского кодекса РК и ст. 9 Закона РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» настоящий договор подлежит обязательной регистрации в органах регистрации недвижимости по месту нахождения недвижимости не позднее шести месяцев с момента наступления юридического факта.
- 4.8. При подписании настоящего договора стороны подтверждают, что в дееспособности не ограничены, под опекой, попечительством, патронажем не состоят, не находятся в состоянии наркотического, токсического, алкогольного опьянения, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, могущими препятствовать осознанию сути подписываемого документа, а также подтверждают, что не находятся под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения, стечения тяжелых и иных обстоятельств, вынуждающих совершать это нотариальное действие. Текст настоящего документа прочитан нами полностью и соответствует нашему действительному намерению. В соответствии с требованиями статей 5, 7, 8, 11, 15 Закона «О языках в Республике Казахстан», текст настоящего документа составлен на русском языке по волеизъявлению сторон. Русским языком владеем свободно, в переводчике не нуждаемся. Смысл, значение, правовые последствия совершаемого нотариального действия сторонам нотариусом разъяснены.

**Подписи сторон:**

1. С.А. Касенов Сабит Муридбежанов
2. Юган Татьяна

'19' марта 2019 года, настоящий договор удостоверен мной, Шыныбаевым Алибеком Акылбековичем, частным нотариусом города Алматы, действующим на основании государственной лицензии № 15014464 от 05 августа 2015 года, выданной Министерством юстиции Республики Казахстан.

Договор подписан сторонами в моём присутствии. Личность подписавших договор установлена, их дееспособность, полномочия представителей,

правоспособность Акционерное общество «ШЕКЕРБАНК» (ŞEKERBANK TÜRK ANONİM ŞİRKETİ), БИН: 130550015918, и принадлежность отчуждаемого недвижимого имущества проверены.

В соответствии со статьями 18, 53 Закона Республики Казахстан «О нотариате» мной нотариусом разъяснены сторонам смысл, правовые последствия совершенной ими сделки.

Зарегистрировано в реестре за № 806  
Взыскано согласно ст.30 п.2 и ст. 30-1  
Закона РК «О нотариате»

Нотариус







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





## 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



Müslim DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

**Sayın Kemal ÇETİN**

(T.C. Kimlik No: 28588934838 - Lisans No: 404903 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

**Sayın Neşe Can ÇEKİCİ**

(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan