



PKF
Mülkiyet
Değerlemesi

Onaylıyorum

Oleg Anatolyevich Chesnokov
«PKF Mülkiyet Değerlemesi» LLC Şirket Müdürü

[MÜHÜR/İMZA]

Gayrimenkulün Piyasa Değer Tespit Raporu No: OUR-20251120-1-1

Varlığın Adı:	Tamamlanmamış inşaat niteliğindeki varlık (gayrimenkulün oluşturulmasına yönelik inşaat malzemeleri ve inşaat-montaj işleri): 0,4769 hektar yüzölçümüne sahip arsa üzerinde bulunan idari bina, kadastro numarası 20-313-029-076
Varlığın Konumu:	Almatı şehri, Bostandık İlçesi, Kloçkova sokak, 132
Değerleme Tarihi:	23 Aralık 2025
Rapor Düzenlenme Tarihi:	23 Aralık 2025
Değerleme Amacı:	Piyasa değerinin belirlenmesi
Değerleme Amacı Doğrultusunda Kullanımı:	Yönetimsel kararlarının alınması için
Belirlenen Değer Türü:	Piyasa değeri
Raporu Sipariş Eden	«Ziraat GYO Kazakhstan» LLC Yasal adres: Kazakistan, Almatı şehri, Alatau ilçesi, Akkent mikro yerleşim bölgesi, Ev No.88, daire 131 BIN 220140019396 «DB «KZI BANKASI» A.Ş.de IİK KZ30885102203PM2SM00 BIK KZIBKZKA
Değerlemeyi Yapanlar:	Oleg Anatolyevich Chesnokov «Başkent Profesyonel Değerleme Uzmanları Odası» Değerleme Uzmanları Odası Üyesi Aygül Nurlanovna Sarieva «Başkent Profesyonel Değerleme Uzmanları Odası» Değerleme Uzmanları Odası Üyesi
İşbu raporda belirlenen değerleme varlığın piyasa değeri	15 856 492 000 (Onbeşmilyarsekizyüzellialtılmilyondörtüyüzdoksanikübin) tenge.

«PKF Mülkiyet Değerlemesi»
K.C., 090000, Uralsk şehri, N. Nazarbayev caddesi, Apt. 166
Cep: +701 530 48 84, Ofis tel: +7 7112 508921
e-mail: os_oral@pkfvp.kz, web-site: www.pkfvp.kz

«PKF Mülkiyet Değerlemesi»
K.C., 090000, Uralsk şehri, N. Nazarbayev caddesi, Apt. 166
Cep: +7 701 530 48 84, Ofis tel: +7 7112 508921
e-mail: os_oral@pkfvp.kz, web-site: www.pkfvp.kz

DEĞERLEME RAPORUNUN İÇERİĞİ

1.	RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	3
1.1.	Değerleme yapılması için dayanak	3
1.2.	Değerleme görevi	3
1.3.	Değerleme uzmanına dair bilgiler	3
1.4.	Değerleme uzmanı tarafından değerlendirme sırasında kullanılan uluslararası değerlendirme standartlarına uygun varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar	4
1.5.	Değerleme sırasında kullanılan belgelerin listesi	4
1.6.	Raporda kullanılan temel terimler ve tanımlar	5
2.	DEĞERLEME VARLIĞININ GENEL BİLGİLERİ VE	7
2.1.	Değerleme varlığın inceleme tarihi	7
2.2.	Değerleme varlığın bileşimi, temel özellikleri, amacı, mevcut kullanımı ve durumu	7
2.3.	Değerleme konusu varlığın konumunun açıklaması	10
2.4.	Almatı şehri arsalarının piyasası incelemesi (Temmuz-Kasım 2025)	10
3.	RAPORUN HESAPLAMA KISMI	12
3.1.	Bu raporda uygulanan değerlendirme metodolojisi ile kullanılan yaklaşımların ve yöntemlerin seçim gerekçesi	12
3.1.1.	Gayrimenkul değerlendirme metodolojisi	12
3.1.2.	Yaklaşımların ve yöntemlerin seçim	13
3.2.	Maliyet esaslı yaklaşım	13
3.2.1.	Tamamlanmamış inşaatın piyasa değerinin maliyet yaklaşımıyla belirlenmesi	13
3.2.1.1.	Değerleme konusu kapsamında yer alan arsa parselinin piyasa değerinin hesaplanması	23
3.3.	Değerleme sonuçlarının onaylanması	26
4.	RAPORUN SONUÇ KISMI	26
RAPOR EKLERİ		27
Değerleme varlığının fotoğrafları		27
Değerleme konusu varlığın Almatı İli haritası üzerindeki konumu		29
Hesaplamalarda kullanılan ilanlara ait ekran görüntüleri		30
Değerleme varlığının inceleme tutanağı		32
Başlangıç verileri		33

«PKF Mülkiyet Değerlemesi», her biri bağımsız ve ayrı bir tüzel kişi olan ve herhangi bir üye veya muhabir firmanın fiilinden veya ihmallerinden sorumlu olmayan PKF «International Limited» üyesi firmalar ağı olan PKF «Global» üyesidir.

«PKF Mülkiyet Değerlemesi», her biri bağımsız ve ayrı bir tüzel kişi olan ve herhangi bir üye veya muhabir firmanın fiilinden veya ihmallerinden sorumlu olmayan PKF «International Limited» üyesi firmalar ağı olan PKF «Global» üyesidir.



1. RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER

1.1. Değerlemeyi yapmak için dayanak

- 20.11.2025 tarihli ve OUR-20251120-1 sayılı değerlendirme hizmetleri gerçekleştirilme sözleşmesi.

1.2. Değerleme talimatı

Değerleme konusu varlığın adı	Tamamlanmamış inşaat niteliğindeki varlık (gayrimenkulün oluşturulmasında kullanılan yapı malzemeleri ve inşaat-montaj işleri): 0,4769 hektar yüzölçümüne sahip arsa ile birlikte idari bina, kadastro numarası 20-313-029-076
Değerleme konusu varlığın bulunduğu adres	Almatı şehri, Bostandık İlçesi, Kloçkova sokak, Apartman 132.
Değerlemesi yapılan malvarlığının tanımlanması	Gayrimenkul ²
Değerlemesi yapılan hakların kapsamı	Özel mülkiyet hakkı
Değerleme konusu varlığın maliki	«Ziraat GYO Kazakistan» LLC Yasal adres: Kazakistan, Almatı şehri, Alatau ilçesi, Akkent mikro yerleşim bölgesi, Ev No.88, daire 131 BIN: 220140019396 «DB «KZI BANKASI» A.Ş.de IİK KZ30885102203PM2SM00 BIK KZIBKZKA
Şerh varlığı	Gayrimenkul üzerindeki kayıtlı haklar (şerhler) ile teknik özelliklere ilişkin belge sunulmamıştır. Herhangi bir takyidat tespit edilmemiştir.
Değerleme türü	Zorunlu
Belirlenen değer türü	Piyasa değeri

1.3. Değerleme uzmanıyla ilgili bilgiler

Tam adı	Oleg Anatolyevich Chesnokov	Aygül Nurlanovna Sarieva
VKN	780517301397	780630401675
Bulunduğu yer	Uralsk şehri, N. Nazarbayev caddesi, Apt. 166	Kazakistan Cumhuriyeti, Almatı Şehri, Bostandık İlçesi, Jandosova sokak, Apartman 58A, Ofis 55A
«Değerleme uzmanı» yeterliliğinin verilmesine ilişkin belge(ler)in numarası ve düzenlenme tarihi	- 13.07.2018 tarihli ve PPNO-0141-ONİ numaralı, «Gayrimenkul Değerleme Uzmanı» yeterliliğinin verilmesine ilişkin değerlendirme uzmanı yeterlilik belgesi. - 13.07.2018 tarihli ve PPNO-0141-ODİ numaralı, «Menkul Değerleme Uzmanı» yeterliliğinin verilmesine ilişkin değerlendirme uzmanı yeterlilik belgesi. - «Fikri mülkiyet, maddi olmayan duran varlıklar, işletme değerlemesi ve işletmeye katılım haklarının değerlemesi» alanında «Değerleme Uzmanı» yeterliliğinin verilmesine ilişkin değerlendirme uzmanı yeterlilik belgesi	- 13.07.2018 tarihli ve PPNO-0137-ONİ numaralı, «Gayrimenkul Değerleme Uzmanı» yeterliliğinin verilmesine ilişkin değerlendirme uzmanı yeterlilik belgesi. - 13.07.2018 tarihli ve PPNO-0137-ODİ numaralı, «Menkul Değerleme Uzmanı» yeterliliğinin verilmesine ilişkin değerlendirme uzmanı yeterlilik belgesi.

²Kazakistan Cumhuriyeti Medeni Kanunu'nun 236. maddesinin 4. fıkrası uyarınca; «Gayrimenkulün oluşturulmasının tamamlanmasına ve gerekli hâllerde devlet tescilinin yapılmasına kadar, Gayrimenkulün oluşturulmasında kullanılan malzemeler ve diğer mallar üzerinde mülkiyet hakkına ilişkin hükümler uygulanır. Bu nedenle, hukuki opdan tamamlanmamış inşaat konusu bir Menkul niteliği taşımaktadır. Ancak, Kazakistan Cumhuriyeti Maliye Bakanı'nın 05 Mayıs 2018 tarihli ve 519 sayılı Kararı ile anılan «Gayrimenkulün Değerlemesi» Değerleme Standardı uyarınca, tamamlanmamış inşaatlar Gayrimenkul kapsamında değerlendirilmektedir. Bu itibarla, işbu raporda değerlendirme konusu varlığın piyasa değerinin belirlenmesinde, Gayrimenkullere özgü standartlar, Gayrimenkullerinin değerlendirilmesini düzenleyen ilgili standartlar doğrultusunda uygulanmıştır.

	13.07.2018 tarihli ve PPNO-0137-01SveNMA numaralı belge. - 29.10.2011 tarihli ve 1288049 numaralı, Kraliyet Sertifikalı Değerleme Uzmanları Enstitüsü (Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS) üyelik belgesi.	
Değerleme Uzmanları Odası Üyeligi	«Başkent Profesyonel Değerlendiriciler Odası» 29.12.2023 tarihli ve NeSPP0-338 sayılı üyelik belgesi.	11.06.2025 tarihli ve FL-363 numaralı, «Profesyonel Bağımsız Değerleme Uzmanları Odası» PO SRO üyelik belgesi.
Değerleme uzmanının mali sorumluluğunu teminatlandırmaya ilişkin bilgiler	Değerleme uzmanının mesleki sorumluluğu, 22.04.2025 tarihli ve 433-25-730-0000073 Seri numaralı sözleşme kapsamında «Atapag Sigorta» A.Ş. Şirketi'nde sigortalıdır.	Değerleme uzmanının mesleki sorumluluğu, 10.06.2025 tarihli ve 433-25-150-0000138 numaralı sözleşme kapsamında «Risk Expert» LLC Şirketi'nde sigortalıdır.
Değerleme uzmanının iş sözleşmesi imzaladığı tüzel kişiye ilişkin bilgiler	«PKF Mülkiyet Değerleme» LLC Şirketi Yasal ve fiili adres: Kazakistan Cumhuriyeti, 090000, Uralsk şehri, N. Nazarbayev caddesi, Apt. 166 Cep: +7 701 530 48 84, Ofis tel: +7 7112508921 e-mail: os_oral@pkfvp.kz, web-site: www.pkfvp.kz BIN 030940003359 BIK IRTYKZKA «ForteBankası» A.Ş.de IHK KZ7696512F0007213712,	«PKF Mülkiyet Değerleme» LLC Şirketi Yasal ve fiili adres: Kazakistan Cumhuriyeti, 090000, Uralsk şehri, N. Nazarbayev caddesi, Apt. 166 Cep: +7 701 530 48 84, Ofis tel: +7 7112508921 e-mail: os_oral@pkfvp.kz, web-site: www.pkfvp.kz BIN 030940003359 BIK IRTYKZKA «ForteBankası» A.Ş.de IHK KZ7696512F0007213712

1.4. Değerleme uzmanı tarafından değerlendirme yapılırken kullanılan uluslararası değerlendirme standartlarına uygun varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar

- Değerleme uzmanı, değerlendirme konusu varlık veya buna ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen hukuki konularla ilgili sorumluluk üstlenmez; bu nedenle, uzman söz konusu mülkiyet hakkı hakkında herhangi bir hüküm veya değerlendirme yapmamaktadır. Bahsi geçen hak, yukarıda belirtilenler dışında, tam ve herhangi bir iddia, feragat veya sınırlamadan ari kabul edilmektedir.
- Değerleme uzmanından, bu mülkün değerlendirilmesi nedeniyle mahkemeye çağrılmadıkça veya Müşteri ile ayrı bir sözleşme yapılmadıkça, tanıklık yapması veya mahkemeye çıkması gerekmez.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme sırasında, mülk, zemin veya yapı üzerinde etkili olabilecek gizli herhangi bir faktörün bulunmadığını varsayar.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme yapmak için Müşteri tarafından sağlanan belgeler ve bu raporda belirtilen diğer bilgi kaynaklarından alınan bilgilerin doğru ve gerçek olduğunu varsayarak bu bilgileri kullanmış, ancak bu bilgileri doğrulama işlemi yapmamıştır.
- Ne Müşteri ne de Değerleme uzmanı, değerlendirme sözleşmesinde öngörülenin dışında raporu kullanamaz.
- Değerleme raporu, değerlendirilen malın değeri hakkında Değerleme uzmanının profesyonel görüşünü içerir ve bu malın raporda belirtilen fiyatla satılacağına dair bir garanti değildir.
- Raporun tamamının, kısımlarının veya rapora dair herhangi bir referansın, raporda yer alan verilerin, Değerleme uzmanının isminin ve mesleki bağlılığının yazılı izni olmadan yayınlanması yasaktır.

1.5. Değerleme sırasında kullanılan belgelerin listesi

Değerleme faaliyetleri alanındaki mevzuat	- 10 Ocak 2018 tarihli ve 133-VI sayılı Kazakistan Cumhuriyeti Kanunu «Kazakistan Cumhuriyeti'nde Değerleme Faaliyetleri Hakkında» (25.08.2025 tarihi itibarıyla yapılan değişiklikler) - 03.05.2018 tarihli ve 501 sayılı Kazakistan Maliye Bakanı Kararı ile onaylanan değerlendirme raporlarının şekil ve içerik gereklilikleri (Kazakistan Maliye Bakanı Vekili Kararı ile 05.03.2025 tarihli ve 104 sayılı değişiklik, 23.03.2025 tarihinde yürürlüğe girmiştir) - «Gayrimenkul Değerlemesi» Değerleme Standardı, 05.05.2018 tarihli ve 519 sayılı Maliye Bakanı Kararının 2 No.lu Eki (Kazakistan Maliye Bakanı Vekili Kararı ile 05.03.2025 tarihli ve 104 sayılı değişiklik, 23.03.2025 tarihinde yürürlüğe girmiştir) - «Değer Türleri» Değerleme Standardı, 05.05.2018 tarihli ve 519 sayılı Maliye Bakanı Kararının 3 No.lu Eki (Kazakistan Maliye Bakanı Vekili Kararı ile 05.03.2025 tarihli ve 104 sayılı değişiklik, 23.03.2025 tarihinde yürürlüğe girmiştir) - Uluslararası Değerleme Standartları (International Valuation Standards), 2025 yılı.
Diğer mevzuat ve düzenleyici tutanaklar	- Kazakistan Cumhuriyeti Medeni Kanunu - Kazakistan Cumhuriyeti Vergi Kanunu
Değerleme sırasında kullanılan, değerlendirme konusu varlıkla ilgili hak tesis edici ve diğer belgelerin listesi.	- 22.05.2024 tarihli ve № 1-922 sayılı Satın Alma Sözleşmesi. - 28.05.2024 tarihli ve №6/9852 sayılı Gayrimenkulün Kadastro sertifikası. - 16.08.2024 tarihli ve KZ85VUA01205132 sayılı Mimari-Planlama Görevi. - 13.11.2024 tarihli ve KZ93VUA01275798 sayılı Mimari-Planlama Görevi. - 26.12.2024 tarihli ve KZ43REA00442900 sayılı İnşaat ve Montaj İşlerinin Başlatılmasına Dair Bildirim. - 19.12.2024 tarihli ve KZ25REA00439732 sayılı İnşaat ve Montaj İşlerinin Başlatılmasına Dair Bildirim. - 16.07.2025 tarihli ve KZ68REA00486391 sayılı İnşaat ve Montaj İşlerinin Başlatılmasına Dair Bildirim. - 16.07.2025 tarihli ve KZ72REA00486319 sayılı İnşaat ve Montaj İşlerinin Başlatılmasına Dair Bildirim. - Üretim-depolama tesisi ve idari-birim binasının inşaat maliyeti hesaplaması - Taslak proje: «Almatı şehri, Kloçkova sokak 132, Bostandık İlçesi adresinde idari binanın inşası» - Taşeron sözleşmeleri, muhasebe belgeleri (tamamlanmamış inşaatla ilgili yapılan işlerin tutanakları, ödeme emirleri), yoğunluğu nedeniyle raporun hesaplama kısmında belirtilmiştir (madde 3.2.1). *Not: Aşırı yoğunluk nedeniyle, rapora yalnızca arsa ile ilgili belgeler eklenmiştir. Diğer belgeler talep üzerine temin edilebilir.

1.6. Raporda kullanılan temel terimler ve tanımlar

- 10 Ocak 2018 tarihli ve N9133-VI sayılı Kazakistan Cumhuriyeti Kanunu, "Kazakistan Cumhuriyeti'nde Değerleme Faaliyetleri Kanunu" (25.08.2025 tarihi itibarıyla yapılan değişikliklerle birlikte):

Değerleme	Kazakistan Cumhuriyeti mevzuatına uygun olarak değerlendirme konusu varlığın muhtemel piyasa veya diğer değerinin belirlenmesidir.
Değerleme yaklaşımı	Değerleme konusu varlığın muhtemel piyasa veya diğer değerinin, bir veya birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılarak belirlenme şeklidir.
Değerleme yöntemi	Değerleme sırasında gerçekleştirilen hukuki, finansal-ekonomik ve organizasyonel-teknik nitelikteki eylemler bütünüdür.

Değerleme tarihi	Değerleme konusu varlığın muhtemel piyasa veya diğer değerinin belirlendiği gün veya zaman dilimidir.
Değerleme standardı	Değerleme faaliyetleri alanında yetkili kurum tarafından hazırlanan ve onaylanan, Değerleme faaliyetinde bulunan kişi ve kuruluşlar için değerlendirme konusu varlığın piyasa veya diğer değerinin belirlenmesine ilişkin standartları ve tek tip gereklilikleri belirleyen düzenleyici hukuki belgedir.
Değerleme raporu	Gerçekleştirilen değerlendirme sonuçlarına dayanarak, Kazakistan Cumhuriyeti değerlendirme mevzuatına uygun olarak hazırlanan yazılı bir belgedir.
Değerleme uzmanı	Değerleme uzmanları odası tarafından verilen «değerleme uzmanı» yeterlilik belgesine istinaden mesleki faaliyette bulunan ve değerlendirme odalarından birine üye olan gerçek kişidir.
«Değerleme Uzmanı» yeterlilik belgesi	Kişinin özel teorik bilgi, pratik beceri, yetenek ve iş tecrübesine sahip olma gerekliliklerine uygunluğunu teyit eden belgedir.
Değerleme Uzmanları Odası	Üyelerinin değerlendirme faaliyetlerinin kalite kontrolünü gerçekleştirmek, değerlendirme uzmanlarının haklarını ve yasal çıkarlarını korumak amacıyla kurulan profesyonel faaliyet alanında kendi kendini düzenleyen bir kuruluştur.
Piyasa değeri	Değerleme tarihinde, ilgili kişi ile satıcı arasında uygun bir pazarlamanın yapılmasının ardından ticari bir işlem sonucunda, her tarafın iyi bilgilendirilmiş, ihtiyatlı ve baskı altında olmadan hareket ettiği varsayılarak gerçekleştirilecek olan bir varlık varlığın takas edilmesi için hesaplanan parasal tutardır.
Müşteri	Değerleme yapılması için sözleşme imzalayan gerçek ve (veya) tüzel kişidir.
Uluslararası Değerleme Standartları	Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarıdır.
- Kazakistan Maliye Bakanı'nın 05.05.2018 tarihli ve 519 sayılı emri ile onaylanan «Gayrimenkul Değerlemesi» Değerleme Standardı 2 No.lu Eke göre (05.03.2025 tarihli ve 104 sayılı Kazakistan Maliye Bakanı Vekili emriyle değişiklik yapılmış ve 23.03.2025 tarihinde yürürlüğe girmiştir):	
Gayrimenkul malları (taşınmaz eşyalar, gayrimenkul)	Arsa parselleri, binalar, yapılar, çok yıllık bitkiler ve arazi ile sıkı bir şekilde bağlı diğer mülkler, yani taşınmaları amacına orantısız zarar vermeden mümkün olmayan varlıklardır.
Bina	Yeraltı bölümü varsa onunla birlikte, taşıyıcı ve çevreleyen yapısal elemanlardan oluşan, zorunlu olarak yer üstünde kapalı bir hacim meydana getiren yapay şeklindeki yapı; işlevsel amacına bağlı olarak insanların ikamet etmesi veya bulunması, üretim süreçlerinin yürütülmesi ve ayrıca maddi değerlerin yerleştirilmesi ve depolanması için kullanılır.
Yapı	Yapay olarak oluşturulmuş hacimsel, düzlemsel veya lineer nesne (yer üstü, su üstü ve/veya yer altı, su altı), doğal veya yapay mekânsal sınırları olan ve üretim süreçlerinin yürütülmesi, maddi değerlerin yerleştirilmesi ve depolanması, insanların veya yüklerin geçici olarak bulunması (taşınması), ayrıca ekipman veya iletişim hatlarının yerleştirilmesi (döşenmesi, geçirilmesi) amacıyla kullanılan nesnedir. Yapının fonksiyonel bir amacı vardır, buna sanatsal-estetik, dekoratif-uygulamalı veya anısal (memorial) amaçlar da dahildir.
Karşılaştırılabilir veriler	Değerleme analizinde, değerlendirilen varlığa ilişkin hesaplanan değerleri elde etmek için kullanılan ve karşılaştırılabilir verilerin analizine dayanan veriler: satış fiyatları, kira bedelleri, gelirler ve giderler, sermaye değerlendirme ve iskonto oranları, piyasa verilerinden elde edilen diğer veriler ve benzerleri.
Karşılaştırma unsurları	Mülk ve işlemlere ilişkin, gayrimenkul için ödenen fiyatlardaki farklılıklara yol açan somut özellikler. Karşılaştırma unsurları, devredilen mülkiyet haklarının türleri, satış koşulları, fiziksel ve ekonomik özellikler, kullanım, gayrimenkule ilişkin olmayan satış bileşenleri ve diğer unsurları içerir.

Değerleme konusu varlığın maliyetini etkileyen önemli faktörlerden biri, iç mekan bitirme işlerinin durumudur.	
Gayrimenkul piyasasında çalışan uzmanlar, mekanların iç kısmında ince işlerinin durumunu aşağıdaki kategorilerde sınıflandırmaktadırlar:	
«Avrupa» tarzı tadilat	Yüksek kaliteli bir tadilat yapılmış olup, pahalı ve modern dekoratif malzemeler kullanılmıştır; pencereler metal-plastik, kapılar değerli ağaç türlerinden, zemin – laminat veya parke; pahalı ithal sıhhi tesisat, banyo ve mutfakta pahalı ithal seramik karolar mükemmel durumdadır.
Çok iyi (mükemmel) durumda	Daha az maliyetli pahalı olmayan ithal kaplama malzemeleri kullanılarak modern ve kaliteli bir tadilat yapılmıştır; pencereler metal-plastik, kapılar kaliteli, zemin - laminat veya linolyumdur; banyo ve mutfakta ithal sıhhi tesisat ve seramik karolar mükemmel durumdadır.
İyi durumda	Kozmetik tadilat yapılmıştır ya da kaliteli bir tadilat yakın geçmişte (en fazla 5 yıl önce) gerçekleştirilmiştir ve mevcut durum tadilat gerektirmeyecek niteliktedir. Pencereler metal-plastik, kapılar kaliteli, sıhhi tesisat iyi durumdadır, banyo ve mutfakta yerli veya ithal, pahalı olmayan seramik kaplama iyi durumdadır, zemin - laminat veya linolyumdur, mutfakta yalnızca çalışma duvarı kaplanmış olabilir.
Tatmin edici durumda “orta”	Tadilat oldukça uzun zaman önce (5–7 yıl önce) yapılmıştır ve durumu kozmetik tadilat gerektiren bir yapı olarak tanımlanabilir; Sıhhi tesisat çalışır durumda ve tatmin edicidir; banyo ve mutfakta seramik kaplama ya hiç yoktur ya da kullanım ömrü ve estetik açıdan eskimiştir.
Yetersiz durumda “tadilat gerektirir”	10–15 yıl önce yapılmış, eskimiş tadilata sahip, yaşanabilir olmakla birlikte kapsamlı tadilat gerektiren mekandır; Sıhhi tesisatın, zemin, duvar ve tavan kaplamalarının, pencere ve kapıların yenilenmesi/kurulması gerekmektedir.
Kaba inşaat işleri	Nihai tadilat çalışmalarına hazır hale getirilmiş mekandır. Yapı firmalarına göre işin kapsamı değişebilmekle birlikte, bu tür işler genellikle şu işlemleri içerir: zeminlerde çimento-kum veya beton şap, duvarlarda kaba çimento veya kireç sıvası, pencere ve giriş kapısının montajı, kanalizasyon ve su tesisatının kurulumu, ısıtma sistemi tesisatı, elektrik sisteminin kurulması ve mekân içi boru tesisatı tamamlanmamış olabilir.
Ön ince işler	Duvar, tavan ve zeminlerin nihai kaplamalarının hemen uygulanmasına olanak sağlayan ince işler türüdür. Bu işler şu unsurları öngörür: beton zemin şapı, duvar ve tavanlarda düzgün son kat sıva, pencere ve giriş kapısının montajı, kanalizasyon ve su tesisatı, ısıtma sistemi ve radyatörlerin montajı, elektrik tesisatı ve anahtarların kurulumu, iç mekânlarda boru tesisatının döşenmesi, balkon ve loggiaların camla kapatılması.
Son ince işler	İnce işler, aşağıdaki unsurların mevcut olmasını öngören işlerdir: düzgün zeminler ve zemin kaplamaları (parke, laminat, seramik, linolyum), duvar ve tavanlarda kaplama uygulanmış son kat sıva (boya ve/veya duvar kağıdı ve/veya gergi tavan/alçıpan tavan), pencere ve giriş kapısının montajı, kanalizasyon ve su tesisatı, ısıtma tesisatı ve radyatörlerin montajı, elektrik tesisat sisteminin ve anahtarların kurulumu, iç mekânlarda boru tesisatının döşenmesi, sıhhi tesisatlarının mevcut olması, çalışma yüzeyleri ile banyo ve tuvaletlerde seramik kaplamalarının olması. Yani bu mekan, yerleşime hazır bir mekândır.

2. DEĞERLEME VARLIĞININ GENEL BİLGİLERİ VE AÇIKLAMASI

2.1. Değerleme varlığının inceleme tarihi

Değerleme uzmanı değerlendirme konusu varlığın görsel incelemesini yapmıştır: **23 Aralık 2025** Değerleme konusu varlığının inceleme tutanağı, işbu Raporun ekinde sunulmuştur.

2.2. Değerleme konusu varlığının bileşimi, temel özellikleri, amacı, mevcut kullanımı ve durumu

Değerleme konusu varlığın bünyesinde yer alan arsa tanımı

Dayanak	28.05.2024 tarihli ve №6/9852 sayılı Gayrimenkulün Kadastro sertifikası.
Arsanın konumu	Almatı Şehri, Bostandık İlçesi, Kloçkova sokak, Apartman 132
Arsanın kadastro numarası	20-313-029-076
Arsa üzerindeki hak	Özel mülkiyet hakkı
Arsanın toplam alanı, hektar	0,4769
Arsanın kategorisi	Yerleşim alanların arsaları (şehirler, kasabalar ve köy yerleşim alanları)
Arsanın kullanım amacı	Banka idari binası
Arsanın kullanımıyla ilgili kısıtlamalar ve şartlar	Arsa üzerinde, mühendislik altyapılarının teknik bakım ve onarımı için işletme hizmetleri ve şirketlerine engelsiz erişim sağlamayı, ayrıca "Kazaktelekom" Anonim Şirketinin telekomünikasyon ağlarının koruma bölgesinde yer alan arazilere ilişkin kullanım düzenlemelerine uyulmasını sağlamakla yükümlüdür.
Arsanın bölünebilirliği	Bölünemez
Arsa planı	
Diğer özellikler	
Arsa üzerindeki iyileştirmeler	Arsa üzerinde inşaat faaliyetleri yürütülmektedir (gerekli izin belgeleri mevcuttur).
Arsanın düzenlemesi	Bulunmamaktadır.
Mühendislik sistemleri	Yanından elektrik hatları, su ve doğalgaz geçmektedir.
Tamamlanmamış inşaat varlığının tanımı	
Varlık	Tamamlanmamış inşaat niteliğindeki varlık (gayrimenkulün oluşturulmasında kullanılan yapı malzemeleri ve inşaat-montaj işleri)
Değerleme konusu varlığın amacı	İdari bina
Varlığın konumu	Almatı Şehri, Bostandık İlçesi, Kloçkova sokak, Apartman 132
Katları	12 kat + 3 katlı otopark
İnşaatın başlangıç tarihi:	Aralık 2024
Kullanım koşulları	Yapı henüz kullanıma alınmamıştır; inşaat çalışmalarının tamamlanması gerekmektedir
Toplam alan, metrekare	413731*
Kullanılabilir alan, metrekare	26635,1
Yapı oturum alanı, metrekare	2500,8
Yapı hacmi, metreküp	170608,2
Binanın yangına dayanıklılık derecesi	II (SP K.C. 2.02-101-2014)

Müteahhit	«O.D.GROUP» LLC
Genel Müteahhit:	«O.D.GROUP» LLC - Lisansı: 20.11.2023 tarihli GSL №02074 lisans, adresi: 161204, Kazakistan Cumhuriyeti, Türkistan İli, Türkistan Şehir İdaresi, Türkistan şehri, B.Sattarkhanov Caddesi, Yapı No:27P, VİN: 060240023363, Telefon: 871208301245
İnşaat tamamlama durumu	Değerleme tarihindeki durumda kazı çalışmaları yapılmış, temel ve betonarme kazıklar betonu dökülmüş, su yalıtımı uygulanmış, otoparkın 1., 2. ve 3. seviyeleri inşa edilmiştir. İnşaatin tamamlanma oranı yaklaşık - %33'tür.

***Not:** Yapı varlığın teknik özellikleri, binanın eskiz projesi esas alınarak elde edilmiştir.

Yapı varlığın konstrüktif çözümleri

İdari bina: Bina, 3 katlı yer altı otoparkına sahip 12 katlıdır. Bodrum katların yüksekliği - 4,0 m; 1. kat yüksekliği - 5,12 m; 2. kattan 12. kata kadar kat yükseklikleri - 4,0 m'dir.

Bina, bodrum kısmında aks ölçülerinde 60,15x67,05 m, yer üstü kısmında ve 54x40 m ölçülerinde dikdörtgen planlıdır.

Binada 2.500 kg taşıma kapasiteli 6 adet asansör grubunun kurulması öngörülmektedir.

Taşıyıcı sistem - karkas-duvar sistemidir.

Temel tabliyesi - brüt betonarme radyel temeldir.

Taşıyıcı duvarlar - brüt betonarmedir.

Tabliyeler - brüt betonarmedir.

Dış cephe duvarları - asma, ışık geçirgen olup cephe sistemi şeklindedir.

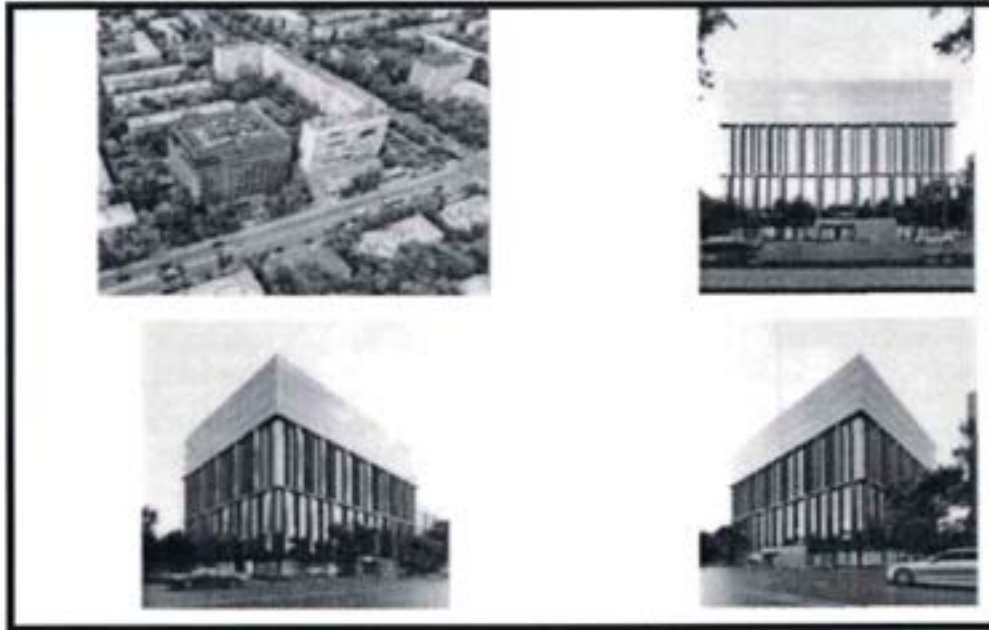
İç bölme duvarları - gaz beton bloklardır.

Çatı - düz çatı, rulo kaplamalı olup içten organize yağmur suyu tahliye sistemine sahiptir.

Dış kapı doğramaları - ısı camlı alüminyum profildir.

İç kapı doğramaları - metal ve ahşap kapılardan oluşmaktadır.

Projedeki yapı varlığın genel görünümü



Değerlemeye konu gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının analizi

Bu raporda kullanılan en etkin ve verimli kullanım kavramı, değerlemeye konu gayrimenkulün hukuken izin verilen, fiziksel olarak mümkün, ekonomik açıdan gerekçelendirilebilir ve finansal olarak uygulanabilir olması koşulları altında, en yüksek getiriyi sağlayan kullanım biçimi olarak tanımlanmaktadır.

Yaptığımız analizlere istinaden, varlığın hukuki durumu, fiziksel koşullar ve finansal uygunluk göz önünde bulundurularak, değerlemeye konu varlık için en uygun seçenek olarak amacına uygun şekilde kullanılması gerektiği sonucuna vardık.

2.3. Değerleme varlığın konumunun açıklaması

Değerleme konusu varlığın adresi	Almatı Şehri, Bostandık İlçesi, Kloçkova sokak, Apartman 132. Not: Değerleme konusu varlığın konum haritası, işbu Raporun Ekinde sunulmuştur.
İlçenin prestiji ve cazibesi	Değerlemeye konu varlık, kuzeyinde Satpayev sokak, doğusunda Nurly Zhol sokak ve batısında Kloçkov sokak ile sınırlıdır. İlçe, sosyal altyapı olanakları açısından yeterli olup ticari nitelikli taşınmazlar segmentinde yüksek talep gören bölgeler arasında yer almaktadır.
Şehir merkezine olan uzaklık	Şehir merkezi
İnşaat yoğunluğu	Yüksek
Ana yapılaşma tipi	Konut Fonu
İnşaat kalitesi	Eski yapı, yeni fon
Yapı kat sayısı	Alçak katlı, yüksek katlı
Toplu taşıma durağına uzaklık	100 m. mesafe içinde
Bölgedeki sosyal altyapı tesisleri yürüme mesafesinde (1 km'den az)	O.Tansıkbayev Almatı Dekoratif ve Uygulamalı Sanatlar Koleji, Saba Tower İş Merkezi, Almatı Uluslararası Okulu, Kazakistan Tarım-Sanayi Kompleksi Ekonomisi ve Kırsal Alanların Gelişimi Araştırma Enstitüsü, mağazalar, restoranlar, eczaneler vb.
Ulaşım altyapısı ile yolların kalitesi ve durumu	Değerleme konusu olan varlığın ulaşım erişilebilirliği yüksektir, erişim yolları ise asfaltlanmış yoldur.
Bölgedeki sanayi altyapı tesisleri	Bulunmamaktadır
Hava kirliliği, çamur, gürültü - seviyesi	Yüksek
İlçenin gelişim hızı	Yüksek

2.4. Almatı şehri arsalarının piyasası incelemesi (Temmuz-Kasım 2025)²

Şehir	İlçe	Alan aralığı	Yıl	Çeyrek dönem																																																									
Almatı	Bostandık	20-50 dönüm	2025	Çoklu																																																									
Arsa piyasasına genel bakış			Güncel: 18-12-2025 den 12-2	28-12-2025 kadar																																																									
	Ortalama fiyat, mın KZT / dönüm	Medyan fiyat, mın KZT/dönüm	Minimum fiyat	Maksimum fiyat	Satış sunulan miktar																																																								
Kullanım şartları	23,9 mın. (N44,67)	25,0 mın. (N122,22)	1,5 mın.	49 mın.	25 (-N28,57)																																																								
Özet																																																													
Satış fiyatları, tenge/m²			Kullanım amacına göre satış fiyatları, milyon tenge/dönüm																																																										
Metodoloji	[ÇIKUNAKSIZ]		2025 yılında Almatı şehrinde ortalama teklif fiyat 19.592,961 tenge/m² olarak gerçekleşmiş olup, bu değer bir önceki çeyrek döneme kıyasla %48,2 daha yüksektir.																																																										
Nasıl uygulanmalı?																																																													
Değişim	<table><tr><th>Amacı</th><th>Birim Miktar</th><th>Ortalama fiyat, mın KZT / dönüm</th><th>Medyan fiyat, mın KZT / dönüm</th><th>Sapma Qtr %</th><th>KVAR %</th><th>Hata payı</th></tr><tr><td>Ticari</td><td>11</td><td>33 889 534</td><td>44 166 667</td><td>34.2%</td><td>50.0</td><td></td></tr><tr><td>MJS</td><td>8</td><td>27 204 969</td><td>25 714 286</td><td>-8.2%</td><td>12.2</td><td></td></tr><tr><td>İS</td><td>38</td><td>16 718 988</td><td>13 250 000</td><td>18.8%</td><td>75.5</td><td></td></tr><tr><td>LPH</td><td>9</td><td>8 727 567</td><td>6 666 667</td><td>48.7%</td><td>60.5</td><td></td></tr><tr><td>Bahçe-yazlık</td><td>1</td><td>8 635 462</td><td>8 635 462</td><td>80.5%</td><td>NaN</td><td></td></tr><tr><td>KH</td><td></td><td></td><td></td><td>-100.0%</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Toplam</td><td>67</td><td>19 592 981</td><td>15 000 000</td><td>48,2%</td><td>72.4</td><td></td></tr></table>					Amacı	Birim Miktar	Ortalama fiyat, mın KZT / dönüm	Medyan fiyat, mın KZT / dönüm	Sapma Qtr %	KVAR %	Hata payı	Ticari	11	33 889 534	44 166 667	34.2%	50.0		MJS	8	27 204 969	25 714 286	-8.2%	12.2		İS	38	16 718 988	13 250 000	18.8%	75.5		LPH	9	8 727 567	6 666 667	48.7%	60.5		Bahçe-yazlık	1	8 635 462	8 635 462	80.5%	NaN		KH				-100.0%			Toplam	67	19 592 981	15 000 000	48,2%	72.4	
Amacı	Birim Miktar	Ortalama fiyat, mın KZT / dönüm	Medyan fiyat, mın KZT / dönüm	Sapma Qtr %	KVAR %	Hata payı																																																							
Ticari	11	33 889 534	44 166 667	34.2%	50.0																																																								
MJS	8	27 204 969	25 714 286	-8.2%	12.2																																																								
İS	38	16 718 988	13 250 000	18.8%	75.5																																																								
LPH	9	8 727 567	6 666 667	48.7%	60.5																																																								
Bahçe-yazlık	1	8 635 462	8 635 462	80.5%	NaN																																																								
KH				-100.0%																																																									
Toplam	67	19 592 981	15 000 000	48,2%	72.4																																																								
Fiyat endeksleri																																																													
Frenleme katsayıları	İlçe	Birim Miktar	Ortalama fiyat, KZT / dönüm	Medyan fiyat, KZT / dönüm	Sapma Qtr %	KVAR %																																																							
	Bostandık	67	19 592 981	15 000 000	48.2%	N7																																																							
Amacı	Toplam	67	19 592 981	15 000 000	48.2%	N7																																																							
Alt yapı																																																													
İndirimler	Şehir	İlçe	Amacı	Yıl	Çeyrek dönem																																																								
	Almatı	Bostandık	Ticari	2025	Çoklu																																																								
Arsa piyasasında ölçek faktörü																																																													
Kullanım koşulları	Fiyatın mülk/bina alanına bağlılığı																																																												
Özet	Yenilendi: 22-12-2025 13:29... Güncel tarihi: 18-12-2025 den 28-12-2025 kadar																																																												
Metodoloji	0,35 -0,19																																																												
Nasıl uygulanmalı?	Etsü, ByRange Frenleme katsayısı																																																												
Değişim	Alan (aralıklara bazında), metrekaresine başına fiyatteki farklılıkların %35,2'sini açıklamakta olup, kalan %64,8'lik kısım ise konum, altyapı/tesisimler, kullanım amacı vb. diğer faktörlerle ilişkilidir.																																																												
Fiyat endeksleri																																																													
Ticari	Frenleme katsayıları																																																												
	Şehir 1-Miktar Frenleme katsayısı																																																												
	Almatı	73	-0.19																																																										
	Ticari	73	-0.19																																																										
	Toplam	73	-0.19																																																										
Frenleme katsayısı	Alana göre ortalama fiyatları																																																												
	Alan aralığı_DAX	Miktar birimi	Ortalama Alan/Dönüm	9.6 Ortalama fiyat	KVAR %	Hata payı %																																																							
Amacı		40	7	23 044 390	28.0	8.95																																																							
	Ticari: 10-20 dönüm (0,10-0,20 ha)	5	15	27 492 857	30.6	30.58																																																							
	Ticari: 20-50 dönüm (0,20-0,50 ha)	11	29	33 889 534	50.0	31.61																																																							
Alt yapı	Ticari: 50-100 dönüm (0,50-1,00 ha)	7	65	18 072 047	37.4	30.57																																																							
	Ticari: 100 dönümden fazla (>1 ha)	10	1570	10 240 133	108.2	72.11																																																							
İndirimler	Toplam	73	231	25 489 184	47.8	31.27																																																							

² İnceleme, "PKF Mülkiyet Değerleme" LLC şirketinin Analitik Bölümü tarafından hazırlanmıştır. İnceleme, Microsoft Power BI platformunda istatistiksel analiz yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Bilgi kaynakları, emlak satışına dair açık internet kaynaklarından alınan veri tabanlarıdır - krisha.kz, olx.kz. Hesaplamalar için veriler ön hazırlıktan geçmiştir (kopyalanan, hataların ve uç değerlerin kaldırılması) ve ayrıca istatistiksel anlamlılık açısından kontrol edilmiştir.

PIYASA TÜRLERİNİN ÖZELLİKLERİ, PAZARLIK İNDİRİMLERİ, PAZARLAMA SÜRESİ
Özellik

Kullanım koşulları	Yükselen	Fiyat dinamikleri, üç ay boyunca ortalama olarak aylık %2-5 artış gösterdiğini ortaya koymaktadır. Artış hızı genellikle enflasyon oranının üzerindedir. Bu durum genellikle piyasaya yapılan nakit girişlerinden kaynaklanmaktadır; örneğin, uygun faizli konut kredisi programları, emeklilik fonları, ucuz yabancı finansmanı vb.
Özet	İstikrarlı	Fiyat dinamikleri, üç ay boyunca aylık %0,5-14 arasında artış gösterdiğini ortaya koymaktadır. Fiyat artışı, enflasyon seviyesinde veya biraz üzerinde gerçekleşmektedir. Bu durum, mevcut konut kredisi programlarının istikrarı, halkın reel gelirlerindeki zayıf artış ve banka mevduatlarının değer artışı ile ilişkilidir.
Metodoloji	Düşen	Fiyat dinamikleri, 6 ay boyunca aylık %0,5-5 oranında değişim göstermeme (durgunluk) veya düşüş eğilimi sergilemektedir. Bu durum, genel ekonomik büyüme hızının yavaşlaması, halkın reel gelirlerinin düşmesi ve uygun faizli konut kredisi programlarının sona ermesi/uygulanmaması ile karakterize edilmektedir.
Nasıl uygulanmalı?	Arsa satışlarında pazarlık indirimleri	
	Kullanım amacı, Piyasa tipi	İ J S Ticari / Sanayi % Mak. İndirim, % Min. İndirim, % Mak. İndirim, %
Değişim	Düşen	
	İl statüsüne sahip şehirler	10 15 15 20
	İlçe statüsüne sahip şehirler	15 25 20 25
Fiyat endeksleri	Cumhuriyet statüsünde şehirler	5 15 5 15
	Yükselen	
Fiyat endeksleri	İl statüsüne sahip şehirler	5 10 5 10
	İlçe statüsüne sahip şehirler	7 15 7 15
	Cumhuriyet statüsünde şehirler	5 7 5 7
Amacı	İstikrarlı	
	İl statüsüne sahip şehirler	5 15 5 15
	İlçe statüsüne sahip şehirler	10 20 10 20
Alt yapı	Cumhuriyet statüsünde şehirler	5 10 5 10
	Arsa satışlarındaki pazarlama süresi	3
	İ J S Ticari / Sanayi	
	Kullanım amacı, Piyasa tipi	Mak.Süre Min.Süre Mak.Süre Ay Ay Ay
	Düşen	12 6 12
	Yükselen	
	İl statüsüne sahip şehirler	6 3 6
	İlçe statüsüne sahip şehirler	6 3 6
	Cumhuriyet statüsünde şehirler	6 3 6
	İstikrarlı	
	İl statüsüne sahip şehirler	6 3 8
	İlçe statüsüne sahip şehirler	8 3 10
	Cumhuriyet statüsünde şehirler	6 3 8

3. RAPORUN HESAPLAMA KISMI

3.1. Değerleme metodolojisi ve bu raporda uygulanan yaklaşımlar ve yöntemlerin seçim gerekçesi

3.1.1. Gayrimenkul değerleme metodolojisi

Piyasa veya diğer değerlerin belirlenmesi, gelir yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve karşılaştırmalı yaklaşım olmak üzere gruplandırılmış değerleme yöntemlerinin uygulanmasıyla gerçekleştirilir.

Gelir yaklaşımı, gayrimenkulün gelir getirme kapasitesi nedeniyle alınıp satılmasında kullanılan bir varlık değerleme yöntemidir.

Gelir yaklaşımı yöntemleri:

1) **İndirgenmiş nakit akışı yöntemi** - Gayrimenkulün işletilmesinden elde edilecek gelecekteki nakit akışlarının, risk düzeyi ve gelirlerin düzensiz dağılımı göz önünde bulundurularak bugünkü değere indirgenmesi yoluyla değerinin belirlenmesidir.

2) **Doğrudan gelir sermayesi yöntemi** - Gayrimenkulün değerinin, ilgili piyasa koşullarına göre yıllık net işletme gelirinin sermaye katsayısına bölünmesiyle belirlenmesidir. Doğrudan sermaye yöntemi, değerleme konusu gayrimenkulün öngörülebilir gelecekte de işletilmeye devam edeceği ve elde edilecek gelir seviyesinin mevcut düzeyden önemli ölçüde farklı olmayacağı veya makul oranlarda değişeceği durumlarda kullanılır.

Maliyet yaklaşımı, alım-satım veya kiralama piyasasının sınırlı olduğu gayrimenkullerin değerlemesinde uygulanır. Maliyet yaklaşımı yöntemleri:

1) **Parça bazlı hesaplama yöntemi** - tam yeniden üretim maliyetini veya ikame değerini, birleştirilmiş bölgesel birim fiyat listeleri, tahmini maliyet standartları ve kuralları, fiyat listeleri ve diğer normlar kullanılarak belirleme yöntemidir.

2) **Büyüleştirilmiş genel maliyet göstergeleri yöntemi** - ulusal para biriminde belirlenmiş standartlara sahip inşaat maliyet göstergeleri derlemeleri kullanılarak, ikame maliyetinin toplam değerinin belirlenmesi yöntemidir.

3) **Birim göstergeler yöntemi** - gayrimenkulün tam yeniden üretim maliyetini veya ikame değerini, standartlaştırılmış tüketici fayda göstergeleri veya birim kapasite esasına dayanarak belirleme yöntemidir.

4) **Endeks yöntemi** - bir gayrimenkulün temel değerini (ilk bilanço değeri, son yeniden değerlendirme ile belirlenen yeniden üretim maliyeti, keşif maliyet) ilgili dönemde inşaat maliyetlerindeki fiyat değişim endeksi

(veya endeks zinciri) kullanılarak günümüz fiyat seviyesine uyarılama yöntemidir. Buna karşın, endeks yöntemi yalnızca, diğer maliyet yaklaşımı yöntemleri ile karşılaştırmalı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılarak hesaplama yapma imkânı mümkün olmadığı durumlarda uygulanabilir. **Karşılaştırmalı yaklaşım** - değerlendirilen gayrimenkule benzer ve değerlendirme yapılan piyasada satışa sunulmuş veya yakın zamanda satılmış benzer gayrimenkullerin fiyatlarının analizine dayanarak, tespit edilen farklar doğrultusunda düzeltilmiş şekilde, ilgili gayrimenkulün değerlemesini yapmayı sağlar. Karşılaştırmalı yaklaşım, değerlendirme için yeterli sayıda benzer nesne ve bilinen işlem veya teklif fiyatları mevcut olduğunda uygulanır.

Karşılaştırmalı yaklaşım yöntemleri:

1) **Karşılaştırmalı analiz yöntemi** - Seçilen benzer gayrimenkul nesnelerinin fiyatlarına, fiyatı etkileyen ekonomik ve fiziksel farklılıklara bağlı olarak düzeltmelerin ardışık şekilde uygulanmasını öngörür.

2) **Fiyat ve gelir karşılaştırması yöntemi**, gayrimenkulün sağladığı gelirin fiyatı belirleyen bir faktör olduğu varsayımına dayanır ve benzer gayrimenkuller üzerinden fiyat ile gelirin karşılaştırılması, gayrimenkul değerlemesinde ortalama sonuçların kullanılmasına temel oluşturur (alternatif yöntemler: brüt kira çarpanı yöntemi - devamında «BKÇ» - ve genel sermaye katsayısı yöntemi).

3) **İstatistiksel modelleme yöntemi** - değerlendirilen gayrimenkulün, fiyatları bilinen ancak değerlendirme konusu gayrimenkulün tam bir muadilinin bulunmadığı homojen bir varlıklar kümesinin bir temsilcisi olarak ele alır. Muadillerinin fiyatları ortak koşullara getirilip düzeltilerek, böyle bir küme içinde yer alan benzer varlıklar hakkında elde edilen bilgiler temel alınarak, fiyatın bir veya birden fazla parametreye bağlılığını gösteren matematiksel model, istatistiksel yöntemler kullanılarak geliştirilir.

3.1.2. Yaklaşım ve yöntemlerin seçiminin gerekçesi Değerlemenin konusu tamamlanmamış inşaat olduğundan, bu tür bir mülk kendiliğinden uzmanlaşmış bir varlık olarak değerlendirilmektedir; zira benzer mülklerin piyasası gelişmemiştir. Bu nedenle, değerlendirme konusu gayrimenkulün maliyeti yalnızca maliyet yaklaşımı çerçevesinde, *parça bazlı hesaplama yöntemiyle* hesaplanmıştır.

3.2. Maliyet esaslı yaklaşım

Bu yaklaşımın değer belirlemede uygulanmasındaki temel adımlar (klasik teoriye göre):

- Parselde bulunan geliştirmelerin (binalar, yapılar, tesisler) tam yeniden üretim maliyetini (ikame değerini) belirlemek;
- Girişimci geliri (geliştirici karını) belirlemek;
- Birikmiş yıpranma (amortisman) miktarını belirlemek;
- Yıpranma miktarını toplam inşaat maliyetinden düşerek, yıpranma dikkate alınmış olarak gayrimenkulün yeniden üretim değerini belirlemek;
- Arsa için piyasa değerini belirlemek;
- Elde edilen değere arsanın piyasa değerini eklemek.

3.2.1. Tamamlanmamış inşaatın piyasa değerinin maliyet yaklaşımıyla belirlenmesi

İşbu raporda, tamamlanmamış inşaatın tam yeniden üretim maliyetini belirlemek için parça bazlı hesaplama yöntemi kullanılmıştır - yani, birleştirilmiş bölgesel birim fiyat listeleri, tahmini maliyet standartları ve kuralları, fiyat tarifeleri ve diğer normlar esas alınarak tam yeniden üretim veya ikame maliyetinin belirlenmesi yöntemidir.

Değerleme konusu gayrimenkulün tam yeniden üretim maliyeti, ya yeniden üretim maliyeti ya da ikame maliyeti anlamına gelmektedir.

Yeniden üretim maliyeti - değerlendirme tarihi itibarıyla, mevcut koşullarda değerlendirme konusu gayrimenkulle özdeş yeni bir varlık yaratmanın güncel maliyetidir.

İkame maliyeti - değerlendirme tarihi itibarıyla, değerlendirme konusu gayrimenkule benzer ve ona eşdeğer bir yeni nesne yaratmanın güncel maliyetidir.

Tamamlanmamış inşaatın maliyeti (inşaat malzemeleri, gayrimenkulü oluşturan inşaat ve montaj işleri) ilgili inşaat işlerinin sözleşmeleri ve yapım süresi boyunca tamamlanan işlerin kabul tutanakları esas alınarak hesaplanmıştır.

Aşağıdaki tabloda, değerlendirme konusu gayrimenkulün yeniden üretim maliyetinin hesaplanmasına yönelik olarak, yapım dönemi boyunca gerçekleştirilen işlerin para birimi cinsinden hacmi, işveren tarafından sağlanan bilgiler doğrultusunda gösterilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla İnşaat malzemeleri ve inşaat-montaj işlerine ilişkin maliyetlerin dökümü

Sıra No.	Yürürlüğe çıkarılış tarihi	Döner	Sözleşme konusu	Sözleşme tutarı (%12 KDV dahil), tenge	Gerçekleştirilen iş ve hizmetlerin, temin edilen malzemelerin adı	Mühasebe belgeleri	Tutarlaştırma göre gerçekleştirilen işler ve teslim edilen malzemenin maliyeti (%12 KDV dahil), tenge	Ödeme dayanağı	Ödeme belgeleri	İşler ve malzemenin maliyeti (%12 KDV dahil), tenge
1	1-«Kazakistan-Ziraat International Bank A.Ş.» Bağlı Kuruluş-2-«Business Alliance Group» LLC. 3-«Ziraat GYO Kazakistan» LLC	Belirtilen adreste bulunan ofis binasının inşaatı için proje dokümantasyonu	Belirtilen adreste bulunan ofis binasının inşaatı için proje dokümantasyonu	688 800 000,00	688 800 000,00	28.02.2025 tarihli ve AVR №93 sayılı belge	688 800 000,00	Binanın inşaatı için proje dokümantasyonu hazırlama hizmetlerinin ödemesinin temini	07.08.2025 tarihli ve 113 No.lu ödeme talimatı	771 456 000,00
Toplam				688 800 000,00			688 800 000,00			771 456 000,00
2	1-«Ziraat GYO Kazakistan» LLC. 2-«O.D.GROUP» LLC.	İnşaat devam eden idari bina için, Kazakistan Cumhuriyeti mevzuatında öngörülen gereklilikler ve yetkili kurumlar/doğal kaynakların su temini, atık su (kanalizasyon) ve elektrik temini alanındaki taleplerine uygun olarak dahil olmak üzere, su temini (sıcak ve soğuk), atık su (kanalizasyon) ve elektrik temini alanındaki taleplerine uygun olarak geçici teknik şartnamelerin alınması, geçici teknik şartnamelerin alınması da dahil, idari binanın inşaatı için teknik şartnamelerin alınması ve onaylı işlerin gerçekleştirilmesine ilişkin 30.05.2024 tarihli ve №02 sayılı sözleşme.	İnşaat devam eden idari bina için, Kazakistan Cumhuriyeti mevzuatında öngörülen gereklilikler ve yetkili kurumlar/doğal kaynakların su temini (sıcak ve soğuk su), atık su (kanalizasyon) ve elektrik temini alanındaki taleplerine uygun olarak geçici teknik şartnamelerin alınması, geçici teknik şartnamelerin alınması da dahil, idari binanın inşaatı için teknik şartnamelerin alınması ve onaylı işlerin gerçekleştirilmesine ilişkin 30.05.2024 tarihli ve №02 sayılı sözleşme.	208 880 000,00	208 880 000,00	11.12.2025 tarihli ve AVR №97 sayılı belge	208 880 000,00	%100 Arans	20.06.2024 tarihli ve O-0004071 No.lu ödeme talimatı	208 880 000,00



EYLÜL ÇEVİRİ DAN VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
ADRESİ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
İLERİ: A Blok No: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
SUBELER: LEVENT İZMİR
İNŞAAT: HORTUM ÖMİRANİYE ANKARA
İNŞAAT: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
KADIKÖY V.D. www.eyulcevir.com

İşbu tercümenin dışınıza
yeni bir tercüman tarafından
YAŞAR MİRZA
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

İşbu belge orijinalden
aldına uygun olarak
RUSÇA LİNGVİSTİK
TÜRKÇE'ye tarafsızdan tercüme edilmiştir.
Yenileri Tercüman: YAŞAR MERZA
Doğru No: S/2025-19054

Sıra No	Taklidenin adı	Dayanak	Sözleşme konusu	Sözleşme tutarı (%12 KDV dahil), Tenge	Gerçekleştirilen işler ve hizmetler ile temin edilen malzemelerin adı	Muhasebe belgeleri	İş bitirme tutanaklarına göre gerçekleştirilen işler ve teslim edilen malların maliyeti (%12 KDV dahil), Tenge	Ödeme dayanağı	Ödeme belgeleri	Ödenmiş işler ve malların maliyeti (%12 KDV dahil), Tenge
		Kazakistan Cumhuriyeti, Almatı şehri, Bostandık ilçesi, Kioçkova sokak, 132.	Almatı şehri Bostandık ilçesi, Kioçkova sokak, 132.							
Genel toplam		06.06.2024 tarihli ve N103 sayılı sözleşmeye uygun ekolojik projenin geliştirilmesi, hizmetlerinin onaylanması ve takip sağlanmasına ilişkin olup; bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla, devlet yetkili makamlarından alınan kararlar, tapınması ve diğer için belgelerin kesimi, tapınması ve diğer için belgelerin imzalanma tarihinden itibaren 3 (üç) yıl boyunca ağaçların bakımının sağlanması hizmetleri dahil;	Ekolojik projenin geliştirilmesi, onaylanması ve takibi hizmetlerinin sağlanması; bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla, devlet yetkili makamlarından alınan kararlar, tapınması ve diğer için belgelerin kesimi, tapınması ve diğer için belgelerin imzalanma tarihinden itibaren 3 (üç) yıl boyunca ağaçların bakımının sağlanması hizmetleri dahil;	115 920 000,00		AVR İmzalanmamıştır	208 880 000,00	%100 Avans	20.06.2024 tarihli ve O-0004070 No.lu ödeme talimatı	208 880 000,00
3	1-«Ziraat GYO Kazakistan» LLC 2-«O.D.GROUP» LLC			115 920 000,00						115 920 000,00
Genel Toplam				115 920 000,00						115 920 000,00

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Atışöğü Apt. A Blok No:1/5 Kat:3/5 İSTANBUL
TUBELER LEVENT ATASEHİR İZMİR
İNGİLTERE RİHTİM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.:383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulcevir.com

İşbu belge orijinalında
anılan işin başına
TÜRKİYE YEMİNLİ
MÜHÜRÜNE
YEMİNLİ
DİĞER NO: S-2025-10054

İşbu raporun dairesine
yeni bir tercüman tarafından
YASAR MERZA
tarafından tercüme edildiğini
onaylam.



Sıra No	Yüklenicinin adı	Dayanak	Sözleşme konusu	Sözleşme tutarı (%12 KDV dahil), Tenge	Gerçekleştirilen iş ve hizmetlerin, temin edilen malzemelerin adı	Muhasebe belgeleri	İş bilime tutarından göre gerçekleştirilen işler ve teslim edilen malzeme maliyeti (%12 KDV dahil), Tenge	Ödeme deyanağı	Ödeme belgeleri	Ödenmiş işler ve malzeme maliyeti (%12 KDV dahil), Tenge
4	1-Ziraat GYO Kazakhstan» LLC. 2-Business Alliance Group» LLC.	13.08.2024 tarihli ve 804 sayılı sözleşme, Almatı şehri, Kloçkova Caddesi 132 adresindeki proje çalışmasının gerçekleştirilmesine ilgilen olup, kapsamı şunları içermektedir: 1.2 Kefif çalışmalar (topografiya, jeoloji, mimarî koridorların alanması); 1.3 Dg ısıtma jebekeleri; 1.4 Dg elektrik jebekeleri; 1.5 Dg su ve kanalizasyon jebekeleri; 1.6 Projelerin onaylanması; 1.7 Ekoloji projesi.	Almatı şehri, Kloçkova Caddesi 132 adresindeki proje çalışmasının gerçekleştirilmesi; kapsamı şunları içermektedir: 1.2 Kefif çalışmalar (topografiya, jeoloji, mimarî koridorların alanması); 1.3 Dg ısıtma jebekeleri; 1.4 Dg elektrik jebekeleri; 1.5 Dg su ve kanalizasyon jebekeleri; 1.6 Projelerin onaylanması; 1.7 Ekoloji projesi.	53 200 000,00		AVR 19111111111111111111	-	%100 Avans	16.08.2024 tarihli ve N987 No.lu ödeme talimatı	53 200 000,00
Genel Toplam										
5	1-Ziraat GYO Kazakhstan» LLC. 2- «KazBuildExpert» LLC.	Aşağıda belirtilen adreste bulunan yapının birlikte idari bina inşaatı projesinde teknik denetim kapsamında: mühendislik hizmetlerinin sağlanması için 11.09.2024 tarihli ve 8/24-TN sayılı sözleşme, birlikte idari binanın inşaatı, binanın bulunduğu adres: Almatı şehri Bostandık ilçesi, Kloçkova sokak, 132.	Aşağıda belirtilen adreste bulunan yapının birlikte idari bina inşaatı projesinde teknik denetim kapsamında: mühendislik hizmetlerinin sağlanması için mevcut binanın yıkımı ile birlikte idari binanın inşaatı, binanın bulunduğu adres: Almatı şehri Bostandık ilçesi, Kloçkova sokak, 132.	7280000 (Her ay)		31.01.2025 tarihli ve No 15 sayılı belge 28.02.2025 tarihli ve AVR N931 sayılı belge 31.03.2025 tarihli ve AVR N951 sayılı belge 30.04.2025 tarihli ve E000000066 sayılı belge 30.05.2025 tarihli ve E000000079 sayılı belge	7 280 000,00 7 280 000,00 7 280 000,00 7 280 000,00 7 280 000,00 7 280 000,00	Sözleşme kapsamında aylık ödeme talimatı	10.02.2025 tarihli ve N919 No.lu ödeme talimatı 12.03.2025 tarihli ve N930 No.lu ödeme talimatı 04.04.2025 tarihli ve 45 No.lu ödeme talimatı 30.04.2025 tarihli ve N957 No.lu ödeme talimatı 09.06.2025 tarihli ve 79 No.lu ödeme talimatı	7 280 000,00 7 280 000,00 7 280 000,00 7 280 000,00 7 280 000,00 7 280 000,00

Sıra No.	Yüklenici adı	Dayanak	Sözleşme konusu	Sözleşme tutarı (%12 KDV dahil), Tenge	Gerçekleştirilen iş ve hizmetlerin, temin edilen malzemelerin adı	Mühürsöz belgeleri	Tutanaqlara göre gerçekleştirilen işler ve teslim edilen malların maliyeti (%12 KDV dahil), Tenge	Ödeme dayanağı	Ödeme belgeleri	Ödenmiş işler ve malların maliyeti (%12 KDV dahil), Tenge	
6	1-«Ziraat GYO Kazakhstan» LLC. 2-«O.D. GROUP» LLC.	Aşağıdaki işlerin gerçekleştirilmesine ilgkin 13.11.2024 tarihli ve 05 sayılı sözleşme: ısıtma pebekeleri, dış elektrik pebekeleri, dış ileticim pebekeleri, dış su temini ve kanalizasyon pebekeleri.	Aşağıdaki türde işlerin gerçekleştirilmesi: ısıtma pebekeleri, dış elektrik pebekeleri, dış ileticim pebekeleri, dış su temini ve kanalizasyon pebekeleri.	1 265 600 000,00		27.06.2025 tarihli ve AVR No.100 sayılı belge	7 280 000,00		18.07.2025 tarihli ve 91 No.lu ödeme talimatı	7 280 000,00	
						31.07.2025 tarihli ve AVR No.9120 sayılı belge	7 280 000,00		06.08.2025 tarihli ve 112 No.lu ödeme talimatı	7 280 000,00	
						31.08.2025 tarihli ve AVR No.146 sayılı belge	7 280 000,00		10.09.2025 tarihli ve 0- 0004631 No.lu ödeme talimatı	7 280 000,00	
						30.09.2025 tarihli ve AVR No.165 sayılı belge	7 280 000,00		30.09.2025 tarihli ve 147 No.lu ödeme talimatı	7 280 000,00	
						31.10.2025 tarihli ve AVR No.201 sayılı belge	7 280 000,00		31.10.2025 tarihli ve 165 No.lu ödeme talimatı	7 280 000,00	
						30.11.2025 tarihli ve AVR No.238 sayılı belge	7 280 000,00		30.11.2025 tarihli ve 238 No.lu ödeme talimatı	7 280 000,00	
Genel Toplamı							80 060 000,00	-	-	80 060 000,00	
7	1-«Ziraat GYO Kazakhstan» LLC. 2-«KazNISA» A.Ş.	Aşağıda belirtilen adreste bulunan idari bina inşaatı projesi için özel teknik şartların verilmesine ilişkin 10.09.2024 tarihli, ve 265 sayılı sözleşme; idari bina adresi: Kioçkova sokak 132.	Aşağıda belirtilen adreste bulunan idari bina inşaatı projesi için özel teknik şartların verilmesi; idari bina adresi: Bostandık İçerisinde, Kioçkova sokak 132.	1 265 600 000,00	23 167 732,00	AVR imzalanmamıştır	-	%100 Avans	12.12.2024 tarihli ve 0- 0007784 No.lu ödeme talimatı	1 265 600 000,00	
											03.10.2024 tarihli ve 110 No.lu, 30.10.2024 tarihli ve 93 No.lu ödeme talimatı
Genel Toplamı							-				

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAK. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Atışöğlü Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNJİJİTÖR RİHTİM ÖMRANİYE ANKARA
KADIKÖY Y.D.383 004 9126 TEL: 0850 632 1900
www.eylulceviril.com

İşin belge onaylanmasından
adına yargıç dâim
RUSÇA LEVENT
TÜRKÇE RİHTİM
Yerim: 23.12.2025
Doğru No: S-2025-19054

İşin teriminin dâim
Yerim: 23.12.2025
Doğru No: S-2025-19054



Sıra No.	Yüklenicinin adı	Dayanak	Sözleşme konusu	Sözleşme tutarı (%12 KDV dahil), Tenge	Gerçekleştirilen işler ve hizmetler ile teslim edilen malzemelerin adı	Muhasebe belgeleri	İş bitirme tutanaklarına göre gerçekleştirilen işler ve teslim edilen malzemenin mülkiyeti (%12 KDV dahil), Tenge	Ödeme dayanağı	Ödeme belgeleri	Ödenmiş işler ve malzemenin mülkiyeti (%12 KDV dahil), Tenge
		Almatı şehri, Bostandık ilçesi, Klokova sokak 132.	Almatı şehri,	23 167 732,00	Almatı şehri,					23 167 732,00
Genel Toplamı										
8	1-«Ziraat QYO Kazakhstana LLC 2-«RGP-İşletme haklarına sahip Devlet Kurumu» Kazakistan Cumhuriyeti Sanayi ve İnşaat Bakanlığı, İnşaat ve Konut-Komünal İşleri Komitesi'ne bağlı 'Devlet Dışı Proje Ekspertiz' (RGP «Goskugertiz»)»	Aşağıda belirtilen adreste bulunan idari bina inşaatı işine ilişkin çalışma projesi için (herşey maliyet belgeleri olmaksızın) kapsamlı bir uzman incelemenin yapılmasına ilişkin tarihli ve ... sayılı sözleşme, idari binanın inşaatı adresi: Almatı şehri, Bostandık ilçesi, Klokova sokak 132	Aşağıda belirtilen adreste bulunan idari bina inşaatı işine ilişkin çalışma projesi için (herşey maliyet belgeleri olmaksızın) kapsamlı bir uzman incelemenin yapılması, idari binanın inşaatı adresi: Almatı şehri, Bostandık ilçesi, Klokova sokak 132	14 821 890,00	Aşağıda belirtilen adreste bulunan idari bina inşaatı işine ilişkin çalışma projesi için (herşey maliyet belgeleri olmaksızın) kapsamlı bir uzman incelemenin yapılması, idari binanın inşaatı adresi: Almatı şehri, Bostandık ilçesi, Klokova sokak 132	17.12.2024 tarihli ve 010000009910 sayılı belge	14 821 890,72	%100 Avans	15.10.2024 tarihli ve N9113 No.lu ödeme talimatı	14 821 890,72
Genel Toplamı										
9	1-«Ziraat QYO Kazakhstana LLC	18.12.2024 tarihli, 06 numaralı sözleşme, aşağıda adresi belirtilen	Aşağıdaki adreste bulunan idari bina inşaatı	29000000 (Her ay)	Aşağıdaki adreste bulunan idari bina inşaatı	31.01.2025 tarihli ve No.1 sayılı belge	2 900 000,00		15.01.2025 tarihli ve 5 No.lu ödeme talimatı	4 209 677,41

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ataşehir Apt. A Blok No:1/5 KADIKÖY/İSTANBUL
SÜBELER: LEVENT ATASEHİR İZMİR
İNGİLTERE RİHTİM ÖMRANİYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulceviril.com

İşbu belge orijinalinde
adına uygun olarak
RUSÇA, TÜRKÇE ve
TÜRKÇE tarafından
Yeni Tercüman: YAŞAR MIRZA
Dosya No.: 5-2025-19054

İşbu tercümenin dairesiniz
yeni tercümanlardan
YAŞAR MIRZA
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyorum.



Sıra No.	Yükümlünün adı	Dayanak	Sözleşme konusu	Sözleşme tutarı (K12 KDV dahil), Tenge	Gerçekleştirilen iş ve hizmetlerin, teslim edilen malzemelerin adı	Muhasebe belgeleri	Tutanaqlara göre gerçekleştirilen işler ve teslim edilen malların maliyeti (K12 KDV dahil), Tenge	Ödemenin dayanağı	Ödeme belgeleri	Ödenmiş işler ve malların maliyeti (K12 KDV dahil), Tenge
	2-Business Alliance Group» LLC.	Üzerinde müellif denetiminin gerçekleştirilmesine yönelik bir dizi faaliyetin yürütülmesine ilişkin yükümlülükleri kapsar. İdari binanın adresi: Almatı yeri, Bostandık ilçesi, Kloçkova sokak 132. İdari binanın adresi: Almatı yeri, Bostandık ilçesi, Kloçkova sokak, 132.	İdari bina inşaatı üzerinde müellif denetiminin gerçekleştirilmesine yönelik bir dizi faaliyetin yürütülmesine ilişkin yükümlülükleri kapsar. İdari binanın adresi: Almatı yeri, Bostandık ilçesi, Kloçkova sokak 132. İdari binanın adresi: Almatı yeri, Bostandık ilçesi, Kloçkova sokak, 132.		Üzerinde müellif denetiminin gerçekleştirilmesine yönelik bir dizi faaliyetin yürütülmesine ilişkin yükümlülükleri kapsar. İdari binanın adresi: Almatı yeri, Bostandık ilçesi, Kloçkova sokak 132. İdari binanın adresi: Almatı yeri, Bostandık ilçesi, Kloçkova sokak, 132.	28.02.2025 tarihli ve No.2 sayılı belge 31.01.2025 tarihli ve No.5 sayılı belge 30.04.2025 tarihli ve AVR N87 sayılı belge 31.05.2025 tarihli ve AVR N88 sayılı belge 30.06.2025 tarihli ve AVR N89 sayılı belge 31.07.2025 tarihli ve AVR N810 sayılı belge 31.08.2025 tarihli ve AVR N811 sayılı belge 30.09.2025 tarihli ve AVR N812 sayılı belge 31.10.2025 tarihli ve AVR N813 sayılı belge 30.11.2025 tarihli ve AVR N814 sayılı belge	2 900 000,00 2 900 000,00 2 900 000,00 2 900 000,00 2 900 000,00 2 900 000,00 2 900 000,00 2 900 000,00 2 900 000,00 2 900 000,00 2 900 000,00	10.02.2025 tarihli ve N822 No.lu ödeme talimatı 06.03.2025 tarihli ve N829 No.lu ödeme talimatı 04.04.2025 tarihli ve N844 No.lu ödeme talimatı 30.04.2025 tarihli ve N858 No.lu ödeme talimatı 29.05.2025 tarihli ve 75 No.lu ödeme talimatı 16.07.2025 tarihli ve N896 No.lu ödeme talimatı 01.08.2025 tarihli ve N8109 No.lu ödeme talimatı 29.08.2025 tarihli ve 128 No.lu ödeme talimatı 02.10.2025 tarihli ve N8145 No.lu ödeme talimatı 30.10.2025 tarihli ve N8162 No.lu ödeme talimatı 04.12.2025 tarihli ve N8182 No.lu ödeme talimatı	2 900 000,00 2 900 000,00 2 900 000,00 2 900 000,00 2 900 000,00 2 900 000,00 2 900 000,00 2 900 000,00 2 900 000,00 2 900 000,00 2 900 000,00	
Genel Toplamı										
20	1-Ziraat GYO Kazakistan» LLC	Almatı, Kloçkova Sokak'ta banka şubesi ve iş merkezi/plaza inşaatının «anahcar teslimi»	Almatı yeri, Kloçkova sokak Ev No.132, Kazakistan Cumhuriyeti'nde kayıtlı arsada	40 040 000 000,00	İnşaat montaj işleri	Şubat 2025 için 1 numaralı gerçekleştirilen işler maliyet belgesi. Şubat 2025 ayrıca ait gerçekleştirilen	31 900 000,00 2 456 109 033,40	Sözleşme kapsamında avans ön ödemesi	31.01.2025 tarihli ve 17 No.lu ödeme talimatı	96 109 877,41 2 456 109 033,40

Sıra No.	Yüklenicinin adı	Dayanak	Sözleşme konusu	Sözleşme tutarı (%12 KDV dahil), Tenge	Gerçekleştirilen iş ve hizmetlerin, teslim edilen malzemelerin adı	Muhasebe belgeleri	Tutanaklara göre gerçekleştirilen işler ve teslim edilen malların miktarı (%12 KDV dahil), Tenge	Ödeme dayanağı	Ödeme belgeleri	Ödenmiş işler ve malların miktarı (%12 KDV dahil), Tenge
	2- «O.D. GROUP» (OKUNAKSIZ)	olarak gerçekleştirilmesine ilişkin 22.05.2024 tarihli ve 1 sayılı sözleşme.	banka jübresi ve iş merkezi/plaza inşaatı için mimari ve mühendislik çalışmalarının gerçekleştirilmesi, malzemelerin temini ve montaj, test edilmesi ve işletmeye alınması, personel eğitiminin gerçekleştirilmesi. İşler tamamen ve eksiksiz olarak tamamlanmış ve işverene teslim edilmiştir. İş kapsamı, sözleşme ve eklerinde belirtilen tüm işler «anahtar teslim» çalışmaları kapsar.		İnşaat montaj işleri	İş hacmi kabul tutanakları N1 (genel inşaat, mekanik ve elektrik işleri). Nisan 2025 için 2 numaralı gerçekleştirilen işler maliyet belgesi. Nisan 2025 ayına ait gerçekleştirilen iş hacmi kabul tutanakları N2 (genel inşaat, mekanik ve elektrik işleri). Temmuz 2025 için 3 No.lu gerçekleştirilen işler maliyet belgesi. 2025 Temmuz ayına ait gerçekleştirilen iş hacmi kabul tutanakları N3 (genel inşaat, mekanik ve elektrik işleri). Ağustos 2025 için 4 No.lu gerçekleştirilen işler maliyet belgesi. 2025 Ağustos ayına ait gerçekleştirilen iş hacmi kabul tutanakları N4 (genel inşaat, mekanik ve elektrik işleri). Ekim 2025 için 5 No.lu gerçekleştirilen işler maliyet belgesi. 2025 Ekim ayına ait gerçekleştirilen iş hacmi kabul tutanakları N5 (genel inşaat, mekanik ve elektrik işleri).	01.04.2025 tarihli ve 3 No.lu fatura uyarınca sözleşme kapsamında ödeme 1 941 823 185,01	36.04.2025 tarihli ve 56 No.lu ödeme talimatı	1 941 823 185,01	
					İnşaat montaj işleri		2 218 416 914,46	Sözleşme kapsamında ödeme	05.06.2025 tarihli ve 786 No.lu ödeme talimatı	2 218 416 914,46
					İnşaat montaj işleri		2 043 281 414,31	05.08.2025 tarihli ve 5 No.lu fatura uyarınca sözleşme kapsamında ödeme	06.08.2025 tarihli ve 111 No.lu ödeme talimatı	2 487 473 036,11
					İnşaat montaj işleri		2 319 924 60,71	02.10.2025 tarihli ve 6 No.lu fatura uyarınca sözleşme kapsamında ödeme	02.10.2025 tarihli ve 146 No.lu ödeme talimatı	2 319 924 660,71



Sıra No.	Yüklenici adı	Dayanak	Sözleşme konusu	Sözleşme tutarı (%12 KDV dahil), tenge	Gerçekleştirilen iş ve hizmetlerin, temin edilen malzemelerin adı	Evraklar	Tutanaklara göre gerçekleştirilen işler ve teslim edilen malların maliyeti (%12 KDV dahil), tenge	Ödeme dayanağı	Ödeme belgeleri	Ödenmiş işler ve malzeme maliyeti (%12 KDV dahil), tenge
					İnşaat ve montaj işleri, KS-2 ve KS-3 formları uyarınca, kur farkı dahil.	02.12.2025 tarihli ve AVR No.6 sayılı belge	2.646.104.234,24	02.12.2025 tarihli ve 7 No.lu fatura uyarınca sözleşme kapsamında ödeme	11.12.2025 tarihli ve 184 No.lu ödeme talimatı	2 173 585 620,99
Genel Toplamı				40 040 000 000,00			13 625 659 242,13			13 597 332 240,68
İnşaatın başlangıcından itibaren genel toplamı							14 650 061 132,85			16 166 567 540,81
Gerçekleştirilmiş inşaatın maliyeti, binler cinsinden yuvarlanmış şekliyle*							14 621 734 000,00			

***Not:** Tamamlanmamış inşaatın değeri, her iki tarafça imzalanmış ve yerine getirilmiş iş (hizmet) tutarlarının, değerlendirme tarihi itibarıyla İşveren tarafından ödenmiş toplamı olarak kabul edilir.

Ayrıca, maliyet yaklaşımında gayrimenkulün değeri, söz konusu arsa üzerindeki arsa değerinin ortalama piyasa değeri kadar artırılmıştır.

3.2.1.1. Değerlendirilen Gayrimenkulün İçindeki Arsanın Piyasa Değerinin Hesaplanması

Arsa Değerleme Metodolojisi

Arsa değerlemesi, kullanım amacı ve mevcut bilgiler doğrultusunda, aşağıdaki yöntemler de dahil olmak üzere belirlenir:

✓ **Karşılaştırmalı analiz yöntemi,** arsanın piyasa değeri için, incelenen arsanın benzer arsalarla doğrudan karşılaştırılmasını içerir; bu benzer arsalar için en son piyasa işlemleri veya teklif fiyatlarına ilişkin fiili veriler mevcuttur.

✓ **İstatistiksel modelleme yöntemi,** değerlendirilen gayrimenkulün, fiyatları bilinen ancak değerlendirme konusu gayrimenkul ile tam olarak eşleşen bir örneği bulunmayan, belirli bir homojen nesne topluluğunun bir temsilcisi olarak ele alınmasını içerir. Muadillerinin fiyatları ortak koşullara getirilip düzeltilerek, böyle bir küme içinde yer alan benzer varlıklar hakkında elde edilen bilgiler temel alınarak, fiyatın bir veya birden fazla parametreye bağlılığını gösteren matematiksel model, istatistiksel yöntemler kullanılarak geliştirilir.

✓ **Gelişim yöntemi,** belirli bir gayrimenkulün parçalara ayrılması veya diğer parçalarla birleştirilmesiyle ilgili varsayımlar, bu tür bir bölünme veya birleşme süreciyle bağlantılı gelir ve giderlerin belirlenmesi ve sonuçta elde edilen net gelirlerin iskonto edilmesi yoluyla değer göstergesinin çıkarılmasını içerir.

✓ **Dağıtım (alokasyon) yöntemi,** arsa parsellerin değerlendirilmesinde kullanılan dolaylı karşılaştırma yöntemidir; bu yöntemde, arsa ile üzerindeki iyileştirmeler arasındaki değer oranı veya mülkün bileşenleri arasındaki başka bir ilişki geliştirilir. Sonuç olarak, değerlendirme amacıyla arsa ve üzerindeki iyileştirmeler arasında genel piyasa fiyatının dağılımını ölçen bir yöntem elde edilir.

✓ **Çıkarma (ekstraksiyon) yöntemi,** arsa parsellerin değerlendirilmesinde kullanılan dolaylı karşılaştırma yöntemidir, bu yöntemde, gayrimenkulün toplam değerinden iyileştirmelerin piyasa değeri çıkarılır, iyileştirmelerin değeri, maliyet yaklaşımı yöntemleri de dahil olmak üzere çeşitli yöntemlerle belirlenebilir. Bu durumda, yapılandırılmış arsa parçasının toplam değeri karşılaştırmalı yaklaşım yöntemleriyle belirlenir.

✓ **Artık değer yöntemi (artık yöntemi),** bekleme ve arsa iyileştirmeleriyle bağlantılı olmayan ek gelir prensiplerine dayanır.

✓ **Arsa rantının sermaye yöntemi,** bağımsız olarak kira geliri sağlayabilen bir arsanın değerlendirilmesi için kullanılır.

Uygulanan Yöntemlerin Seçimi ve Gerekçelendirilmesi

Arsa piyasasının analizi sonucunda, incelenen bölgede satılık boş arsa teklifleri tespit edilmiştir, bu nedenle, değerlendirilen arsanın piyasa değerinin hesaplanması için en uygun yöntem olarak **karşılaştırmalı analiz yöntemi** seçilmiştir.

İşbu belge orijinalinden aslına uygun olarak RUSÇA diline ve TÜRKÇE'ye tarafımızdan tercüme edilmiştir. Yeminli Tercüman: YAŞAR MİRZA Dosya No: S-2025-19054

İşbu tercümenin dairemiz yeminli tercümanlarından YAŞAR MİRZA tarafından tercüme edildiğini onaylım.

Arsanın Piyasa Değerinin Karşılaştırmalı Analiz Yöntemi ile Hesaplanması

Karşılaştırmalı analiz yöntemi, aşağıdaki adımların sırasıyla uygulanmasını öngörür:

- 1) Muadil arsaların satışı veya teklifine ilişkin bilgilerin toplanması ve analizi ile karşılaştırma yapılacak varlıkların belirlenmesi;
- 2) Değerleme varlığının, karşılaştırma varlıklarıyla kıyaslanması ve ardından karşılaştırma varlıklarının satış fiyatı veya teklif fiyatının düzeltilmesi;
- 3) Karşılaştırma varlıklarının değerine yapılan düzeltici ayarlamaların büyüklüğünü dikkate alarak değerlendirme varlığının değerinin belirlenmesi;
- 4) Elde edilen hesaplama sonuçlarının onaylanması.

Değerleme yapılırken, piyasa üzerinde konumları uygun ve temel özellikleriyle değerlendirilen varlıkla karşılaştırılabilir birkaç benzer arsa teklif edilmiştir. Benzer verilere ilişkin bilgiler Değerleme Uzmanı tarafından analiz edilip, aşağıda belirtilen hesaplama tablosuna özetlenmiştir. Karşılaştırma birimi olarak 1 dönüm arsa seçilmiştir.

Analiz sırasında, muadillerle değerlendirme varlığı arasındaki farklılıklara bağlı olarak muadillerin fiyatlarına düzeltmeler yapılmıştır. Olumsuz bir düzeltme, eğer muadil, değerlendirme varlığını bu göstergeye göre üstün olması durumunda yapılır; olumlu bir düzeltme ise, eğer benzer bu göstergeye göre değerlendirme varlığına göre daha düşük olması durumunda yapılır.

Yapılan düzeltmeler sonrası elde edilen benzer varlıkların değer göstergelerine istinaden, bir dönüm arsa için ortalama değer belirlenmiştir. Benzer varlıkların özellikleri ve değerlendirme varlığının değeri, aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Arsa piyasa değerinin hesaplanması

Göstergeler	Değerleme varlıkları	Muadil №1	Karşılaştırma- varlıkları	Muadil №2	Muadil №3
Bilgi kaynağı	-	İnternet portalı "Krisha" www.krisha.kz			
Muadilin internet bağlantısı		https://krisha.kz/a/show/762151567	https://krisha.kz/a/show/1003056897	https://krisha.kz/a/show/1002928963	
Teklif tarihi	-	aralık 2025	aralık 2025	aralık 2025	
İrtibat telefonu:	-	8 702 630 50 50	8 701 081 3475	8 705 583 1443	
Varlığın adresi	Almatı Şehri, Bostandık İlçesi, Kloçkova sokak, Apartman 132	Almatı şehri, Bostandık İlçesi, Aymanova - Timiryazeva	Almatı şehri, Bostandık İlçesi, Koktem-1 mikro yerleşim bölgesi 28/1	Almatı şehri, Bostandık İlçesi, Koktem-1 mikro yerleşim bölgesi	
Devredilebilir mülkiyet hakları	Özel mülkiyet hakkı	Özel mülkiyet hakkı	Özel mülkiyet hakkı	Özel mülkiyet hakkı	
				Hizmet tesislerinin inşası	
		Hizmet tesislerinin inşası	Hizmet tesislerinin inşası	İşletmesi	
Tahsis amacı	İdari	İşletmesi	İşletmesi	Çok fonksiyonel	
Arsa	banka binası	varlıkların	varlıkların	çok katlı binanın	
		ve işletilmesi için	ve işletilmesi için	Yeraltı otoparklı	
Altyapı mevcudiyeti	Tüm mühendislik altyapıları mevcut	Yanından elektrik hatları, su ve doğalgaz geçmektedir.	Yanından elektrik hatları, su ve doğalgaz geçmektedir.	Yanından elektrik hatları, su ve doğalgaz geçmektedir.	
Arsanın parsel alanı, dönüm cinsinden	47,69	8,00	14,00	10,00	
Varlık için teklif fiyatı, KZT.		300 000 000	500 000 000	360 000 000	
Varlık Fiyatı, KZT / 1 dönüm.		37 500 000	35 714 286	36 000 000	
Açık artırma düzeltmesi					
devredilen mülkiyet hakları		%0,0	%0,0	%0,0	
Düzeltilmiş tutar, KZT / 1 dönüm		37 500 000	35 714 286	36 000 000	
Pazarlık düzeltmesi		-%5,0	-%5,0	-%5,0	
Düzeltilmiş tutar, KZT / 1 dönüm		35 625 000	33 928 572	34 200 000	
Konum düzeltmesi		%0,0	%0,0	%0,0	
Düzeltilmiş tutar, KZT / 1 dönüm		35 625 000	33 928 572	34 200 000	
Tahsis amacına göre düzeltme		%0,0	%0,0	%0,0	



PKF
Mülkiyet
Değerlemesi

Değerleme Raporu No: OUR-2025-1220-1-4
Değerleme Tarihi: 29.12.2025



Düzeltilmiş tutar, KZT / 1 dönüm		35 625 000	33 928 572	34 200 000
Altyapı hatlarının mevcudiyetine yapılan düzeltme		%0,0	%0,0	%0,0
Düzeltilmiş tutar, KZT / 1 dönüm		35 625 000	33 928 572	34 200 000
Arsa parselin alanına yapılan düzeltme		-%28,8	-%20,8	-%25,7
Düzeltilmiş tutar, KZT / 1 dönüm		25 377 029	26 879 966	25 417 037
Varyasyon katsayısı Arsa parselinin ortalama değeri, KZT/1dönüm	25 891 344	-	%3,3	
Arsa parselinin piyasa değeri, bine kadar yuvarlanmış KZT cinsindendir	1 234 758 000			

Karşılaştırma ve düzeltmelerin yapılması

Karşılaştırma varlıklarının bedeli (teklif fiyatı) düzeltilirken, tüm düzeltmeler karşılaştırma varlığından değerlendirilerek değerlendirilmiştir.				
Devredilecek mülkiyet haklarına göre düzeltme	Değerleme varlığı ve karşılaştırılabilir varlıklar özel mülkiyette bulunuyorsa, düzeltme gerekmez, dolayısıyla sıfıra eşittir.			
Açık artırma düzeltmesi	Tüm karşılaştırılabilir varlıklar değerlendirilme tarihine kadar satılmaya sunulmaktadır, yani karşılaştırmada teklif fiyatı kullanılmıştır. "PKF Mülkiyet Değerleme" Ltd. Şirketi Analiz Bölümü, değerlendirme varlığı segmentindeki varlıkların satışında pazarlık indirimlerinin analizini, çeşitli kaynaklardan elde edilen veriler, büyük dönemler veritabanları, emlakçılarla yapılan anketler ve uzman değerlemeleri dahil olmak üzere gerçekleştirmiştir (İşbu Raporun 2.4 bölümüne bkz.). Analiz sonuçlarına göre, arsalar için açık artırma (ihale) indirimleri %0 ile %7 arasında değerlendirilmiştir. Açık artırma düzeltmesinin hesaplanmasında, belirtilen aralıktan %5 değeri alınmıştır.			
Konum düzeltmesi	Değerleme varlığı ve muadil varlıklar aynı değerlendirme bölgesinde yer almaktadır, bu nedenle düzeltme gerekmemektedir, dolayısıyla sıfıra eşittir.			
Tahsis amacına göre düzeltme	Değerlendirilen varlık ile karşılaştırma nesneleri (muadiller) arsalarının tahsis amacı benzerdir; bu nedenle düzeltme gerekmez ve düzeltme değeri sıfırdır.			
Altyapı hatlarının mevcudiyetine yapılan düzeltme	Bu düzeltme uygulanmamıştır, çünkü değerlendirilen arsa hesaplamaya koşullu olarak boş arsa olarak alınmıştır; karşılaştırma nesneleri (muadiller) altyapısı tamamlanmamış arsalar arasından seçilmiş olup, bu nedenle düzeltme değeri sıfırdır.			
Arsa parselin alanına yapılan düzeltme	Alan düzeltmesinin hesaplanmasında, fiyat ile arsa alanı arasındaki üstel bağıntıya dayanan fiyat yavaşlatma yöntemi (diğer adıyla Yaskevich yöntemi veya üstel bağıntı yöntemi) kullanılmıştır. Düzeltilme, aşağıdaki formüle göre hesaplanır: $K_p = ((S_{ok} / S_{ak}) - 1) * 100\%$, burada: K_p – gayrimenkulün alanına ilişkin düzeltme; S_{ok} – değerlendirilen gayrimenkulün alanı; S_{ak} – karşılaştırma varlığı (muadil) alanı K – üstel katsayı (frenleme katsayısı) Üstel gösterge (frenleme katsayısı), gayrimenkul alanı ile birim fiyat arasındaki ilişkiye dayanarak aşağıdaki formülle belirlenir: $K = \ln(C_1/C_2) / \ln(S_1/S_2)$, burada: $\ln$ – doğal logaritma fonksiyonu (e tabanına göre logaritma); K – frenleme katsayısı (üstel gösterge); C_1, C_2 – Muadillerin birim fiyatları (alan başına fiyat); S_1, S_2 – ilgili muadil varlıklarının alanları Frenleme katsayısı değerleri, geniş veri tabanlarından alınan piyasa verilerinin temsili bir örnekleme temeline istatistiksel analiz yöntemleri kullanılarak hesaplanmış ve «PKF Gayrimenkul Değerleme» LLP Analitik Bölümü tarafından hazırlanan arsalar piyasa analiz raporunda sunulmuştur (bkz. bu Raporun 2.4. bölümü). Alan düzeltmesi hesaplamasında, ticari amaçlı arsalar segmentinde üstel katsayısının ortalama değeri $K = -0,19$ esas alınmıştır. Alan düzeltmesinin hesaplanması:			
	Göstergeler	Değerleme varlığı	Muadil №1	Muadil №2
	Toplam arsa alanı, dönüm	47,7	8,0	14,0
	Alan düzeltmesi		-%28,8	-%20,8
				-%25,7

İşbu belge orijinalinden aslına uygun olarak RUSÇA ve Türkçe'den tercüme edilmiştir. Yeminli Tercüman: YAŞAR MIRZA
Tarih: 29.12.2025

İşbu tercümenin dairemiz yeminli tercümanlarından YAŞAR MIRZA tarafından tercüme edildiğini onaylım.



PKF
Mülkiyet
Değerlemesi

Değerleme Raporu No: OUR-2025-120-1-1
Değerleme Tarihi: 23.12.2025



Varyasyon katsayısı

Teklif fiyatları açısından karşılaştırılabilir varlıkların (değerleme varlığıyla yapılan düzeltmeler sonrası) seçiminin doğruluğunu kontrol etmek için, örneğin ortalama değere göre değişkenlik derecesini gösteren varyasyon katsayısı belirlenmiştir. Varyasyon katsayısı, standart sapmanın ortalama değere oranı olarak belirlenir. Örneklemin homojenliği durumunda, varyasyon katsayısı %33 değerini geçmemelidir.

Böylece, maliyet yaklaşımıyla belirlenen değerlendirilen gayrimenkulün (varlığın) piyasa değeri şu şekildedir:

15 856 492 000 (Onbeşmilyarsekizyüzellialtılmilyondörtüyüzdoksanikibin) tenge.

3.3. Değerleme sonuçlarının onaylanması

Değerleme sırasında üç yaklaşım analiz edilmiştir: maliyet yaklaşımı, karşılaştırmalı yaklaşım ve gelir yaklaşımı. Değerlendirilen gayrimenkulün piyasa değerinin hesaplanmasında maliyet yaklaşımı seçilmiştir; karşılaştırmalı ve gelir yaklaşımının kullanılmamasının gerekçesi, raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Değerleme sonuçlarının mutabakatı, birden fazla yaklaşım kullanıldığında ve farklı yaklaşımlarla elde edilen sonuçlar birbirinden iki kattan fazla farklı olmadığında yapılır. Bu nedenle, onaylama prosedürünün uygulanmasına gerek yoktur.

Değerleme Varlığının Piyasa Değerinin Nihai Sonucu

Yaklaşımın adı	Yöntemin adı	Sonuç, KZT.
Maliyet esaslı yaklaşım	Parça bazlı hesaplama yöntemi, karşılaştırmalı analiz yöntemi	15 856 492 000
Karşılaştırmalı yaklaşım	Kullanılmadı	
Gelir yaklaşımı	Kullanılmadı	

4. RAPORUN SONUÇ KISMI

Arsa parseliyle ilgili yapılan piyasa bedelinin belirlenmesi çalışmaları sonucunda elde edilen sonuçlar şunlardır:

15 856 492 000 (Onbeşmilyarsekizyüzellialtmilyondörtüyüzdoksanikibin) tenge.

Dağılımı:

Varlığın adı:	Piyasa değeri, KZT
Tamamlanmamış inşaat niteliğindeki varlık (Gayrimenkulün oluşturulmasında kullanılan yapı malzemeleri ve inşaat-montaj işleri)	14 621 734 000
20-313-029-076 kadastro numarasına sahip 0,4769 hektar büyüklüğünde	1 234 758 000
GENEL TOPLAMI	15 856 492 000

Değerleme raporunda belirtilen nihai değer, raporun düzenlendiği tarihten işlem yapılacak tarihe veya kamu teklifi sunulacak tarihe kadar altı aydan fazla süre geçmemişse, Kazakistan Cumhuriyeti yasaları başka bir düzenleme getirmediğiçe, değerlendirme varlığı ile işlem yapılması amacıyla önerilen bedel olarak kabul edilir.

Bu durumda, icra takibi çerçevesinde, ipotek sözleşmesi kapsamında teminat olarak gösterilen veya rehinli gayrimenkulün satışı sırasında kullanılan değerlendirme raporu, düzenlenme tarihinden itibaren bir yılı geçmemiş olması koşuluyla geçerlidir (bkz. 03 Mayıs 2018 tarihli ve 501 sayılı Kazakistan Maliye Bakanı Kararı ile onaylanan «Değerleme Raporunun Biçim ve İçeriğine İlişkin Gereklilikler», 05.03.2025 tarihli ve 104 sayılı Kazakistan Maliye Bakanlığı Vekili Kararı ile değiştirilen ve 23.03.2025 tarihinde yürürlüğe giren şekliyle).

Raporu hazırlayan(lar):
[Mühür / İmza mevcuttur]

O.A.Chesnokov
MRICS, CFA
«PKF Mülkiyet Değerleme» LLC Şirket Müdürü
[Mühür / İmza mevcuttur]

A.N. Sarieva /imza, mühür/.
«PKF Mülkiyet Değerleme» LLC Şirket Değerleme uzmanı



PKF
Оценка
Собственности

Утверждаю


Чесноков Олег Анатольевич
Директор ТОО «PKF Оценка собственности»

Отчет об оценке №ОУР-20251120-1-1

рыночной стоимости недвижимого имущества

Наименование объекта:

Объект незавершенного строительства (строительные материалы, СМР, из которых создается недвижимость): административное здание с земельным участком площадью 0,4769 га, кадастровый номер 20-313-029-076

Местонахождение объекта:

г. Алматы, Бостандыкский р-н, ул. Ключкова, 132

Дата оценки:

23 декабря 2025 года

Дата составления отчета:

23 декабря 2025 года

Цель оценки:

Определение рыночной стоимости

Назначение оценки:

Для принятия управленческих решений

Вид определяемой
стоимости:

Рыночная стоимость

Заказчик отчета:

ТОО "Ziraat GYO Kazakhstan (Зираат ДЖИО Казахстан)"

Юридический адрес: Казахстан, г. Алматы, Алатауский район, мкр. Аккент, дом 88, кв. 131

БИН 220140019396

ИИК KZ30885102203PM25M00 в АО «ДБ «КЗИ Банк»

БИК KZIBKZKA

Оценщик:

Чесноков Олег Анатольевич

Член Палаты Оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков»

Сариева Айгуль Нурлановна

Член Палаты Оценщиков СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»

Рыночная стоимость объекта
оценки, определенная в
настоящем отчете

15 856 492 000 (Пятнадцать миллиардов восемьсот пятьдесят шесть миллионов четыреста девяносто две тысячи) тенге.

PKF Оценка Собственности

PK, 090000, г. Уральск, пр. Н. Назарбаева, 166

Тел: +7 701 530 48 84, Факс: +7 7112 508921

Web-site: www.pkfvp.kz

PKF Menkilik Bazarauy

PK, 090000, г. Уральск, пр. Н. Назарбаева, 166

Моб. +7 701 530 48 84, Офис: +7 7112 508921

e-mail: os_oral@pkfvp.kz, web-site: www.pkfvp.kz

YÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YATIRIM LTD. ŞTİ.

ERKEZ: Kocuyayla Cad. No: 5 Kat: 5 / Beşiktaş / İSTANBUL

İSTANBUL APT. A Blok Kat: 5 Kat: 5 / Beşiktaş / İSTANBUL

İSTANBUL APT. A Blok Kat: 5 Kat: 5 / Beşiktaş / İSTANBUL

ADIKÖY V.D. 343 004 9126 TEL: 0850 532 1990

www.yulceviri.com

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	3
1.1.	Основание для проведения оценки.....	3
1.2.	Задание на оценку	3
1.3.	Сведения об оценщике	3
1.4.	Допущения и ограничительные условия в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки.....	4
1.5.	Перечень документов, использованных при проведении оценки	4
1.6.	Основные термины и определения, применяемые в отчете	5
2.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
2.1.	Дата осмотра объекта оценки	7
2.2.	Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки.....	7
2.3.	Описание местоположения объекта оценки	10
2.4.	Обзор рынка земельных участков г. Алматы (июль-ноябрь 2025 г.).....	10
3.	РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА	12
3.1.	Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете ...	12
3.1.1.	Методология оценки недвижимого имущества.....	12
3.1.2.	Обоснование выбора подходов и методов	13
3.2.	Затратный подход.....	13
3.2.1.	Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства затратным подходом	13
3.2.1.1.	Расчет рыночной стоимости земельного участка в составе объекта оценки.....	23
3.3.	Согласование результатов оценки	26
4.	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА.....	26
	ПРИЛОЖЕНИЯ ОТЧЕТА.....	27
	Фотографии объекта оценки.....	27
	Местоположение объекта оценки на карте Алматинской области	29
	Скриншоты объявлений, использованных в расчетах.....	30
	Акт осмотра объекта оценки.....	32
	Исходные данные	33

PKF Оценка Собственности является членом PKF Global, сети фирм-членов PKF International Limited, каждая из которых является отдельным и независимым юридическим лицом и не несет никакой ответственности за действия или бездействие любого отдельного члена или фирм-корреспондентов.

PKF Менеджмент Баралау - PKF Global мүшесі болып табылады, PKF International Limited фирмалар желісінің мүшесі, олардың әрқайсысы жеке және тәуелсіз заңды тұлға болып табылады және кез келген жеке мүшесі немесе корреспондент фирмалардың әрекеттері немесе әрекетсіздігі үшін жауапты емес.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является:

Договор на проведение услуг по оценке №ОУР-20251120-1 от 20.11.2025г.

1.2. Задание на оценку

Наименование оцениваемого объекта	Объект незавершенного строительства (строительные материалы, СМР, из которых создается недвижимость): административное здание с земельным участком площадью 0,4769 га, кадастровый номер 20-313-029-076
Адрес местонахождения объекта оценки	г.Алматы, Бостандыкский р-н, ул.Клочкова, 132
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество ¹
Состав оцениваемых прав	Право частной собственности
Собственник объекта оценки	ТОО "Ziraat GYO Kazakhstan (Зираат ДЖИО Казахстан)" Юридический адрес: г.Казахстан, г.Алматы, Алатауский район, мкр.Ахкент, дом 88, кв. 131 БИН 220140019396 ИИК KZ30885102203PM25M00 в АО «ДБ «КЗИ Банк» БИК KZIBKZKA
Наличие обременения	Справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках не предоставлена. Обременения не выявлены.
Вид оценки	Обязательная
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость

1.3. Сведения об оценщике

ФИО	Чесноков Олег Анатольевич	Сариева Айгуль Нурлановна
ИИН	780517301397	780630401675
Местонахождение	г. Уральск, пр. Н. Назарбаева, 166	РК, г. Алматы, Бостандыкский р-н, ул. Жандосова, 58А, каб.55А
Номер и дата выдачи свидетельства(в) о присвоении квалификации «оценщик»	Квалификационное свидетельство оценщика о присвоении квалификации «Оценщик недвижимого имущества» № ППНО-0141-ОНИ от 13.07.2018 года.	Квалификационное свидетельство оценщика о присвоении квалификации «Оценщик недвижимого имущества» № ППНО-0137-ОНИ от 13.07.2018 года
	Квалификационное свидетельство оценщика о присвоении квалификации «Оценщик движимого имущества» № ППНО-0141-ОДИ от 13.07.2018 года.	Квалификационное свидетельство оценщика о присвоении квалификации «Оценщик движимого имущества» № ППНО-0137-ОДИ от 13.07.2018 года
	Квалификационное свидетельство оценщика о присвоении квалификации «Оценщик интеллектуальной собственности, нематериальных активов, оценка бизнеса и права участия в бизнесе» №	

¹Согласно п.4, ст.236 ГК РК «До завершения создания недвижимого имущества, а в соответствующих случаях его государственной регистрации, к имуществу применяются правила о праве собственности на материалы и другое имущество, из которого недвижимое имущество создается, таким образом, с юридической стороны объект незавершенного строительства является движимым имуществом, но согласно стандарту оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» утвержденного Приказом Министра финансов РК от 05 мая 2018 года №519, объекты незавершенного строительства, относятся к недвижимому имуществу. Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки в настоящем отчете применяются стандарты присущие недвижимому имуществу, как следует из стандарта, регламентирующего оценку недвижимого имущества.

ППНО-0141-ОИСИНМА, ОБ от
13.07.2018 года.

Свидетельство о членстве в
Королевском институте
сертифицированных оценщиков
(Royal Institution of Chartered
Surveyors, RICS) №1288049 от
29.10.2011 г.

Членство в палате оценщиков	Свидетельство о членстве в ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков» №СППО-338 от 29.12.2023г.	Свидетельство о членстве в ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков» №фл-363 от 11.06.2025г.
Сведения об обеспечении имущественной ответственности оценщика	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в АО «Страховая Компания «Аманат» в соответствии с Договором Серия №433-25-730-0000073 от 22.04.2025г.	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в ТОО «Risk Expert» в соответствии с Договором №433-25-150-0000138 от 10.06.2025г.
Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор	ТОО «PKF Оценка собственности» Юр. и факт. адрес: РК, 090000, г. Уральск, пр. Н. Назарбаева, 166 Моб. +7 701 530 48 84, Офис +7 7112 508921 e-mail: os_oral@pkfvp.kz, web-site: www.pkfvp.kz БИН 030940003359 ИИК KZ7696512F0007213712 в АО «ForteBank» БИК IRTYKZKA	ТОО «PKF Оценка собственности» Юр. и факт. адрес: РК, 090000, г. Уральск, пр. Н. Назарбаева, 166 Моб. +7 701 530 48 84, Офис +7 7112 508921 e-mail: os_oral@pkfvp.kz, web-site: www.pkfvp.kz БИН 030940003359 ИИК KZ7696512F0007213712 в АО «ForteBank» БИК IRTYKZKA

1.4. Допущения и ограничительные условия в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки

- Оценщик не принимает на себя ответственность по вопросам юридического характера, воздействующие на оцениваемое имущество или титул собственности на него, таким образом, Оценщик не выносит никакого суждения относительно этого титула, который рассматривается как полноценный и свободный от каких-либо претензий, уступок или ограничений, помимо оговоренных выше.
- От Оценщика не требуется давать свидетельство или появляться в суде вследствие проведенной оценки данной собственности, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- При проведении оценки Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на собственность, почву или сооружение.
- В своей работе Оценщик исходил из того, что информация из материалов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки, и из иных информационных источников, указанных в настоящем отчете, является точной и правдивой, и не проводил ее проверки.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что это имущество будет реализовано по цене, указанной в Отчете.
- Публикация отчета целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещается без его письменного согласия.

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Законодательство в области оценочной деятельности	Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года №133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями по состоянию на 25.08.2025 г.)
---	--

Прочие нормативно-правовые акты	Требования к форме и содержанию отчета об оценке, утвержденные Приказом Министра финансов РК от 03.05.2018г. №501 (в редакции приказа И.О. Министра финансов РК от 05.03.2025г. №104, введен в действие с 23.03.2025 г.)
Перечень правоустанавливающих и иных документов, относящихся к объекту оценки, использованных при проведении оценки	Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» Приложение 2 к Приказу Министра финансов РК от 05.05.2018г. №519 (в редакции приказа И.О. Министра финансов РК от 05.03.2025г. №104, введен в действие с 23.03.2025 г.)
	Стандарт оценки «Виды стоимости» Приложение 3 к Приказу Министра финансов РК от 05.05.2018г. №519 (в редакции приказа И.О. Министра финансов РК от 05.03.2025г. №104, введен в действие с 23.03.2025 г.)
	International Valuation Standards (Международные стандарты оценки), 2025г.
	Гражданский Кодекс Республики Казахстан
	Налоговый Кодекс Республики Казахстан
	Договор купли-продажи № 1-922 от 22.05.2024 г.
	Кадастровый паспорт объекта недвижимости №6/9852 от 28.05.2024 г.
	Архитектурно-планировочное задание №KZ85VUA01205132 от 16.08.2024 г.
	Архитектурно-планировочное задание № KZ93VUA01275798 от 13.11.2024 г.
	Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ № KZ43REA00442900 от 26.12.2024 г.
	Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ №KZ25REA00439732 от 19.12.2024 г.
	Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ №KZ68REA00486391 от 16.07.2025 г.
	Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ №KZ72REA00486319 от 16.07.2025 г.
	Смета на строительство производственно-складской базы и административно -бытового корпуса
	Эскизный проект «Строительство административного здания по адресу: г.Алматы, ул.Клочкова 132, Бостандыкский район»
	Договоры подряда, бухгалтерские документы (акты выполненных работ, платежные поручения, относящиеся к объекту незавершенного строительства, ввиду большого объема указаны в расчетной части отчета (п.3.2.1).

***Примечание:** Ввиду большого объема, к отчету приложены только документы на земельный участок. Остальные документы могут быть предоставлены по запросу.

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете

Согласно Закону Республики Казахстан от 10 января 2018 года №133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями по состоянию на 25.08.2025 г.):	
оценка	определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
подход к оценке	способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки.
метод оценки	совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, совершаемых при оценке.
дата оценки	день или период времени, на который определяется возможная рыночная или

стандарт оценки	иная стоимость объекта оценки.
отчет об оценке	нормативный правовой акт, разрабатываемый и утверждаемый уполномоченным органом в области оценочной деятельности, в котором устанавливаются единые для субъектов оценочной деятельности требования к определению рыночной или иной стоимости объекта оценки.
оценщик	письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки.
свидетельство о присвоении квалификации «оценщик»	физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков.
палата оценщиков	документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специальными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы.
рыночная стоимость	саморегулируемая организация в сфере профессиональной деятельности, созданная в целях осуществления контроля качества оценочной деятельности ее членов, защиты прав и законных интересов оценщиков.
заказчик	расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.
международные стандарты оценки	физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки.
недвижимое имущество (недвижимые вещи, недвижимость) здание	стандарты оценки, принятые Международным советом по стандартам оценки.
сооружение	Согласно Стандарту оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» Приложение 2 к Приказу Министра финансов РК от 05.05.2018г. №519 (в редакции приказа И.О. Министра финансов РК от 05.03.2025г. №104, введен в действие с 23.03.2025 г.): земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.
сопоставимые данные	искусственное строение, с подземной частью при ее наличии, состоящее из несущих и ограждающих конструкций, образующих обязательный наземный замкнутый объем, в зависимости от функционального назначения используемое для проживания или пребывания людей, выполнения производственных процессов, а также размещения и хранения материальных ценностей.
элементы сравнения	искусственно созданный объемный, плоскостной или линейный объект (наземный, надводный и (или) подземный, подводный), имеющий естественные или искусственные пространственные границы и предназначенный для выполнения производственных процессов, размещения и хранения материальных ценностей или временного пребывания (перемещения) людей, грузов, а также размещения (прокладки, проводки) оборудования или коммуникаций. Сооружение имеет функциональное назначение, в том числе художественно-эстетическое, декоративно-прикладное либо мемориальное.

продажи, не относящиеся к недвижимости и другие.

Немаловажным фактором, влияющим на стоимость объекта оценки, является **состояние внутренних отделочных работ**. Специалисты, работающие на рынке недвижимости выделяют следующие категории состояния внутренних отделочных работ помещений:

отличное состояние «евроремонт»	сделан высококачественный ремонт с использованием дорогих современных отделочных материалов, окна металлопластиковые, двери из ценных пород дерева, пол - ламинат, паркет, дорогостоящая импортная сантехника, в санузле и кухне импортная дорогостоящая кафельная плитка в отличном состоянии.
очень хорошее (отличное) состояние	сделан современный качественный ремонт, с использованием менее дорогостоящих импортных отделочных материалов, окна металлопластиковые, качественные двери, пол - ламинат, линолеум, в санузле и кухне импортная сантехника и кафельная плитка в отличном состоянии.
хорошее состояние	сделан косметический ремонт, либо качественный ремонт был сделан в недалеком прошлом (не более 5 лет назад), и состояние можно охарактеризовать как, не требующее ремонта. Окна металлопластиковые, качественные двери, сантехника в хорошем состоянии, в санузле и кухне отечественная или импортная не дорогостоящая кафельная плитка в хорошем состоянии, пол – ламинат или линолеум, в кухне может быть облицована лишь рабочая стенка.
удовлетворительное состояние «среднее»	ремонт был сделан довольно давно (5-7 лет назад), и состояние можно охарактеризовать как, требующее косметического ремонта, сантехника в рабочем удовлетворительном состоянии, в санузле и кухне кафельная плитка либо отсутствует, либо морально устарела.
неудовлетворительное состояние «требует ремонта» черновая отделка	пригодное для проживания помещение с устаревшим ремонтом 10-15 летней давности, требующее капитального ремонта: замены/установки сантехники, напольных, стеновых, потолочных покрытий, окон и дверей. подготовленное к финишным ремонтным работам помещение. Хотя состав работ разных застройщиков может отличаться, чаще всего данный тип предполагает: цементно-песчаную или бетонную стяжку полов, черновое цементное или известковое оштукатуривание стен, монтаж окон и входной двери, канализации и водоснабжения, монтаж отопительной системы сети, установка системы электроснабжения, разводка труб внутри помещений может быть не выполнена.
пред чистовая отделка	отделка, которая позволяет сразу приступать к монтажу чистовых покрытий стен, потолка и пола. Предполагает наличие: бетонной стяжки пола, ровной финишной штукатурки стен и потолков, монтаж окон и входной двери, канализации и водоснабжения, монтаж отопительной сети и радиаторов, установка системы электроснабжения и выключателей, разводка труб внутри помещений, остекление балконов и лоджий.
чистовая отделка	это отделка, которая предполагает наличие: ровных полов и напольного покрытия (паркет, ламинат, плитка, линолеум), финишной штукатурки стен и потолков с отделкой (покраска и/или обои, и/или натяжные/гипсокартонные потолки), монтаж окон и входной двери, канализации и водоснабжения, монтаж отопительной сети и радиаторов, установка системы электроснабжения и выключателей, разводка труб внутри помещений, наличие сантехники, плиточная облицовка рабочих поверхностей и санузлов. То есть это помещение, готовое к заселению.

2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Дата осмотра объекта оценки

Оценщиком произведен визуальный осмотр объекта оценки: 23 декабря 2025 года. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении к настоящему Отчету.

2.2. Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки

Описание земельного участка, в составе объекта оценки

Основание	Кадастровый паспорт объекта недвижимости №6/9852 от 28.05.2024 г.
Местоположение участка	г. Алматы, Бостандыкский р-н, ул. Ключкова, д. 132
Кадастровый номер земельного участка	20-313-029-076
Право на земельный участок	право частной собственности
Общая площадь земельного участка, га	0,4769
Категория земель	земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)
Целевое назначение земельного участка	Административное здание банка Обязан обеспечить беспрепятственный доступ на земельный участок эксплуатирующим службам и предприятиям для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей, соблюдать требования режим использования земель, расположенных в охранной зоне сетей телекоммуникаций акционерного общества "Казахтелеком"
Ограничения в использовании и обременения земельного участка	
Делимость земельного участка	Неделимый

План земельного участка



Прочие характеристики

Улучшения на земельном участке	на участке ведется строительство (разрешительные документы имеются)
Благоустройство территории	отсутствует
Инженерные системы	проходят рядом ЛЭП, вода, газ

Описание объекта незавершенного строительства

Объект	Объект незавершенного строительства (строительные материалы, СМР, из которых создается недвижимость)
Назначение объекта	Административное здание
Местоположение объекта	г. Алматы, Бостандыкский р-н, ул. Ключкова, д. 132
Этажность	12 этажей + паркинг в 3 уровня
Начало строительства	декабрь 2024г.
Условия эксплуатации	Объект не введен в эксплуатацию, требуется завершение строительных работ
Общая площадь, кв.м.	41373,1*
Полезная площадь, кв.м.	26635,1
Площадь застройки, кв.м.	2500,8
Строительный объем, куб.м.	170608,2
Степень огнестойкости здания	II (СП РК 2.02-101-2014)
Застройщик	ООО «O.D.GROUP»

Генеральный подрядчик

ООО «O.D.GROUP» - Лицензия: ГСЛ №02074 от 20.11.2023, 161204, ПК, Туркестанская обл., Туркестан Г.А., г. Туркестан, пр. Б.Саттарханова, стр. №27П, БИН 060240023363 тел. 871208301245

Стройготовность

На момент проведения оценки проведены земляные работы, залит фундамент и ж/б сваи, установлена гидроизоляция, возведены 1, 2, 3 уровни паркинга. Стройготовность ориентировочно – 33%.

***Примечание:** Технические характеристики объекта получены на основании Эскизного проекта здания.

Конструктивные решения объекта

Административное здание:

Здание 12-этажное с подземным паркингом в 3 уровня. Высота подвальных этажей – 4,0 м, высота 1-го этажа – 5,12 м, высота со 2-го по 12-й этажи – 4,0 м.

Здание прямоугольной формы с размерами в осях 60,15х67,05 м. в подземной части и 54х40 м. в надземной части.

В здании предусмотрена установка группы из 6 лифтов грузоподъемностью 2500 кг.

Конструктивная схема – каркасно-стенная.

Фундаментная плита – монолитный железобетон.

Несущие стены – монолитные железобетонные.

Перекрытия – монолитные железобетонные.

Наружные стены – навесная светопрозрачная фасадная конструкция.

Внутренние перегородки – ячеистые бетонные блоки

Кровля – плоская, рулонная, с внутренним организованным водостоком.

Наружные дверные блоки – алюминиевый профиль, заполненный стеклопакетами.

Внутренние дверные блоки – металлические, деревянные.

Общий вид объекта по проекту



Анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условия физической возможности, экономической оправданности и финансовой осуществимости такого рода действий.

Основываясь на нашем анализе, принимая во внимание правовой режим объекта, физические условия, финансовую целесообразность, мы пришли к выводу, что оптимальным вариантом для оцениваемого объекта будет его использование согласно целевому назначению.

2.3. Описание местоположения объекта оценки

Адрес местонахождения объекта оценки	г. Алматы, Бостандыкский р-н, ул. Ключкова, д. 132 <i>Примечание:</i> Карта месторасположения объекта оценки представлена в приложении к отчету
Престижность и привлекательность района	Объект оценки расположен с Северной стороны ул. Сатпаева, с восточной стороны ограничен ул. Нурлы Жол, с западной ул. Ключкова. Район обеспечен социальной инфраструктурой и относится к районам высокого спроса в секторе коммерческих объектов
Удаленность от центра города	Центр города
Плотность застройки	Высокая
Основной тип застройки	Уличная
Качество застройки	Старый, новый фонд
Этажность застройки	Малоэтажная, многоэтажная
Удаленность от остановки общественного транспорта	В пределах 200 м. Алматинский колледж декоративно-прикладного искусства им. О. Тансыкбаева, БЦ Saba tower,
Объекты социальной инфраструктуры района в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Международная школа г. Алматы, Казахский НИИ экономики агропромышленного комплекса и развития сельских территорий, магазины, рестораны, аптеки и др.
Транспортная инфраструктура, качество и состояние дорог	Транспортная доступность объекта оценки высокая, подъездные пути – асфальтированная дорога
Объекты промышленной инфраструктуры района	Отсутствуют
Смог, грязь, шум – уровень	Высокие
Темпы развития района	Высокие

2.4. Обзор рынка земельных участков г. Алматы (июль-ноябрь 2025 г.)²

² Обзор подготовлен Аналитическим отделом ТОО «PKF Оценка собственности». Обзор реализован на платформе Microsoft Power BI методом статистического анализа. Источниками информации явились базы данных из открытых интернет-источников о продаже объектов недвижимости - kish.kz, oik.kz. Данные для расчетов прошли предварительную подготовку (удаление дубликатов, ошибок и экстремумов), а также проверку на статистическую значимость.



ХАРАКТЕРИСТИКА ТИПОВ РЫНКА, СЛУЖАЩИХ НА ТУР. СРОКИ ЭКСПЛУАТАЦИИ

				Характеристика					
Уровень использования	Амортизация	Материальная	Как определить?	Скидки на торг при продаже земельных участков					
				Нормативный тип рынка	ИПС индексация млн. долл. %	коммерческий/престижный млн. долл. %	индексация млн. долл. %		
Растущий	Стабильный	Падющий		падущий	торгов областного значения	10	15	15	20
					торгов районного значения	15	20	20	25
					торгов республиканского значения	5	10	5	10
Стабильный	Падющий			растущий	торгов областного значения	1	10	1	10
					торгов районного значения	7	10	7	10
					торгов республиканского значения	5	7	5	7
Падющий				стабильный	торгов областного значения	5	10	5	10
					торгов районного значения	10	20	10	20
					торгов республиканского значения	6	10	6	10

Характеристика

Растущий: динамика цен показывает рост в среднем на 2%-5% ежегодно на протяжении трех месяцев подряд. Темпы прироста выше уровня инфляции. Как правило, высоки денежные вливания на рынок: таковы, как, например, ипотечные программы, пенсионные активы, диспозитивное инвестирование и т.п.

Стабильный: динамика цен показывает рост цен в пределах 0,5-1% в месяц ежегодно на протяжении трех месяцев подряд. Прирост цен на уровне или чуть выше инфляции. Обусловлен стабильностью действующих ипотечных программ, слабым ростом реальных доходов населения, ростом стоимости банковских вкладов.

Падющий: динамика цен показывает стагнацию (отсутствие изменений) или снижение цен в пределах 0,5%-5% в месяц на протяжении 6 месяцев. Характеризуется общим снижением темпов экономического роста, падением реальных доходов населения и отсутствием/завершением действий ипотечных ипотечных программ.

				Сроки экспозиции при продаже земельных участков			
Уровень использования	Амортизация	Материальная	Как определить?	Нормативный тип рынка	ИПС млн. долл. мес.	коммерческий/престижный млн. долл. мес.	престижный млн. долл. мес.
				падущий	растущий	стабильный	
Растущий	Стабильный	Падющий		торгов областного значения	12	6	12
				торгов районного значения	4	3	4
				торгов республиканского значения	4	3	4
Стабильный	Падющий			торгов областного значения	4	3	4
				торгов районного значения	4	3	4
				торгов республиканского значения	4	3	4
Падющий				торгов областного значения	4	3	4
				торгов районного значения	4	3	4
				торгов республиканского значения	4	3	4

Оценка

3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

3.1. Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете

3.1.1. Методология оценки недвижимого имущества

Установление рыночной или иной стоимости производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы.

Доходный подход применяется при оценке объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы.

Методы доходного подхода:

1) *метод дисконтированных денежных потоков* – определение стоимости, путем приведения будущих денежных потоков от эксплуатации объекта к текущей стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления доходов в будущем, с учетом степени риска, связанного с использованием данного объекта.

2) *метод прямой капитализации дохода* – определение стоимости объекта, путем деления соответствующего рынку годового чистого операционного дохода на коэффициент капитализации. Прямая капитализация используется, если в обозримом будущем объект оценки будет также эксплуатироваться, а уровень приносимых доходов не будет значительно отличаться от текущего уровня или будет изменяться умеренными темпами.

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным.

Методы затратного подхода:

1) *метод поэлементного расчета* – определение стоимости полного воспроизводства или стоимости замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок, сметных норм и правил, расценок и других нормативов;

2) *метод укрупненных обобщенных показателей стоимости* – определение полной стоимости замещения на основе использования сборников укрупненных показателей стоимости строительства, нормативы которых установлены в национальной валюте;

3) **метод удельных показателей** – способ определения полной восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества, на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности;

4) *индексный метод* – метод приведения базисной стоимости объекта (первоначальной балансовой стоимости, стоимости воспроизводства по последней переоценке, сметной стоимости) к современному уровню

цен с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен в строительстве за соответствующий период. При этом, индексный метод применим только в том случае, если отсутствует возможность произвести расчет другими методами затратного подхода, а также методами сравнительного и доходного подходов.

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку объекта на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, имеющих место на рынке оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Методы сравнительного подхода:

1) **метод сравнительного анализа** предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену;

2) **метод соотношения цены и дохода** основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке недвижимости (альтернативные методы валового рентного мультипликатора (далее – ВРМ и общий коэффициент капитализации);

3) **метод статистического моделирования** – рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет. После приведения цен аналогов к единым условиям, путем их корректирования, на основе информации об объектах аналогов, входящих в такую совокупность, с помощью методов статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.

3.1.2. Обоснование выбора подходов и методов

Учитывая, что объектом оценки является объект незавершенного строительства, что само по себе является специализированным имуществом, так как рынок подобных объектов не развит, расчет стоимости оцениваемого объекта произведен только в рамках затратного подхода, *методом поэтапного расчета*.

3.2. Затратный подход

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости (согласно классической теории):

- определить полную восстановительную стоимость (стоимость замещения) улучшений (зданий, сооружений, объекта благоустройства), находящихся на участке;
- определить предпринимательский доход (прибыль девелопера);
- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из суммарной стоимости строительства и определить восстановительную стоимость объекта с учетом износа;
- определить рыночную стоимость земельного участка;
- к полученной величине добавить рыночную стоимость земельного участка.

3.2.1. Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства затратным подходом

В настоящем отчете для определения полной восстановительной стоимости объекта незавершенного строительства использован *метод поэтапного расчета* – определение стоимости полного воспроизводства или стоимости замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок, сметных норм и правил, сметных норм и расценок, и других нормативов.

Под *полной восстановительной стоимостью* оцениваемого объекта понимается либо стоимость воспроизводства, либо стоимость замещения.

Стоимость воспроизводства – это определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание в современных условиях нового объекта, который является идентичным объекту оценки.

Стоимость замещения – это определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание нового объекта, подобного объекту оценки, который может быть ему равноценной заменой.

Стоимость объекта незавершенного строительства (строительные материалы, СМР, из которых создается недвижимость), рассчитана на основании договоров подряда на выполнение тех или иных строительномонтажных работ, актов приемки выполненных работ за период строительства.

В нижеследующей таблице указан объем выполненных работ в денежном выражении за период строительства, согласно предоставленной заказчиком информации и расчет восстановительной стоимости объекта

оценки.

Расшифровка затрат на строительные материалы и строительные монтажные работы произведенные на дату оценки

Наименование подбъекта	Основание	Предмет договора	Сумма Договора (в том числе НДС 12%, тенге)	Наименование выполняемых работ и услуг, использованных материалов	Бухгалтерские документы	Стоимость выполненных работ по ед. измерениям работ, поставленных товаров (в том числе НДС 12%, тенге)	Основание оплаты	Платежные документы	Стоимость оплаченных работ, товаров (в том числе НДС 12%, тенге)
1-АО «Дочерний Банк «Казакстан-Экспресс» Интернэшнл Банк» 2-ТОО «Бизнес Альянс Групп» 3-ТОО «Экват» ГУПО Казахстан (Экват ДжиО Казахстан)	Договор на услуги по разработке проектной документации на строительство офисного здания, расположенного по адресу: Республика Казахстан, г. Алматы, Бостандыкский район, ул. Ключева, 132, №01 от 25.12.2023 г.	Услуги по разработке проектной документации на строительство офисного здания, расположенного по адресу: Республика Казахстан, г. Алматы, Бостандыкский район, ул. Ключева, 132.	688 800 000,00	Услуги по разработке проектной документации на строительство офисного здания, расположенного по адресу: Республика Казахстан, г. Алматы, Бостандыкский район, ул. Ключева, 132.	АВР №3 от 28.02.2025 г.	688 800 000,00	Возмещение оплаты за разработку проектной документации на строительство здания	Платежное поручение №113 от 07.08.2025 г.	771 456 000,00
1-ТОО «Экват ГУО Казахстан (Экват ДжиО Казахстан)» 2-ТОО «О.О. СКОУР»	Договор на выполнение работ (проект) по получению технических условий на водоснабжение (горячей, холодной) водопотребление (канализацию) и электроснабжение, в том числе получение временных технических условий в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством Республики Казахстан и требованиями уполномоченных органов/субъектов монополий в области водоснабжения, водопотребления (канализации) и электроснабжения для строящегося административного здания, расположенного по адресу: Республика Казахстан,	Получение технических условий на водоснабжение (горячей, холодной) водопотребление (канализацию) и электроснабжение, в том числе получение временных технических условий в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством Республики Казахстан и требованиями уполномоченных органов/субъектов монополий в области водоснабжения, водопотребления (канализации) и электроснабжения для строящегося административного здания, расположенного по адресу: Республика Казахстан,	208 880 000,00	Получение технических условий на водоснабжение (горячей, холодной) водопотребление (канализацию) и электроснабжение, в том числе получение временных технических условий в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством Республики Казахстан и требованиями уполномоченных органов/субъектов монополий в области водоснабжения, водопотребления (канализации) и электроснабжения для строящегося административного здания, расположенного по адресу: Республика Казахстан,	АВР №7 от 11.12.2025	208 880 000,00	Аванс 100%	Платежное поручение №0004071 от 20.05.2024 г.	208 880 000,00
Итого			688 800 000,00			688 800 000,00			771 456 000,00

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE MÜHÜRİZ LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No: 3/3 KADIKÖY/İSTANBUL
ŞUBELER : LİVE ATASEHIR IZMIR
INGILTERE BNTUM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 38 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulceviril.com

PKF
Оценки
Собственность

Наименование
подрядчика

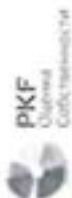
Отчет об оценке № ОУР-2025/1120-1-1
Дата оценки 23.12.2025г.

Наименование подрядчика	Основание	Предмет договора	Сумма договора (в том числе НДС 12%), тысяч	Наименование выполняемых работ и услуг, поставленных материалов	Бухгалтерские документы	Стоимость выполняемых работ по отчету выполняемых работ, поставленных материалов (в том числе НДС 12%), тысяч	Основание оплаты	Платежные документы	Стоимость оплаченных работ, товаров (в том числе НДС 12%), тысяч
ИЗДАНИЕ, РАСПОЛОЖЕНИЕ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН, г. Алматы, Бостандыкский район, ул. Ключкова, 132, №02 от 30.05.2024 г.	г. Алматы, Бостандыкский район, ул. Ключкова, 132.	Оказание услуг по разработке, утверждению, согласованию экологического проекта, в том числе выполнению, но не ограничиваясь, получение разрешительных документов государственных уполномоченных органов на вырубку, перемещение, посадку насаждений (деревьев), в том же обеспечение ухода за насаждениями (деревьями) в течение 3 (трех) лет с даты подписания Договора на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Казахстан, г. Алматы, Бостандыкский район, ул. Ключкова, 132, №03 от 06.06.2024 г.	208 880 000,00	г. Алматы, Бостандыкский район, ул. Ключкова, 132.	АВР не подписан	208 880 000,00	Аванс 100%		208 880 000,00
3-ТОО «Ziwal GYO Kazakhstan (Эйрат Джидо Казахстан)» 2-ТОО «O.D. GROUP»	Оказание услуг по разработке, утверждению, согласованию экологического проекта, в том числе выполнению, но не ограничиваясь, получение разрешительных документов государственных уполномоченных органов на вырубку, перемещение, посадку насаждений (деревьев), в том же обеспечение ухода за насаждениями (деревьями) в течение 3 (трех) лет с даты подписания Договора на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Казахстан, г. Алматы, Бостандыкский район, ул. Ключкова, 132, №03 от 06.06.2024 г.	Оказание услуг по разработке, утверждению, согласованию экологического проекта, в том числе выполнению, но не ограничиваясь, получение разрешительных документов государственных уполномоченных органов на вырубку, перемещение, посадку насаждений (деревьев), в том же обеспечение ухода за насаждениями (деревьями) в течение 3 (трех) лет с даты подписания Договора на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Казахстан, г. Алматы, Бостандыкский район, ул. Ключкова, 132.	115 920 000,00	г. Алматы, Бостандыкский район, ул. Ключкова, 132.	АВР не подписан	115 920 000,00	Аванс 100%	Платежное поручение №0004070 от 20.06.2024 г.	115 920 000,00
Итого			115 920 000,00						115 920 000,00

№ п/п	Наименование подрядчика	Основание	Предмет договора	Сумма Договора (в том числе НДС 12%), тысяч	Наименование выполняемых работ и услуг, поставленных материалов	Бухгалтерские документы	Стоимость выполненных работ по актам выполненных работ, поставленных товаров (в том числе НДС 12%), тысяч	Основные суммы оплаты	Платежные документы	Стоимость оплаченных работ, товаров (в том числе НДС 12%), тысяч
4	1-ТОО «Ziia» QYU Kazakhstan (Зирават ДЖИО Казахстан) 2-ТОО «Бизнет Альянс Групп»	Договор на выполнение проектных работ по объекту: г.Амат, улица Клонова 132, которые включаются в себя: 1.2 Исследовательские работы (топография, геология, получение архитектурных нормировок); 1.3 Наружные сети теплоснабжения; 1.4 Наружные сети электроснабжения; 1.5 Наружные сети водопровода и канализации; 1.6 Согласование проектов; 1.7 Экологический проект.	Выполнение проектных работ по объекту: г.Амат, улица Клонова 132, которые включаются в себя: 1.2 Исследовательские работы (топография, геология, получение архитектурных нормировок); 1.3 Наружные сети теплоснабжения; 1.4 Наружные сети электроснабжения; 1.5 Наружные сети водопровода и канализации; 1.6 Согласование проектов; 1.7 Экологический проект.	53 200 000,00	АВР не подписан	Аванс 100%	Платежное поручение №87 от 16.08.2024 г.		53 200 000,00	
Итого				53 200 000,00						53 200 000,00
5	1-ТОО «Ziia» QYU Kazakhstan (Зирават ДЖИО Казахстан) 2-ТОО «KazBuildExpert»	Договор на предоставление инженерных услуг по техническому надзору на объекте: «Строительство административного здания со сносом существующего строения, расположенного по адресу: город Амат, Бостандыкский район, улица Клонова, 132, №8/24-1Н от	Предоставление инженерных услуг по техническому надзору на объекте: «Строительство административного здания со сносом существующего строения, расположенного по адресу: город Амат, Бостандыкский район, улица Клонова, 132, №8/24-1Н от	7280000 (Ежемесячно)	АВР №15 от 31.01.2025г. АВР №31 от 28.02.2025 г. АВР №51 от 31.01.2025 г. АВР №0000000046 от 30.04.2025 г. АВР №0000000079 от 30.05.2025 г.	Ежемесячная оплата по договору	Платежное поручение №19 от 10.02.2025 г. Платежное поручение №30 от 12.03.2025 г. Платежное поручение №45 от 04.04.2025 г. Платежное поручение №57 от 30.04.2025 г. Платежное поручение №79 от 05.06.2025 г.		7 280 000,00 7 280 000,00 7 280 000,00 7 280 000,00 7 280 000,00 7 280 000,00	

Отчет об оценке № ОЭР-20251120-1-1
Дата оценки 23.12.2025г.

№ п/п	Наименование подразделения	Основание	Предмет договора	Сумма договора (в том числе НДС 12%), тенге	Наименование выполняемых работ и услуг, поставленных материалов	Бухгалтерские документы	Специальность выполняемых работ по заказу заказчика	Освобождение от оплаты	Платежные документы	Специальность оплаченных работ, товаров (в том числе НДС 12%), тенге
Итого	1-ТОО «Ziraat QTC Kazakhstan (Зираат Джиро Казахстан)» 2-ТОО «O.D. GROUP»	Договор на выполнение следующих видов работ: тепловые сети, сети внешнего электроснабжения, наружные сети связи, наружные сети водоснабжения и канализации, № 05 от 13.11.2024 г.	Выполнение следующих видов работ: тепловые сети, сети внешнего электроснабжения, наружные сети связи, наружные сети водоснабжения и канализации.	1 265 600 000,00	Выполнение следующих видов работ: тепловые сети, сети внешнего электроснабжения, наружные сети связи, наружные сети водоснабжения и канализации.	АВР №100 от 27.06.2025 г.	7 280 000,00		Платежное поручение №91 от 18.07.2025 г.	7 280 000,00
Итого	1-ТОО «Ziraat QTC Kazakhstan (Зираат Джиро Казахстан)» 2-АО «Kazakhstan»	Договор на выполнение специальных технических условий на проектирование объектов: "Строительство административного здания по адресу: ул.Клочова, 132 в Бостандыкском	Выдача специальных технических условий на проектирование объектов: "Строительство административного здания по адресу: ул.Клочова, 132 в Бостандыкском	23 167 732,00	Выдача специальных технических условий на проектирование объектов: "Строительство административного здания по адресу: ул.Клочова, 132 в Бостандыкском	АВР № подлин		Аванс 100%	Платежное поручение №93 от 10.10.2024 г., №110 от 03.10.2024 г.	23 167 732,00



PKF

Çarşamba

2025.12.23

2025.12.23

2025.12.23

2025.12.23

2025.12.23

2025.12.23

2025.12.23

2025.12.23

2025.12.23

Отчет об оценке № ОУР-20251220-1-1
 Дата оценки 23.12.2025г.

Наименование подрячика	Основание	Предмет договора	Сумма договора (в том числе НДС 12%), тенге	Наименование выполняемых работ и услуг, поставленных материалов	Бухгалтерские документы	Сроки выполнения работ по актам выполненных работ, поставленных материалов (в том числе НДС 12%), тенге	Основание оплаты	Платежные документы	Сроки оплаты работ, платежей (в том числе НДС 12%), тенге
	Бюджетным районом, города Алматы, № 265 от 10.09.2024 г.	район, города Алматы.		район, города Алматы.					

Итого

23 167 732,00

Итого

23 167 732,00

1-100 «Ziraat» ОУО Казахстан (Зираат ДЖИО) Казахстан» 2-РП на праве козловатного владения «Босхандық» внешнедомашней экспертизы по работам по проекту «Строительство административного здания по адресу: г. Алматы ул. Кларкова, 132, Бостандыкский район» (без сметной документации), № — от — г.	Проведение комплексной внешнедомашней экспертизы по работам по проекту «Строительство административного здания по адресу: г. Алматы ул. Кларкова, 132, Бостандыкский район» (без сметной документации)	14 821 890,00	АВР №01000003910 от 17.12.2024 г.	14 821 890,72	Аванс 100%	Платежное поручение №113 от 15.10.2024 г.	14 821 890,72
--	--	---------------	-----------------------------------	---------------	------------	---	---------------

Итого

14 821 890,00

14 821 890,72

1-100 «Ziraat» ОУО Казахстан (Зираат ДЖИО)	Договор на обязательства по предоставлению	Проведение комплексных мероприятий по	29000000 (Ежемесячно)	АВР №1 от 31.01.2025 г.	2 900 000,00	Платежное поручение №5 от 15.01.2025 г.	14 821 890,72	4 209 677,41
--	--	---------------------------------------	-----------------------	-------------------------	--------------	---	---------------	--------------

Основание	Предмет договора	Сумма договора (в том числе НДС 12%)	Наименование выполняемых работ и услуг, поставленных материалов	Бухгалтерские документы	Стоимость выполненных работ по отчету выполненных работ, поставленных материалов (в том числе НДС 12%), тенге	Основание оплаты	Платежные документы	Стоимость выполненных работ, материалов (в том числе НДС 12%), тенге
комплекс мероприятий по осуществлению авторского надзора за строительством административного здания,	осуществлению авторского надзора за строительством административного здания,		осуществлению авторского надзора.	АВР №2 от 28.02.2025 г.	2 900 000,00	Платежное поручение №22 от 10.02.2025 г.	Платежное поручение №22 от 10.02.2025 г.	2 900 000,00
расположенного по адресу: город Алматы, Бостандыкский район, улица Ключева, 132, №06 от 18.12.2024г.	расположенного по адресу: город Алматы, Бостандыкский район, улица Ключева, 132, №06 от 18.12.2024г.			АВР №5 от 31.03.2025 г.	2 900 000,00	Платежное поручение №29 от 06.03.2025 г.	Платежное поручение №29 от 06.03.2025 г.	2 900 000,00
расположенного по адресу: город Алматы, Бостандыкский район, улица Ключева, 132, №06 от 18.12.2024г.	расположенного по адресу: город Алматы, Бостандыкский район, улица Ключева, 132, №06 от 18.12.2024г.			АВР №7 от 30.04.2025 г.	2 900 000,00	Платежное поручение №44 от 04.04.2025 г.	Платежное поручение №44 от 04.04.2025 г.	2 900 000,00
				АВР №8 от 31.05.2025 г.	2 900 000,00	Платежное поручение №58 от 30.04.2025 г.	Платежное поручение №58 от 30.04.2025 г.	2 900 000,00
				АВР №9 от 30.06.2025 г.	2 900 000,00	Платежное поручение №75 от 29.05.2025 г.	Платежное поручение №75 от 29.05.2025 г.	2 900 000,00
				АВР №10 от 31.07.2025 г.	2 900 000,00	Платежное поручение №96 от 16.07.2025 г.	Платежное поручение №96 от 16.07.2025 г.	2 900 000,00
				АВР №11 от 31.08.2025 г.	2 900 000,00	Платежное поручение №109 от 01.08.2025 г.	Платежное поручение №109 от 01.08.2025 г.	2 900 000,00
				АВР №12 от 30.09.2025 г.	2 900 000,00	Платежное поручение №128 от 29.08.2025 г.	Платежное поручение №128 от 29.08.2025 г.	2 900 000,00
				АВР №13 от 31.10.2025 г.	2 900 000,00	Платежное поручение №145 от 03.10.2025 г.	Платежное поручение №145 от 03.10.2025 г.	2 900 000,00
				АВР №14 от 30.11.2025 г.	2 900 000,00	Платежное поручение №162 от 30.10.2025 г.	Платежное поручение №162 от 30.10.2025 г.	2 900 000,00
						Платежное поручение №182 от 04.12.2025 г.	Платежное поручение №182 от 04.12.2025 г.	2 900 000,00
								36 109 677,41
								2 456 109 033,40

Итого

1-ТОО «Ziraat
ОУО Kazakhstan
(Ыралар ДЖИО
Казакстан)»

20

Справка о стоимости
выполненных работ № 1 38
февраль 2025 года, Акты
приемки выполненных

Строительных -
монтажные работы

40 040 000
000,00

Выполнение
проектных и
инженерных работ,
поставка и монтаж

Договор на
выполнение
строительных работ по
принципу «под ключ»

Предоплата по
Договору

31 900 000,00

2 456 109 033,40

Наименование подраздела	Основание	Предмет договора	Сумма договора (в том числе НДС 12%), тысяч	Наименование выполненных работ и услуг, поставленных материалов	Бухгалтерские документы	Стоимость выполненных работ по актам выполненных работ, поставленных материалов (в том числе НДС 12%), тысяч	Основание оплаты	Платежные документы	Стоимость оплаченных работ, товаров (в том числе НДС 12%), тысяч
				Строительство - монтажные работы согласно формам КС-2, КС-3, курсовая разница	Акт №6 от 02.12.2025 г.	2 646 104 234,24	Оплата по Договору согласно счету №67 от 02.12.2025 г.	Платежное поручение №184 от 11.12.2025 г.	2 171 585 620,99
			40 040 000 000,00			13 625 659 242,13			13 597 932 240,68
					Итого с начала строительства	14 650 061 132,85			18 166 567 540,81
					Стоимость незавершенного строительства с округлением до тысяч*	14 621 784 000,00			

Итого

*Примечание: В качестве стоимости объекта незавершенного строительства принимается сумма по выполненным и подписанным с обеих сторон актам выполненных работ (услуг) и оплаченным Заказчиком на дату оценки.

Также, в затратном подходе стоимость недвижимости увеличена на стоимость земельного участка под объектом на среднюю рыночную стоимость земли.

3.2.1.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка в составе объекта оценки

Методика оценки земельных участков

Оценка земельных участков в зависимости от ее назначения и имеющейся информации определяется, в том числе следующими методами:

✓ *Метод сравнительного анализа* для земельных участков включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными земельным участками, для которых имеются фактические данные по последним рыночным сделкам или ценам предложений.

✓ *Метод статистического моделирования* – рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет. После приведения цен аналогов к единым условиям, путем их корректирования, на основе информации об объектах аналогов, входящих в такую совокупность, с помощью методов статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.

✓ *Метод развития* связан с предположениями о разделении конкретного объекта недвижимого имущества на ряд участков или объединением с другими участками, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления или слияния, и дисконтированием получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости.

✓ *Метод распределения (аллокации)* – способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков, при котором разрабатывается соотношение между стоимостью земли и улучшений на ней или какое-либо другое соотношение между составными частями имущества. Результатом является мера для распределения общей рыночной цены между землей и улучшениями на ней для целей оценки.

✓ *Метод извлечения (экстракции)* – способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков, путем вычитания из общей стоимости недвижимости рыночной стоимости улучшений, стоимость улучшений может быть определена, в том числе и методами затратного подхода. При этом общая стоимость застроенного земельного участка определяется методами сравнительного подхода.

✓ *Метод остаточной стоимости (метод остатка)* основан на принципах ожидания и добавленной доходности, не связанной с земельными улучшениями.

✓ *Метод капитализации земельной ренты* применяется для оценки земельного участка способного независимо приносить ренту.

Выбор и обоснование применяемых методов

В результате анализа рынка земельных участков были выявлены предложения по продаже свободных земельных участков в исследуемом районе, поэтому для расчета рыночной стоимости оцениваемого участка выбран метод сравнительного анализа, как наиболее приемлемый.

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнительного анализа

Метод сравнительного анализа предполагает следующую последовательность действий:

- 1) сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобных земельных участков и определения объектов сравнения;
- 2) сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения;
- 3) определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения;
- 4) согласование полученных результатов расчета.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже. В качестве единицы сравнения была выбрана 1 сотка земельного участка.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

На основании полученных после внесения корректировок стоимостях-индикаторах объектов-аналогов, определено среднее значение стоимости одной сотки земельного участка.

Характеристика объектов – аналогов и расчет стоимости объекта – оценки представлен в нижеследующей таблице.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Показатель	Объекты оценки	Объекты - аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	-	Интернет портал «Крыша» www.krisha.kz		
Интернет ссылка аналога	-	https://krisha.kz/a/show/762151567	https://krisha.kz/a/show/1003056897	https://krisha.kz/a/show/1002928963
Дата предложения	-	декабрь 2025г.	декабрь 2025г.	декабрь 2025г.
Контактный телефон	-	8 702 630 50 50	8 701 081 3475	8 705 583 1443
Адрес объекта	г. Алматы, Бостандыкский р-н, ул. Ключкова, д. 132	г. Алматы, Бостандыкский р-н, Айманова — Тимирязева	г. Алматы, Бостандыкский р-н, мкр Коктем-1 28/1	г. Алматы, Бостандыкский р-н, мкр Коктем-1
Передаваемые права собственности	право частной собственности	право частной собственности	право частной собственности	право частной собственности
Целевое назначение земельного участка	Административное здание банка	для строительства и эксплуатации объектов обслуживания	для строительства и эксплуатации объектов обслуживания	для строительства и эксплуатации многофункционального многоэтажного здания с подземным паркингом
Наличие коммуникаций	все инженерные коммуникации	проходят рядом ЛЭП, вода, газ	проходят рядом ЛЭП, вода, газ	проходят рядом ЛЭП, вода, газ
Площадь участка, соток	47,69	8,00	14,00	10,00
Цена предложения за объект, тг.		300 000 000	500 000 000	360 000 000
Цена объекта, тг./1сотка		37 500 000	35 714 286	36 000 000
Корректировка на переданные имущественные права		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, тг./1сотка		37 500 000	35 714 286	36 000 000
Корректировка на торг		-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость, тг./1сотка		35 625 000	33 928 572	34 200 000
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, тг./1сотка		35 625 000	33 928 572	34 200 000
Корректировка на целевое назначение		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, тг./1сотка		35 625 000	33 928 572	34 200 000
Корректировка на наличие коммуникаций		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, тг./1сотка		35 625 000	33 928 572	34 200 000
Корректировка на площадь участка		-28,8%	-20,8%	-25,7%
Скорректированная стоимость, тг./1сотка		25 377 029	26 879 966	25 417 037
Коэффициент вариации			3,3%	
Среднее значение стоимости земельного участка, тг./1сотка	25 891 344			
Рыночная стоимость земельного участка, с округлением до тысяч, тг.	1 234 758 000			

Сопоставление и введение поправок

При корректировке стоимости (цены предложения) объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Корректировка передаваемые имущественные права на объект оценки и объекты - аналоги находятся в частной собственности, корректировка не требуется, следовательно, равна нулю.

Корректировка торг на Все аналоги на дату оценки еще выставляются на продажу, то есть при сравнении использовались цены предложения. Аналитическим отделом ТОО «PKF Оценка собственности» проведен анализ скидок на торг по объектам в соответствующем сегменте рынка, на основе данных из различных источников — включая обширные рыночные базы, опросы риэлторов и экспертные оценки (см. раздел 2.4 настоящего Отчета).

По результатам анализа, скидки на торг по земельным участкам оцениваются в диапазоне от 0% до 7%. Для расчета корректировки на торг принято значение из указанного диапазона — 5%.

Корректировка местоположение на объект оценки и объекты - аналоги расположены в одной оценочной зоне, корректировка не требуется, следовательно, равна нулю.

Корректировка целевое назначение на объект оценки и объекты - аналоги имеют аналогичное целевое назначение земельных участков, корректировка не требуется, следовательно, равна нулю.

Корректировка наличие коммуникаций на данная корректировка не вводилась, так как оцениваемый участок принимается к расчету как условно пустой, объекты-аналоги были подобраны без подведенных коммуникаций, таким образом корректировка равна нулю.

Корректировка площадь участка на Для расчета корректировки на площадь использовался метод торможения цены (также известный как метод Яскевича или метод степенной зависимости) основанный на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Корректировка рассчитывается по формуле: $K_n = ((S_{ок} / S_{ак}) - 1) * 100\%$, где:

K_n — корректировка на площадь объекта;

$S_{ок}$ — площадь оцениваемого объекта;

$S_{ак}$ — площадь объекта - аналога;

K — степенной коэффициент (коэффициент торможения).

Показатель степени (коэффициент торможения) определяется на основе зависимости между площадью и удельной стоимостью объектов по формуле: $K = \ln(C_1/C_2) / \ln(S_1/S_2)$, где:

$\ln$ — функция натурального логарифма (логарифм по основанию e);

K — коэффициент торможения (показатель степени);

C_1, C_2 — удельные стоимости аналогов (цена за единицу площади);

S_1, S_2 — площади соответствующих объектов-аналогов.

Значения коэффициента торможения рассчитаны на основе репрезентативной выборки рыночных данных из обширных баз с применением методов статистического анализа и представлены в аналитическом обзоре рынка земельных участков, подготовленном Аналитическим отделом ТОО «PKF Оценка собственности» (см. раздел 2.4 настоящего Отчета).

Для расчета принимается среднее значение степенного коэффициента, в сегменте земельных участков с коммерческим назначением, $K = -0,19$.

Расчет корректировки на площадь:

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь земли, соток	47,7	8,0	14,0	10,0
Корректировка на площадь		-28,8%	-20,8%	-25,7%

Коэффициент вариации

Для проверки корректности выборки по ценам предложений объектов — аналогов (после введенных корректировок на различия с объектом оценки), использованных в расчетах, определен коэффициент вариации, который показывает степень изменчивости по отношению к среднему показателю выборки. Коэффициент вариации определяется как отношение стандартного отклонения к среднему. При однородности выборки коэффициент вариации не должен превышать значения, равного 33%.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, составляет:

15 856 492 000 (Пятнадцать миллиардов восемьсот пятьдесят шесть миллионов четыреста девяносто две тысячи) тенге.

3.3. Согласование результатов оценки

При проведении оценки нами были проанализированы три подхода: затратный, сравнительный, доходный и для расчета рыночной стоимости объекта оценки выбран затратный подход, обоснование отказа от использования сравнительного и доходного подходов приведено в соответствующих разделах Отчета.

Согласование результатов оценки производится если используется более одного подхода и, если результаты, полученные разными подходами, не отличаются друг от друга более чем в два раза.

Таким образом, проведение процедуры согласования не требуется.

Итоговый результат рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование подхода	Наименование метода	Результат, тг.
Затратный подход	метод позэлементного расчета, метод сравнительного анализа	15 856 492 000
Сравнительный подход	не применялся	
Доходный подход	не применялся	

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

В результате проведения работ по определению **рыночной стоимости Объекта оценки** получены следующие результаты:

15 856 492 000 (Пятнадцать миллиардов восемьсот пятьдесят шесть миллионов четыреста девяносто две тысячи) тенге.

В том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, тенге
Объект незавершенного строительства (строительные материалы, СМР из которых создается недвижимость)	14 621 734 000
Земельный участок площадью 0,4769 га, кадастровый номер 20-313-029-076	1 234 758 000
ИТОГО	15 856 492 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев, если иное не установлено законодательством Республики Казахстан.

При этом, в рамках исполнительного производства признается отчет об оценке имущества, являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при реализации заложенного имущества, с даты составления которого прошло не более одного года. (п.10, гл.2 Требования к форме и содержанию отчета об оценке», утверждённые Приказом Министра финансов РК от 03 мая 2018 года №501 (в редакции приказа И.О. Министра финансов РК от 05.03.2025г. №104, введен в действие с 23.03.2025 г)).

Отчёт составил(и):

О.А.Чесноков
MRICS, CFA
Директор ТОО «PKF Оценка собственности»

А.Н. Сариева
Оценщик ТОО «PKF Оценка собственности»