

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**KAZAKİSTAN ALMATA**

**ARSA**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 08.01.2021**

**Değer Tarihi: 31.12.2020**

**Rapor Numarası: SKR-2020-00127**



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

**i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

|                                                   |                                                                                                  |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>          | : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                       |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                    | : Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.                                                 |
| <b>Değerleme Tarihi:</b>                          | : 31.12.2020                                                                                     |
| <b>Rapor Tarihi</b>                               | : 08.01.2021                                                                                     |
| <b>Revize Rapor Numarası</b>                      | : SKR-2020-00127                                                                                 |
| <b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>        | : Kazakistan, Almatı ili, Alatauskiy ilçesi, 20-312-941-133 Kadastro No'lu Arsa                  |
| <b>Çalışmanın Konusu</b>                          | : Konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin belirlenmesi.                                        |
| <b>Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi</b>     | : Akbulak Mahallesi, Rayimbek Caddesi, Kadastro No. 20-312-941-133 Alatauskiy- Almata/KAZAKİSTAN |
| <b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yüzölçümü</b>   | : 6,0047 ha (60.047 m2)                                                                          |
| <b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b> | : Ticaret ve Eğlence Merkezi                                                                     |

**31.12.2020 Tarihi İtibariyle**

| <b>Pazar Değeri</b> |
|---------------------|
| 33.186.000 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 31.12.2020 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD=7,3405 TL, olarak kabul edilmiştir.

**Değerlemede Görev Alan Kişiler**

|                   |                                           |
|-------------------|-------------------------------------------|
| <b>Hazırlayan</b> | : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN   |
| <b>Onaylayan</b>  | : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ |

## Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme 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(UCLES) 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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.....                                                                    | 9  |
| 4.3   | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....                                                              | 11 |
| 4.3.1 | Almata Şehri .....                                                                                          | 11 |
| 5     | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....                                                         | 13 |
| 5.1   | Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....                                              | 13 |

|         |                                                                                                                                                                                                                     |    |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.2     | Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....                                                                                                                                                                            | 15 |
| 5.3     | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....                                                                                                                                                                       | 15 |
| 5.4     | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....                                                                                                                                  | 17 |
| 5.5     | Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                   | 17 |
| 5.6     | Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....                                                                                                                                                                   | 18 |
| 5.6.1   | Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....                                                                                                                                                 | 18 |
| 5.7     | Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....                                                                                                                                                                          | 18 |
| 5.8     | Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....                                                                     | 18 |
| 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.....                                                   | 19 |
| 5.11    | Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ..... | 19 |
| 5.12    | Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....                                                                                                                                                                    | 20 |
| 5.13    | Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....                                                                                                                                                                                  | 20 |
| 6       | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....                                                                                                                                     | 21 |
| 6.1     | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                          | 21 |
| 6.2     | SWOT Analizi .....                                                                                                                                                                                                  | 21 |
| 6.3     | Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....                                                                                                                        | 22 |
| 6.4     | Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....                                                                                                                                        | 22 |
| 6.4.1   | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                               | 22 |
| 6.4.1.1 | Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....                                                                                              | 22 |
| 6.5     | Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....                                                                  | 22 |

|       |                                                                                                                                                                                                                                               |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.5.1 | Maliyet Yaklaşımı.....                                                                                                                                                                                                                        | 25 |
| 6.5.2 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                         | 25 |
| 6.6   | Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                               | 25 |
| 6.7   | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....                                                                                                                                                                       | 26 |
| 6.8   | En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....                                                                                                                                                                                                    | 26 |
| 6.9   | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                     | 26 |
| 7     | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....                                                                                                                                                                                                    | 27 |
| 7.1   | Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....                                                                                                          | 27 |
| 7.2   | Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                     | 27 |
| 7.3   | Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....                                                                                                                                                            | 27 |
| 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 ..... | 27 |
| 7.5   | Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş                                                                                                                                                      | 28 |
| 7.6   | Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                       | 28 |
| 8     | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                   | 29 |
| 8.1   | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                               | 29 |
| 8.2   | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                     | 29 |
| 9     | EKLER .....                                                                                                                                                                                                                                   | 30 |

## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 08.01.2021

**Rapor Numarası** : SKR-2020-00127

**Raporun Türü** : Kazakistan, Almatı ili, Alatau skiy 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 değerleme raporu için 27.12.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2020 tarihinde çalışmalar son ermiştir. 08.01.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 25.11.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

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

Bu değerleme 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 değerinin belirlenmesi için 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 örneklerle 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 değerin 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. 2020 yılı Haziran ayında açıklanan nüfus 18.681.427 kişidir.

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 ülkede 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 de 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. 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.

Ülkenin ulusal önemli ekonomik göstergeleri incelendiğinde 2019 yılında gerçekleşen enflasyonun yüzde 5.4 olarak kaydedilmiş olduğu görülmektedir. 2020 yıllık ilk 5 ayında resmi işsizlik %4,8 olarak hesaplanmıştır. 2019 yılında kişi başına düşen millî gelir 7,4 milyon tenge (19,4 bin dolar) seviyesinde açıklanmıştır.

Kazakistan'da Covid 19 salgınının yayılmasıyla alınan olağanüstü hal, karantina önlemleri halkın ve işletmelerin yoğunlaştığı büyük şehirlerde hizmet sektörü ve işletmelerin faaliyetlerinin 13 Nisan'a kadar askıya alınmasına sebep olmuştur.

COVID-19 salgını ile mevcut durumun, Kazakistan'daki etkileri henüz tam olarak ölçülememiş olup mevcut piyasa ortamından KOBİ'ler, gıda dışı perakende, havacılık, petrol ve gaz, madencilik, ulaşım, elektrik ve hizmetler gibi segment ve sektörlerdeki katılımcıların etkilenmesi beklenmektedir.

Ekonominin tüm sektörlerindeki şirketler (telekom sektörü hariç) sermaye yoğun yatırım projelerinin uygulanması için bütçe kararlarını gözden geçirme sürecindedir. Hemen hemen tüm şirketler yakın gelecekte satış kanallarının ve müşteri etkileşim kanallarının hızlandırılmış olup dijitalleşmeye odaklanmaktadır. Düşen petrol fiyatları ve ana metallere olan talebin düşük olmasından kaynaklanan Tenge'deki değer kaybı, nüfusun tüketim talebini olumsuz yönde etkilese de Kazakistan'ın ihracata yönelik endüstrilerinde işletmelerin rekabetçi konumunu güçlendirmektedir.

Salgın ve petrol fiyatlarındaki düşüş Kazakistan'ın makroekonomik göstergelerine ilişkin tahminleri de düşürmesine neden olmuştur. Petrol üretim tahmini 4 milyon ton azaltılarak 86 milyon ton olurken, ihracatın 16,3 milyar dolar azalarak 35,1 milyar dolar, ithalatın 7,5 milyar dolar gerileyerek 26,6 milyar dolar olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. Ülkenin gayrisafi yurtiçi hasılasında (GSYH) yüzde 0,9 azalış öngörüldürken, nominal GSYH'nın ilk tahminden 4,8 trilyon tenge gerileyerek 69,7 trilyon tenge olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Kazakistan devleti, açıkladığı 10 milyar dolarlık krize karşı önlem paketiyle, Covid-19 salgını ve petrol fiyatlarındaki düşüşün ulusal ekonomiye olumsuz etkisini azaltmayı hedeflemektedir. 2020 yılında ülkedeki bazı yatırım projelerinin hayata geçirilmesi beklenmekte olup, bu projelerin çoğunluğu, imalat ve hizmet sektöründe yeni teknolojilerin kullanılmasına imkân sağlaması beklenmektedir. Bu teknolojilerin hayata geçirilmesiyle hizmet sektöründe iş gücü verimliliği artması ve kişi başına düşen millî gelir 8,2 milyon tenge (21,5 bin dolar) seviyesine çıkması hedeflenmektedir.

#### 4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

Uzun zaman sabit kur rejimi esnasında Kazakistan Tengesi'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 neticesinde 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 itibarıyla satışların toparlandığı gözlenmektedir.

Makroekonomik göstergeler ile paralel olarak yatırım amaçlı gayrimenkul talepleri durmuş, gayrimenkul işlemleri ile altyapı ve konut geliştirme programları askıya alınmıştır. Devlet dairelerinin kapanması nedeniyle, gayrimenkul kaydında bürokratik engeller ve teslimatlarda gecikmeler nedeniyle inşaatlarda gecikmeler olmuştur. Uzaktan işletim, ofis alanına olan talebin azalmasına neden olmuştur. Buna bağlı olarak, konut sektöründe insanların evden çalışma ihtiyacı nedeniyle talepte bir artış beklemektedir (konutta ofise göre daha fazla talep olacaktır)

Almatı'da, birincil konut gayrimenkulünün ortalama fiyatı 455 bin tenge / m<sup>2</sup> olarak gerçekleşerek yılın başından bu yana % 1,5 artmıştır. (Ocak 2020'de 449 bin tenge / m<sup>2</sup>). Yılsonunda, bir başka artışın 460 bin tenge /m<sup>2</sup> ulaşması beklenmektedir. İkincil piyasa da yılın başından bu yana % 5,7 pozitif büyüme göstermiş olup ve bugün ortalama fiyat 445 bin tenge /m<sup>2</sup> civarındadır.

Kazakistan'da uygulanan karantina sonrası konut piyasasında işlem sayısı - 2019 yılının aynı dönemine göre %11,8 oranında artmıştır. Ana itici güçler sırasıyla %41,4 ve %26,1 büyüme ile Almatı ve Karaganda bölgesi iken, Nur-Sultan %15'in üzerinde bir düşüş göstermiştir. İşlem sayısındaki artışın temel nedeninin, döviz kurundaki artıştan sonra tenge cinsinden cazip değer yarattığı alıcılar üzerindeki yatırım faaliyeti olduğu düşünülmektedir.



Piyasadaki arzı gösteren bir diğer önemli gösterge, konutların işletmeye alma hacmidir. Ocak-Mart 2020 döneminde işletmeye alına konut sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,6 oranında yavaşlamış ve 2,6 milyon metrekareyi aşmıştır. Ancak Almatı ve Nur-Sultan'da hafif bir artış kaydedilmiştir.

Karantinanın kalkmasının ardından, özel bir ev ve banliyö gayrimenkulünün satın alınmasının yanı sıra özel hane halkı arsaları ve bireysel konut inşaatı olarak belirlenmiş arsalar satın alma talebi artmış ve bu da mal sahiplerini fiyatlarını % 5- % 25 arasında artış yapmaya teşvik etmiştir. Ayrıca, tenge bazında fiyatlarındaki artış, baharda ulusal para oranındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. Ulusal İstatistik Bürosu'na göre, Almatı'da yılın başından bu yana özel konutlarla yapılan işlemlerin sayısı, 2019'a göre % 5 daha fazla olan 4.578'e ulaşmıştır.

2021 yılında genel olarak, ekonomi sınıfının birincil ve ikincil konut sektöründe, tercihli ipotek programlarının ivme kazanması göz önüne alındığında iyi bir faaliyet beklenmektedir. Günümüzde ipotek kullanılarak çok sayıda işlem yapılmaktadır. Bu eğilim önümüzdeki yıl da devam etmesi beklenmektedir. Bunun nedeni, çoğu tüketicinin nakit olarak gayrimenkul satın almak için yeterli finansmana sahip olmamasıdır. Satışların çoğunun, normal yerleşim planına sahip bir veya iki odalı daireler lehine olması beklenmektedir.

### 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 şehir nüfusu 1.896.000 kişi kadardır (yuvarlanarak verilmiştir). Şehir ülke nüfusunun kabaca %10'una ev sahipliği yapmaktadır.

Her ne kadar artık başkent olarak sınıflandırılmasa da, Almata 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 yönetsel bölge / birime ayrılmış durumdadır; Alatau, Almaly, Auezov, Bostandyk, Medeu, Nauryzbay, Turksib, Jetysu.

İl ülkenin en önemli ekonomik yığılması olarak Kazakistan Gayri Safi Milli Hasılası'nın kabaca %20'sini üretmektedir. Ülkenin devlet gelirlerinin (vergi vs) %20'si kadarı yine bu şehirden sağlanmaktadır.

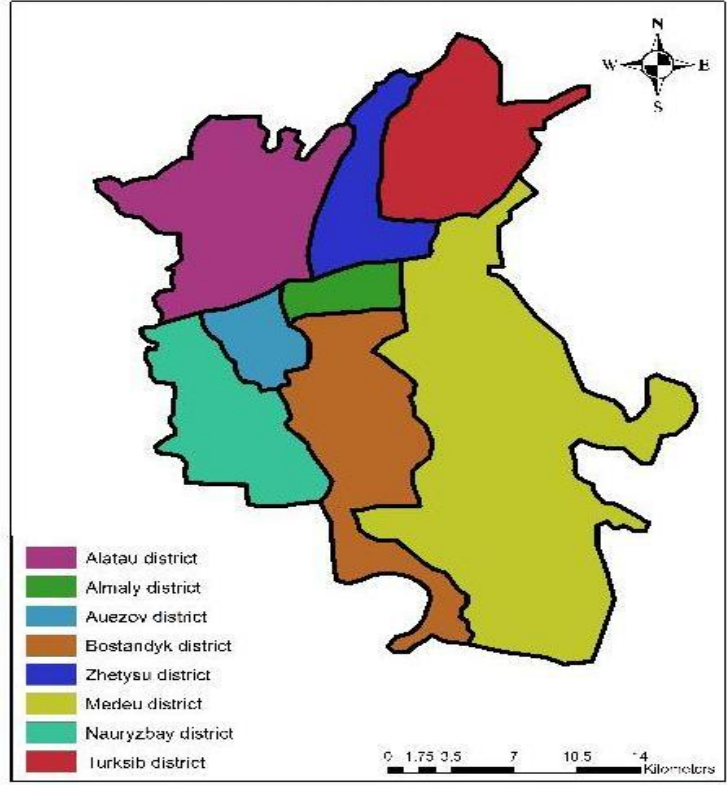
Ülkenin banka kredilerinin %60'ı yine bu şehirde kullanılmaktadır.

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 iş 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.

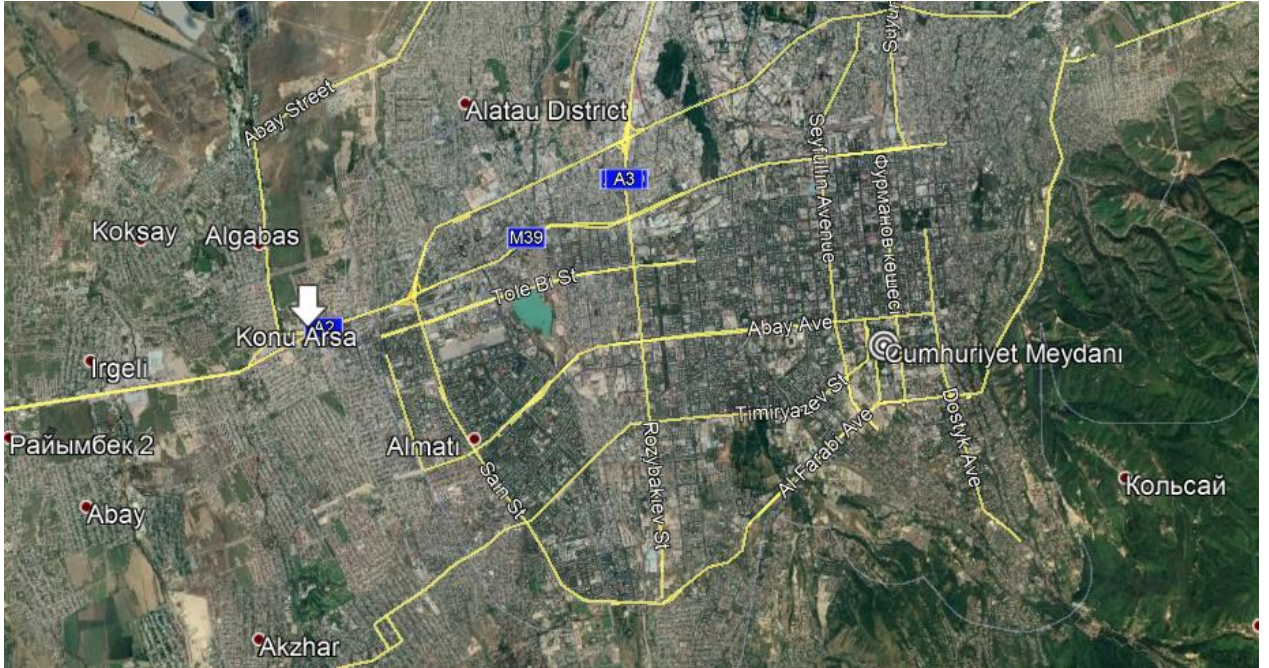


## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

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

Konu taşınmaz Alatau ilçesi, Akbulak Bölgesi, Raiymbek Caddesi, Kadastro No:20:312:941:133 olarak tanımlanan yerde bulunmaktadır.

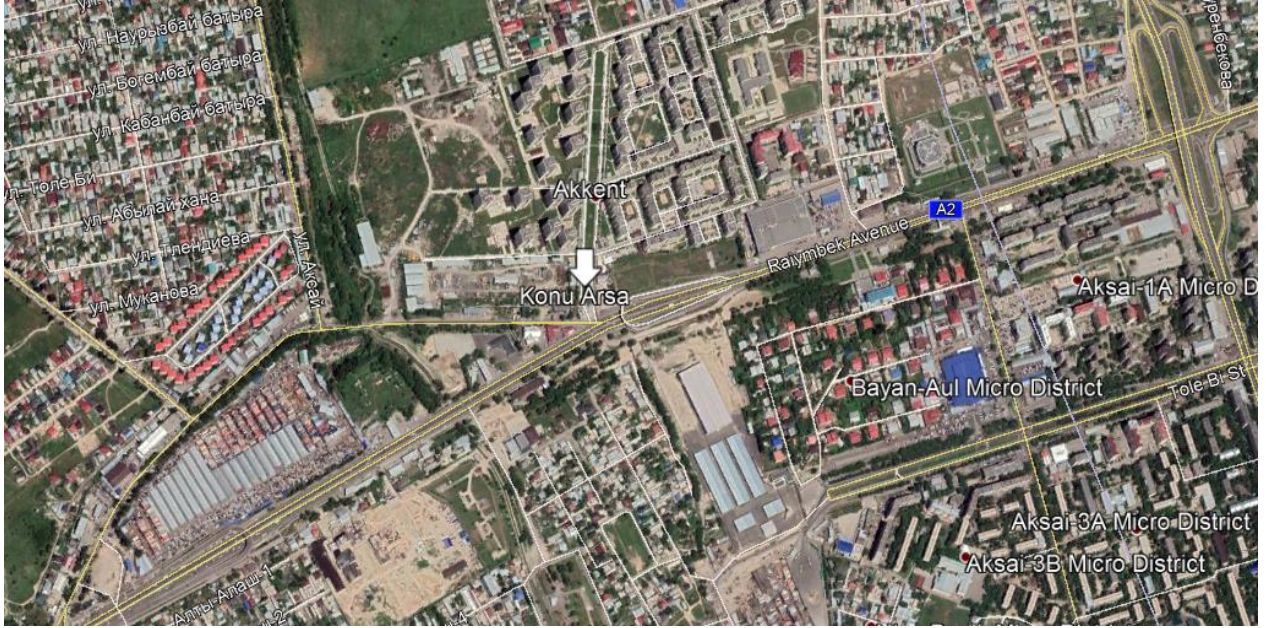
Taşınmaz Akkent Toplu Konut Projesi ile Raiymbek Caddesi arasında yer alan ve bu caddeye paralel olarak konumlanmış arsadır. Konu taşınmaz şehrin çeperine yakın bir bölgede bulunmakta olup bölgede ağırlıklı olarak orta, orta – üst gelir grubuna ait konut alanları bulunmaktadır. Buna ek olarak şehrin 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 olmasına 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 Havalimanı'na 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 (Ticaret ve Eğlence Merkezleri İnşaatı İçin)                       |
| Mülkiyet Hakkı               | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi                      |
| Hakkın Ortaya Çıkma Dayanağı | No.806 Sayılı, 19.03.2019 Tarihli Gayrimenkulün Teslim(Devir) Anlaşması |
| Kayıt Tarihi                 | 23.03.2019                                                              |

## 5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Kazakistan devlet kuruluşu sisteminin çalışmaması nedeniyle güncel tapu kaydı raporu müşteri tarafından temin edilememiş olup, kar amacı gütmeyen anonim şirket "Devlet Kuruluşu, Vatandaşlar için Hükümet" Almaty Şehri Şubesi'nden müşteri tarafından temin edilen 25.06.2020 tarih 10100419692588 numaralı "Gayrimenkul malvarlığı için tescil edilen haklar (takyidatlar) ve teknik özellikleri hakkında rapor" a göre taşınmaz Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlı olup tek malik konumundadır.

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;

00350919 No'lu 19.03.2008 tarihli arsa özel mülkiyet hakkı tutanağı (20.03.2019 tarih) kaydı bulunmaktadır.

Değerleme konusu arsanın edinim tarihi üzerinden henüz 5 yıl geçmemiştir.

Sistemin çalışmaya başlamasının ardından güncel tapu kaydı raporu alınarak değerlendirme raporu ekine konulması gerekmektedir.





**Kar Amacı Gütmeyen Anonim Şirket "Devlet Kuruluşu "Vatandaşlar için Hükümet"" Almaty Şehri Şubesi**  
**Gayrimenkul Malvarlığı için tescil edilen haklar (takyidatlar) ve teknik özellikleri hakkında**  
**Rapor**

No: 10100419692588

25.06.2020  
(verildiği tarih)

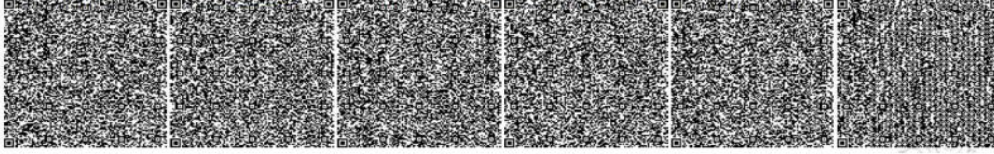
Türkiye Anonim Şirketi "ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ"ne, BIN (İş Tanımlama Numarası) 180850018108

Aşağıdaki taşınmaz tesisler için verilmiştir:

| Gayrimenkulün türü | Kadastro numarası | Kullanım amacı (plana göre blok) | Adres, adres kayıt numarası (varsa) | Bileşenlerin sayısı | Kat sayısı | Toplam alan/hacim/uzunluk | Alan  |     |          | Bölünebilirlik (arsa) | Not |
|--------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------|------------|---------------------------|-------|-----|----------|-----------------------|-----|
|                    |                   |                                  |                                     |                     |            |                           | Konut | Ana | Kullanım |                       |     |

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.



| Gayrimenkulün türü | Kadastro numarası | Kullanım amacı (plana göre blok)       | Adres, adres kayıt numarası (varsa)                                                                          | Bileşenlerin sayısı | Kat sayısı | Toplam alan/hacim/uzunluk | Alan  |     |          | Bölünebilirlik (arsa) | Not                                                                 |
|--------------------|-------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|---------------------------|-------|-----|----------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                    |                   |                                        |                                                                                                              |                     |            |                           | Konut | Ana | Kullanım |                       |                                                                     |
| Arsa               | 20:312:941:133    | Konut olarak kullanılan binanın bakımı | Almaty Şehri, Alatawskiy İlçesi, arsa 1/23, Alatawskiy İlçesi, Rayimbeka caddesi, batı mikro bölgesi Akbulak | 1/0                 | X          | 6.0047 hektar             | X     | X   | X        | H                     | 00350919 No'lu 19.03.2008 tarihli arsa özel mülkiyet hakkı tutanağı |

**1)Tescil edilen hak:**

| Hak türü       | İçerik                                         | Hak sahibi                                         | Genel mülkiyet, pay formu | Hakkın ortaya çıkma dayanağı                                            | Kayıt tarihi, saati |
|----------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Mülkiyet hakkı | Arsa (Ticaret-eğlence merkezleri inşaatı için) | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | Bireysel                  | No.806 sayılı, 19.03.2019 tarihli gayrimenkulün teslim(devir) Anlaşması | 20.03.2019 15:00:09 |

**2)Hak üzerindeki takyidat:**

| Takyidat türü | İçerik | Hak sahibi veya yetkili organ (ilgili kişi) | Genel mülkiyet, pay formu | Hakkın ortaya çıkma dayanağı | Kayıt tarihi, saati |
|---------------|--------|---------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------|
|---------------|--------|---------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------|

İşbu 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.



| Hak türü                                                                                                                                | İçerik | Hak sahibi veya yetkili organ (ilgili kişi) | Genel mülkiyet, pay formu | Hakkın ortaya çıkış dayanağı | Tescil tarihi ve saati |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------|
| Külfet tescil edilmemiştir.                                                                                                             |        |                                             |                           |                              |                        |
| <b>3) Tescil edilen, gayrimenkul için hakların veya takdiyatların ortaya çıkmasına yol açmayacak olan yasal iddialar ve muameleler:</b> |        |                                             |                           |                              |                        |
| Yasal iddialar ve muameleler                                                                                                            | İçerik | Beyan eden (ilgili kişi)                    | Ortaya çıkış dayanağı     | Tescil tarihi ve saati       |                        |
| Yasal iddialar ve muameleler tescil edilmemiştir.                                                                                       |        |                                             |                           |                              |                        |

**Not: Raporda yer alan bilgiler, verildiği an itibarıyla geçerlidir.**

Elektronik belgenin aslına uygunluğunu [www.epos.kz](http://www.epos.kz) portalından kontrol edebilirsiniz.

İşbu 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 belgenin aslına uygunluğunu [epos.kz](http://www.epos.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. İşveren tarafından iletilen ve 25.06.2020 tarihinde alınan tapu kayıt örneklerine göre taşınmazın mülkiyetinin 20.03.2019 tarihinde Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıt edilmiş olduğu görülmekte olup unvan değişikliğinin tarihi ilgili tapu kaydında yer almamaktadır.

#### 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 inşaat dairesinden izin alınır. Gerekli durumlarda imar durumundan farklı fonksiyonları yer alması için valiliğe 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 Bakanlığı'na 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 Projeyle 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 değerleme 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 etaplar halinde 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 Rayimbek Caddesi'ne cepheli konumda olup bu caddeden görülebilirliği 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.
- Arsa üzerinde üzerinde sökülüp takılabilir malzemelerden oluşan ve herhangi bir gelir getirmeyen birkaç küçük yapı ile kısmen ağaçlar ve doğal yetişmiş bitki örtüsü bulunmaktadır.

### 5.13 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Taşınmaz mevcut durumda boş arsa olarak kullanılmakta olup arsa üzerinde sökülüp 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 bölgede ana arter üzerinde bu büyüklükte başka arsa yoktur. Arsa, büyüklüğü açısından fonksiyonel proje geliştirilmesine uygundur.
- Geçmiş dönemde planlanan projelerin planlanmış ancak hayata geçmemiş etapları bulunmakta olup bu projelerin de hayata geçmesi ile bölgedeki nüfus daha da artacaktır.

#### Tehditler

- Petrol fiyatlarındaki düşüş ve Covid 19 pandemisinin Kazakistan ekonomisine ve dolayısıyla gayrimenkul sektörüne olumsuz etkileri olabilir.

### **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 değerin 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. Emsallerin 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.

### **6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar**

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

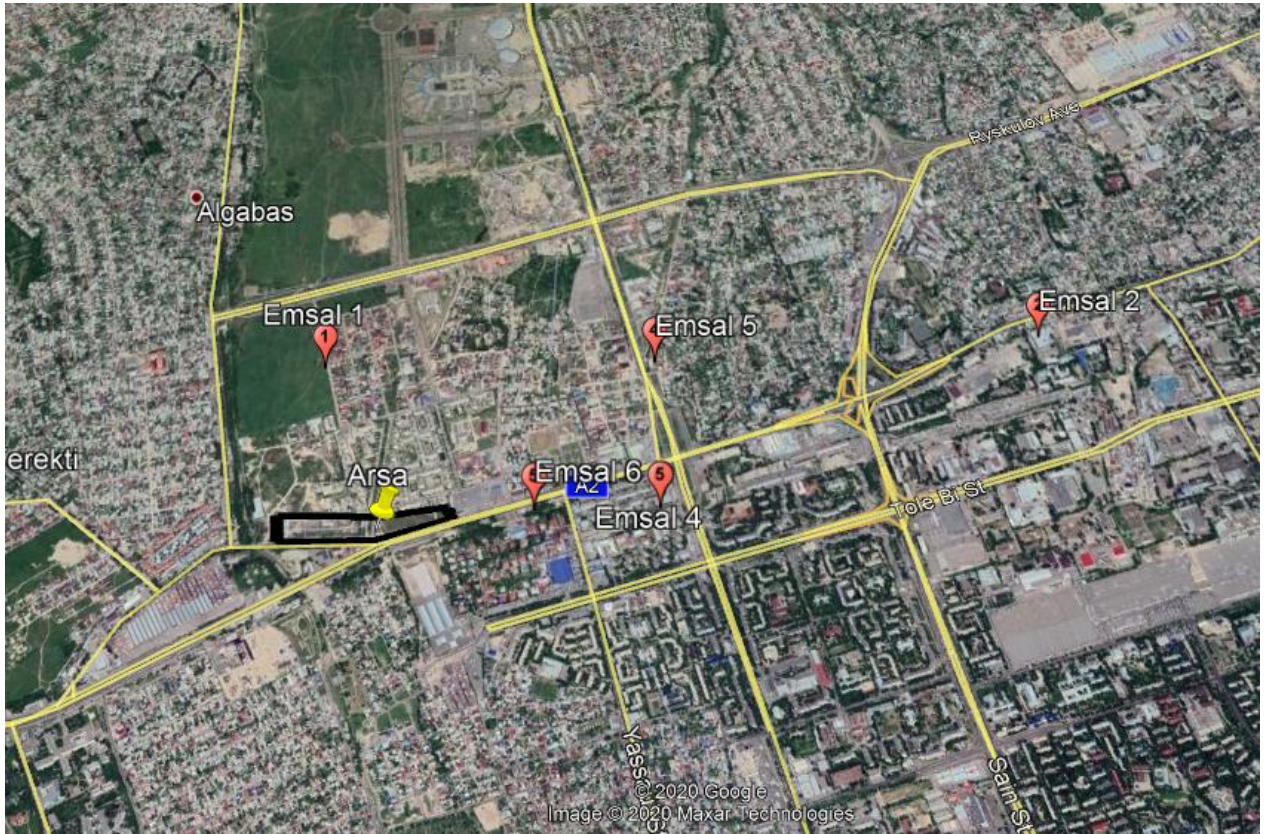
Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklik/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklik düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları arsa değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

| KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU |            | DÜZELTME ORANI |
|-------------------------------|------------|----------------|
| Çok Kötü                      | Çok Büyük  | %25 Üzeri      |
| Kötü                          | Büyük      | %11-%25        |
| Orta Kötü                     | Orta Büyük | %1-%10         |
| Benzer                        | Benzer     | %0             |
| Orta İyi                      | Orta Küçük | -%10 - (-%1)   |
| İyi                           | Küçük      | -%25 - (-%11)  |
| Çok İyi                       | Çok Küçük  | -%25 Üzeri     |



| Emsal | Konum ve Özellik                                                                                                    | Alan (m <sup>2</sup> ) | Fiyat USD | Brim USD/m <sup>2</sup> Fiyatı | İletişim                                |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------|--------------------------------|-----------------------------------------|
| 1     | Alautu bölgesinde Yassau Caddesi üzeri daha kötü konumda ticari imar koşullarına haiz arsa                          | 1.000                  | 91.200    | 91                             | Mal Sahibi<br>+7 (701)100 54 55         |
| 2     | Rayimbek Bulvarı yakını benzer konumda ticaret imarlı arsa                                                          | 1.243                  | 216.000   | 174                            | Mal Sahibi<br>+7 (701)717 71 85         |
| 3     | Konu arsanın 1800 m güneybatısında Baiken Asimov Caddesi üzerinde daha kötü konumda(bulvardan içeride)              | 8.000                  | 775.200   | 97                             | Alem Emlak Ofisi<br>+7(775) 604 77 93   |
| 4     | Rayimbek Bulvarı üzeri devlet sertifikasına sahip, ticari imarlı arsa                                               | 2.600                  | 252.000   | 97                             | Önder Emlak Ofisi<br>+7 (701) 643 79 88 |
| 5     | Baurzhan Momysheuly Bulvarı üzeri, daha iyi konumda, ticari imar koşullarına haiz üzerinde proje geliştirilmiş arsa | 30.000                 | 4.920.000 | 164                            | Mal Sahibi<br>+7 (777) 055 51 90        |
| 6     | Konu arsanın karşı çaprazında benzer konumda Rayimbek Bulvarı üzerinde ticari imarlı arsa                           | 8.000                  | 672.000   | 84                             | Alem Emlak Ofisi<br>+7(707) 758 09 86   |

Emsallerin yaklaşık konumları takip eden haritada gösterilmiştir.



#### Emsal Krokisi

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

|                                    | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 | Emsal 5   | Emsal 6 |
|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|
| Fiyat(USD)                         | 91.200  | 216.000 | 775.200 | 252.000 | 4.920.000 | 672.000 |
| Yüzölçümü (m2)                     | 1.000   | 1.243   | 8.000   | 2.600   | 30.000    | 8.000   |
| Birim Fiyat (USD)                  | 91      | 174     | 97      | 97      | 164       | 84      |
| Pazarlık Payı                      | 25%     | 35%     | 25%     | 15%     | 35%       | 10%     |
| Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (USD) | 68      | 113     | 73      | 82      | 107       | 76      |
| Konum Düzeltmesi                   | 15%     | 0%      | 20%     | 0%      | -25%      | 0%      |
| Büyüklik Düzeltmesi                | -15%    | -15%    | -10%    | -15%    | -5%       | -10%    |
| İmar Durum Düzeltmesi              | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      | -5%       | 0%      |
| Toplam Düzeltme Katsayısı          | 0%      | -15%    | 10%     | -15%    | -35%      | -10%    |
| Düzeltilmiş Birim Fiyat (USD)      | 68      | 96      | 80      | 70      | 69        | 68      |
| Ortalama Birim Fiyat (USD)         | 75      |         |         |         |           |         |

Konu arsa için 75 USD/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazın hesaplanan değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )      | 60.047        |
| Birim m2 Değeri (USD/m <sup>2</sup> ) | 75            |
| Arsa Değeri (USD)                     | 4.521.000 USD |
| Arsa Değeri (TL)                      | 33.186.000 TL |

Amerikan Doları bazında yapılan hesaplama sonrasında Türk Lirasına çevrilmesi işleminde 31.12.2020 tarihli, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Döviz Alış Kuru 1,-USD= 7,3405 TL olarak kabul edilmiştir.

#### 6.5.1 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın arsa nitelikli olmasından dolayı maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

#### 6.5.2 Gelir Yaklaşımı

Konu taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesi alternatifinin sınabilmesi 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.

#### 6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

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

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

#### **6.9 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 **33.186.000 TL** olarak 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 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00040 No'lu değerlendirme raporu hazırlanmış olup söz konusu rapor 04.03.2020 tarihinde müşteri unvan değişikliği nedeniyle revize edilmiştir.30.06.2020 tarihinde değerlendirme konusu taşınmaz için SKR-2020-00065 No'lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

### 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 gayrimenkulün 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**

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme niteliği 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.

**31.12.2020 Tarihi İtibariyle**

| Pazar Değeri  |
|---------------|
| 33.186.000 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 31.12.2020 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD=7,3405 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 Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneđi
3. Satış Sözleşmesi
4. Noter Belgesi
5. Fotoğraflar
6. SPK Lisans Örnekleri
7. 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 кенсежай

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

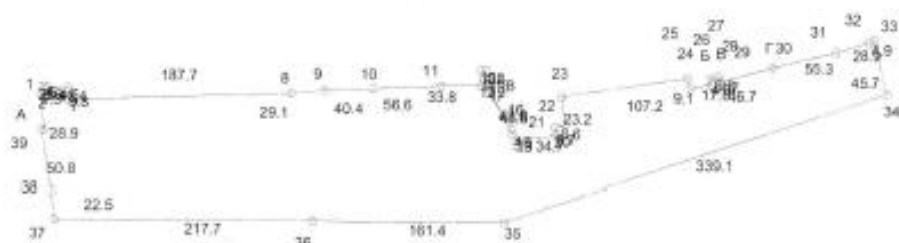
|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| 1                                 | Алматы қаласы Бостандық ауданы |
| Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі | 20-312-941-133                 |
| Ауданы                            | Бостандық                      |
| Үй, көшесі                        |                                |
| Қиылысы                           | № 444                          |
| Өзгертулер - нөмірі               | 27. 03. 2008 ж.                |
| Орындаушы                         |                                |
| Директор                          |                                |

№ 0350919

**Жер учаскесінің ЖОСПАРЫ**  
**ПЛАН земельного участка**

Учаскөнің орналасқан жері - Әуезов ауданы, Ақбұлақ шағынауданының батысы, Райымбек даңғылының солтүстігі

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



**Шектесу сыпаты:**

А-дан-Б-ға дейін - қалалық жер қоры  
Б-дан-В-ға дейін - көрші учаскелер  
В-дан-Г-ға дейін - Райымбек даңғылы  
Г-дан-А-ға дейін - Алтабас көлік жолы

**Описание смежности:**

От А до Б - гор.зем.фонд  
От Б до В - соседняя участок  
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 №<br>№ на плане | Жоспар шегіндегі жер пайдаланушылардың<br>(меншік иелерінің) атауы<br>Наименование землепользователей<br>(собственников) в границах плана | Алаңы, га<br>Площадь, га |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|                            |                                                                                                                                           |                          |
|                            |                                                                                                                                           |                          |
|                            |                                                                                                                                           |                          |

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



Директор

\_\_\_\_\_ А.Ө.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.Ө.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







Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по  
городу Алматы

**Справка  
о зарегистрированных правах (обременениях)  
на недвижимое имущество и его технических характеристиках**

**№10100419692588**

25.06.2020  
(ДАТА ВЫДАЧИ)

Выдана Шекер Гайрименкуль Ятырым Ортақлыгы Аноним Ширкети, БИН 180850018108

в подтверждение того, что на следующие объекты недвижимости:

| Вид<br>недвижимости | Кадастровый<br>номер | Целевое<br>назначение<br>(литер по плану) | Адрес,<br>регистрационный код<br>адреса (при его<br>наличии) | Кол-во<br>составляющих | Этажность,<br>этаж | Площадь общая/<br>Объем/<br>Протяженность | Площадь |          |          | Длина<br>(ЗУ) | Примечание |
|---------------------|----------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------------------------|---------|----------|----------|---------------|------------|
|                     |                      |                                           |                                                              |                        |                    |                                           | Жилая   | Основная | Полезная |               |            |

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаба туралы» Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қазіргарды №370-ІІ Заңы 7 бабының 1 тармағына сәйкес қалға тасыатынын құжаттың бірдей Липкой документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года №370-ІІ «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» российского законодательства на бұлақтаным постала.

Электронный документ согласно пункту 1 статьи 13.04 от 1 января 2002 года № 13-ФЗ «Об электронном документе и электронном цифровом подписи: равнозначные документу на бумажном носителе»

[illegible]

\*Итого: код содержит данные, полученные из информативной системы ГДРН и подписанные электронно-цифровой подписью Физлица НАО «Государственная корпорация «Полярность для граждан».



| Вид недвижимости  | Кадастровый номер | Целевое назначение (пигер по плану)                 | Адрес, регистрационный код адреса (при его наличии)                                         | Кол-во составляющих | Этажность, этаж | Площадь общая/ Объем/ Протяженность | Площадь |          |          | Делитность (ЗУ) | Примечание                                                                        |
|-------------------|-------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|-------------------------------------|---------|----------|----------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|                   |                   |                                                     |                                                                                             |                     |                 |                                     | Жилая   | Основная | Полезная |                 |                                                                                   |
| Земельный участок | 20:312:941:133    | для строительство торгового развлекательных центров | г. Алматы, р-н Алатауский, уч. 1/23, р-н. Алатауский, сев. пр. Райымбека, зап. мкр. Азбулак | 1/0                 | X               | 6.0047(га)                          | X       | X        | X        | Н               | Акт на право частной собственности на земельный участок № 0350919 от 19.03.2008г. |

1) зарегистрировано право:

| Вид права           | Содержание                                               | Правообладатель                                       | Форма общей собственности, доля | Основание возникновения права                                                | Дата, время регистрации |
|---------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Право собственности | ЗУ (для строительство торгового развлекательных центров) | Шехер Гафрименхулы Ятырым Ортаклыгы<br>Аноним Ширкети | Индивидуальная                  | Договор о передаче в собственность недвижимого имущества № 806 от 19.03.2019 | 20.03.2019 15:00:09     |

2) зарегистрировано обременение права:

| Вид обременений | Содержание | Правообладатель или уполномоченный орган (заинтересованное лицо) | Форма общей собственности, доля | Основание возникновения обременения | Дата, время регистрации |
|-----------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
|-----------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|

Они критикуют «Электронный журнал жизни» электронными цифровыми копиями туралы: Кыргызстан Республикасынын 2003 жылғы 7-контракттарын N 370-Ш Заңы 7-бөлүмүнө 1-түрмөсүнө сейинс кыгы тасылганым кыргызан бирдей. Даямат документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-Ш «Об электронном документе и электронном цифровом подписе» равнозначен документу на бумажном носителе.

Электрондық қаржылық түпсіздіксіздігі Сіз еgov.kz сайтында, сондай-ақ «электрондық үкімет» веб-порталының мобилді қосымшасы арқылы тексере аласыз.

Проверьте подлинность электронного документа. Вы можете за [edov.kz](http://edov.kz), а также посредством мобильного приложения «e6-портала «электронного правительства».

\*штрих-код ЖМТ МДК аударманың жүзегіне алынған және «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» қол қою арқылы берілген электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректері келтіріледі.

\*штрих-код содержит данные, полученные из информационной системы ГЭП РН и подписанные электронно-цифровой подписью Физлица НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан».



Наведена справка по алфавиту запрещений

## 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 водохранной 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 котром 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 Мухрибежанов
2. Роган Наталья

'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





«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік  
корпорациясы» коммерциялық емес  
акционерлік қоғамының Алматы қаласы  
бойынша филиалы

Отдел регистрации недвижимости филиала  
некоммерческого акционерного общества  
«Государственная корпорация «Правительство  
для граждан» по городу Алматы

20.03.2019 15:00

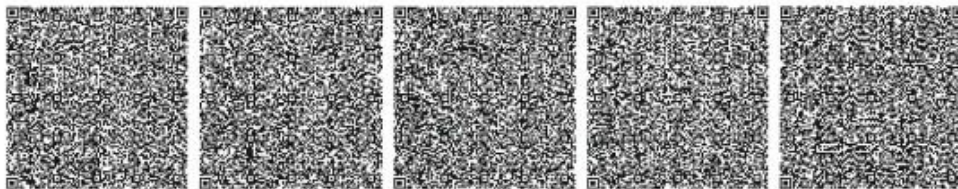
№ 19-2000-20739

ДОГАН ТАТЬЯНА, действующей(ему) от  
имени ШЕКЕР ПРОЖЕ ГЕЛИШТИРМЕ ВЕ  
ГАЙРИМЕНКУЛ ЯТЫРЫМ АНОНИМ  
ШИРКЕТИ на основании доверенности №  
00425 от 17.01.2019 года

### УВЕДОМЛЕНИЕ о государственной регистрации

Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, рассмотрев представленные на регистрацию документы и изучив материалы регистрационного дела на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Алматы, р-н Алатауский, уч. 1/23 р-н. Алатауский, сев. пр. Райымбека, зап. мкр. Акбулак, с кадастровым номером 20:312:941:133, сообщает, что зарегистрировано право на вышеуказанное недвижимое имущество.

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 2003 жылғы 7 қаңтардағы N 370-ІІ ҚРЗ 1 бабына сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатпен бірдей.  
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.



\* штрих-код ЖМТ МДК аппараты жүйесінен алынған және сәйкес «Азаматтарға арналған үкімет» МК» КЕ АҚ филиалының Жер кадастры және жылжымайтын мүлік бойынша бөлімінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған штрих-код содержит данные, полученные из ГБД РН и подписанные электронно-цифровой подписью соответствующего Отдела по земельному кадастру и недвижимости филиала НАО «ГК «Правительство для граждан»

Исполнитель: Нисанбаев С.А.









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

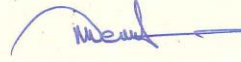
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Neşe Can ÇEKİCİ**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

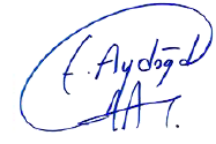
Belge No: 2019-01.2087

**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

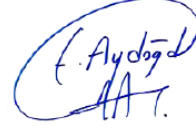
**Sayın Neşe Can ÇEKİCİ**

(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