«ALTAI ASSESSMENT»
Жауапкершілігі
шектеулі серіктестігі
БСН 160540024026
Астана қаласы
Байконыр ауданы, Абай д. 82 үй
телефон: 87761201010
e-mail: altai_assessment@mail.ru

ALTAI ASSESSMENT

Товарищество
с ограниченной ответственностью
«ALTAI ASSESSMENT»
БИН 160540024026
город Астана
район Байконыр, пр. Абая д. 82
телефон: 87761201010
e-mail: altai_assessment@mail.ru

«Утверждаю»
Директор ТОО «ALTAI ASSESSMENT»
Беркимбаева Асем Раисовна
27 октября 2026 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
возможной рыночной стоимости недвижимого имущества
№ 26-1/410

Дата составления отчета	**27 октября 2026 года**
Наименование и местонахождение объекта оценки	Встроенное нежилое помещение общей площадью 172,9 кв.м, расположенная в многоквартирном жилом доме, по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, р-н Байконыр, ул.Кенесары, д.65, ВП-8
Дата оценки	27 октября 2026 года
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Назначение оценки	Для дальнейшей реализации арестованного имущества
Вид (тип) определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Основные сведения о заказчике, адрес и реквизиты:	**Частный судебный исполнитель исполнительного округа г.Астана Тургунбаев Абай Жолдыбекович** ИИН: 830125350158 РК, г. Астана, район Сарыарка, ул. Т. Шевченко, д. 4/1, офис 412 Банковские реквизиты не предоставлены
Основные сведения о собственнике	Аткельдирова (Кольцова) Елена Владимировна ИИН: 790522402261
Оценщик	Беркимбаева Асем Раисовна Свидетельство №00461 от 23.11.2022 г. Палата оценщиков «Саморегулируемая организация «Содружество оценщиков Казахстана» Квалификационное свидетельство о присвоении квалификации "оценщик недвижимого имущества" Палата оценщиков «Саморегулируемая организация «Содружество оценщиков Казахстана» ОНИ №334-RE от 10.04.2026 г Договор страхования гражданско-правовой ответственности оценщика Серия №ДГН-15-63067/26-49 от 27.08.2026 г. В АО «Страховая Компания «Сентрас Иншуранс» Страховая сумма на 21 625 000 тенге. Трудовой договор заключен с Товарищество с ограниченной ответственностью «ALTAI ASSESSMENT» № счета: KZ18998BTB0001405486 KZT Столичный филиал АО «Alatau City Bank»
Рыночная стоимость объекта:	**71 573 615 (Семьдесят один миллион пятьсот семьдесят три тысячи шестьсот пятнадцать) тенге.**

г.Астана 2026 г.

Сканировано с CamScanner

Оглавление:

№	Раздел	Страница
I	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, использованные оценщиком при проведении оценки	4
	1.5 Перечень документов, использованных при проведении оценки	5
	1.6 Основные термины и определения, применяемые в отчёте	5
	1.7 Стандарты и Сертификат качества оценки	8
	1.8 Принципы оценки	9
II	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
	2.1. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
	2.2. СОСТАВ, ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, НАЗНАЧЕНИЕ, ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
	2.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
III	РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА	12
	3.1 Методология оценки	12
	3.2. Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете	12
	3.3. Обоснование отказа от использования доходного подхода оценки	17
	3.4. Обоснование отказа от затратного подхода	18
	3.5 Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов	18
	3.6. Расчеты, выполненные сравнительным подходом, методом сравнительного анализа	19
	3.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	25
IV	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА	28
	Приложение к отчету об оценке № 26-1/410	29

Сканировано с CamScanner

ТОО «ALTAI ASSESSMENT»

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1.Основание для проведения оценки

(Договор № 26-2/410 от 27 октября 2026 года)

1.2. Задание на оценку

Наименование оцениваемого имущества	Встроенное нежилое помещение общей площадью 172,9 кв.м, расположенная в многоквартирном жилом доме
Местонахождение объекта	Республика Казахстан, г. Астана, р-н Байконыр, ул.Кенесары, д.65, ВП-8
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Идентификация имущественных прав	Право частной собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Назначение оценки	Для дальнейшей реализации арестованного имущества
Заказчик объекта оценки	Частный судебный исполнитель исполнительного округа г.Астана Тургунбаев Абай Жолдыбекович ИИН: 830125350158
Собственник объекта оценки	Аткельдирова (Кольцова) Елена Владимировна ИИН: 790522402261
Основание возникновения права	Договор купли-продажи нежилого помещения от 09.05.2013 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Целевое использование объекта:	Коммерческое назначение
Условия эксплуатации:	На момент осмотра объект оценки используется по назначению
Определение вида устанавливаемой стоимости:	Рыночная стоимость – 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. (Стандарт оценки «Виды стоимости»)

1.3. Сведения об оценщике

Фамилия, Имя, Отчество	Беркимбаева Асем Раисовна
ИИН	890131450504
Местонахождение	РК, г.Астана, р-н Байконыр, пр.Абая, д.82
№ и дата выдачи свидетельства «Оценщик»	Квалификационное свидетельство о присвоении квалификации "оценщик недвижимого имущества" Палата оценщиков «Саморегулируемая организация «Содружество оценщиков Казахстана» ОНИ №334-RE от 10.04.2026 г
Членство в палате оценщиков	Свидетельство №00461 от 23.11.2022 г. Палата оценщиков «Саморегулируемая организация «Содружество оценщиков Казахстана»
Сведения об обеспечении имущественной ответственности	Договор страхования гражданско-правовой ответственности оценщика Серия №ДГН-15-63067/26-49 от 27.08.2026 г. В АО «Страховая Компания «Сентрас Иншуранс» Страховая сумма на 21 625 000 тенге.
Юридический адрес, БИН, банковские реквизиты юридического лица	Трудовой договор заключен с Товарищество с ограниченной ответственностью «ALTAI ASSESSMENT» БИН 160540024026 № счета: KZ18998BTB0001405486 KZT столичный филиал АО «Alatau City Bank» Номер свидетельства о постановке на учет по НДС (не является).

Сканировано с CamScanner

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Подписавшие данный Отчет, оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.
3. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
4. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с законами, нормативными и правовыми актами, а также стандартами, действующими на территории Республики Казахстан.
5. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных ниже:

5.1. При проведении оценки Оценщик исходит из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и ее проверки не проводит.

5.2. Оценщик не производит измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственность за таковые.

5.3. Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций.

5.4. Достоверность юридического описания права собственности на оцениваемое имущество подтверждено рядом документов, представленных в Приложении к настоящему отчету. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности.

5.5. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений в соответствии с представленными Заказчиком документами. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

5.6. Оценщики предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов при сокрытии их Заказчиком.

5.7. Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

5.8. Публикация Отчета об оценке целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщиков и лиц, принимавших участие в оценке, запрещается без письменного согласия ТОО «ALTAI ASSESSMENT»

5.9. Профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату, специально оговоренную в отчете об оценке. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

5.10. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд.

5.11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно методики и стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

5.12. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.

5.13. Согласно официальной справке/архивным данным филиала НАО «Государственная корпорация для граждан» отдельный акт на земельный участок по данному объекту не оформлялся (земельный участок находится в составе общего земельного участка кондоминиума многоквартирного жилого дома). В связи с чем физический расчет стоимости выделенного

Сканировано с CamScanner

земельного участка невозможен и методологически некорректен.

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Стандарты оценки:

1. Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» № 133-VI ЗРК (с изменениями и дополнениями);
2. Стандарт оценки «Виды стоимости» утвержден приказом Министра финансов РК от 05.05.2018 года № 519 (с изменениями и дополнениями)
3. Стандарт оценки «Требования к форме и содержанию отчета об оценке» утвержден приказом Министра финансов РК от 03.05.2018 года № 501 (с изменениями и дополнениями)
4. Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05.05.2018 г. № 519 (с изменениями и дополнениями)
5. О внесениях изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 05 мая 2018года № 519 «Об утверждении стандартов оценки» № 876 от 23.08.2022 г.
6. Приказ Министра финансов РК 3 мая 2018 года № 501 с изменениями и дополнениями в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 01.08.2022 № 772.
7. Закон Республики Казахстан об оценочной деятельности в Республике Казахстан (с изменениями и дополнениями по состоянию на 12.07.2026 г.)
8. Информация о ценах по данным сайта https://krisha.kz/ https://www.kn.kz/
9. Справочник оценщика / Под редакцией оценщика, эксперта, REV, м.э.н. Шуленбаевой Г.Р. – Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2-2026 г.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии):

10. Договор купли-продажи нежилого помещения от 09.05.2013г.
11. Технический паспорт (Ф-2) на регистрируемые объекты недвижимости от 04.09.2009 г.
12. Сведения о собственнике (правообладателе) № 002030218946 от 20.08.2013г.
13. Постановление о внесении изменений в ранее вынесенное постановление от 19.10.2026 г.
14. Справка с НАО №03-01-08-35/36636 от 22.10.2026 г.

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете.

Согласно стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05.05.2018 г. № 519 (с изменениями и дополнениями).

1) остаточный срок экономической жизни объектов оценки – срок от даты оценки до окончания срока экономической жизни объектов оценки;

2) альтернативное использование – возможные варианты использования недвижимого имущества, которые отличаются от существующего использования и рассматриваются в период наиболее эффективного использования объекта оценки;

3) здание – 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;

4) ставка дисконтирования – ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость;

5) земельное улучшение – результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости в сторону улучшения;

6) фактический (хронологический) возраст земельных улучшений – период от начала эксплуатации земельных улучшений до даты оценки;

Сканировано с CamScanner

7) срок экономической жизни земельных улучшений – период, на протяжении которого получаемый или предполагаемый доход от земельных улучшений, превышает операционные расходы, связанные с получением этого дохода. Срок экономической жизни земельных улучшений отображает период, на протяжении которого расходы на поддержание земельных улучшений в пригодном для эксплуатации состоянии окупаются;

8) оставшийся срок экономической жизни земельных улучшений – период с даты проведения оценки до конца срока экономической жизни;

9) недвижимое имущество (недвижимость) – земельные участки, здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

10) многолетние насаждения – вид основных фондов по натурально–вещественному признаку, включающий деревья и кустарники, выращиваемые в посадках, которые имеют продолжительность жизни, выходящую за пределы одного года или одноокультурного цикла;

11) коэффициент капитализации – параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта;

12) сооружение - 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;

13) объекты незавершенного строительства – здания, сооружения или передаточные устройства, которые фактически не эксплуатируются вследствие того, что находятся в недостроенном состоянии;

14) действительный валовый доход – потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы, с учетом прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;

15) операционные расходы – расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы делятся на:

условно-постоянные;

условно-переменные или эксплуатационные;

расходы на замещение или резервы;

16) рентный доход (земельная рента) – доход, который получается при передаче недвижимого имущества за плату. Рентный доход рассчитывается как разность между ожидаемым валовым доходом от реализации продукции, получаемой на земельном участке, и производственными затратами, и предполагаемой прибылью производителя;

17) ретроспективная оценка – оценка, выполненная оценщиком на соответствующую дату прошедшего периода. Расчеты и информация о приведенных аналогах, на которые ссылается оценщик при подготовке отчета об оценке, соответствуют дате, на которую выполняется отчет об оценке;

18) сопоставимые данные – данные, используемые в оценочном анализе для получения расчетных величин стоимости, получаемые на основе анализа данных аналогов, оцениваемому объекту: цены продаж, арендная плата, доходы и расходы, ставки капитализации и дисконтирования, полученные из рыночных данных и другие;

19) элементы сравнения – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость. Элементы сравнения включают виды передаваемых имущественных прав, условия продажи, условия рынка, физические и экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости и другие;

20) внешнее (экономическое) устаревание – потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия внешней обстановки (соотношение спроса и объема предложений

Сканировано с CamScanner

на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами);

21) физический износ – потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно–климатических и других факторов;

22) передаточные устройства – земельные улучшения, созданные для выполнения специальных функций по передаче энергии, вещества, сигнала, информации и подобное любого происхождения и вида на расстояние (линии электропередачи, трубопроводы, водопроводы, тепловые и газовые сети, линии связи);

23) чистый операционный доход (далее – ЧОД) – доход, который определяется как разность между действительным валовым доходом и операционными расходами;

24) терминальная стоимость– стоимость функционирующего актива по окончанию определенного прогнозного периода;

25) эффективный (действительный) возраст – хронологический возраст с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст равен или отличается от хронологического в большую или меньшую сторону;

26) тренд – индекс изменения стоимости оцениваемого объекта за хронологический срок жизни;

27) функциональное устаревание – потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками;

28) потенциальный валовый доход – доход, который получают от недвижимости, при сто процентном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Согласно Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» № 133-VI ЗРК (с изменениями и дополнениями).

1. Оценка - определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

2. Подход к оценке - способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки;

3. Метод оценки - совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, совершаемых при оценке;

4. Дата оценки - день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки;

5. Оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной предусмотренной настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан и стандартами оценки стоимости на определенную дату;

6. Уполномоченный орган в области оценочной деятельности - центральный исполнительный орган, осуществляющий руководство и межотраслевую координацию в области оценочной деятельности;

7. Стандарт оценки - 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;

8. Недостоверный отчет об оценке - письменный документ, составленный с нарушением требований законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности, с использованием недостоверных данных, приводящих к искажению рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 статьи 14 настоящего Закона;

9. Отчет об оценке - письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки;

10. Экспертиза отчета об оценке - исследование, проводимое экспертным советом палаты оценщиков в целях проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности и стандартов палаты оценщиков;

Сканировано с CamScanner

11. Оценщик - физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;

12. Свидетельство о присвоении квалификации «оценщик» - документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специальными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы;

13. Палата оценщиков - саморегулируемая организация в сфере профессиональной деятельности, созданная в целях осуществления контроля качества оценочной деятельности ее членов, защиты прав и законных интересов оценщиков;

14. Правила палаты оценщиков - документ, разрабатываемый и утверждаемый палатой оценщиков, определяющий порядок организации деятельности палаты оценщиков и ее членов;

15. Стандарт палаты оценщиков - документ, разрабатываемый и утверждаемый палатой оценщиков, устанавливающий требования для многократного использования членами палаты оценщиков единых и обязательных принципов, характеристик к их услугам;

16. Квалификационная комиссия - специализированный орган палаты оценщиков, созданный для проведения квалификационного экзамена для лиц, претендующих на получение свидетельств о присвоении квалификации «оценщик», «эксперт»;

Статья дополнена подпунктом 16-1 в соответствии с Законом РК от 31.12.21 г. № 100-VII (введены в действие с 3 марта 2022 г.)

16-1. Реестр недобросовестных оценщиков - список оценщиков, составленный на основании сведений палат оценщиков о приостановлении действия свидетельства и (или) лишении свидетельства и (или) прекращении действия свидетельства о присвоении квалификации «оценщик»;

17. Конфликт интересов - ситуация, при которой заинтересованность оценщика, юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, или эксперта может повлиять на достоверность отчета об оценке или экспертного заключения;

18. Рыночная стоимость - 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;

19. Иная стоимость - иная, кроме рыночной, стоимость объекта оценки, виды которой устанавливаются стандартами оценки;

20. Эксперт - член экспертного совета палаты оценщиков, имеющий свидетельство о присвоении квалификации «эксперт»;

21. Свидетельство о присвоении квалификации «эксперт» - документ, подтверждающий соответствие оценщика требованиям к уровню профессиональных знаний эксперта, установленным палатой оценщиков;

22. Заказчик - физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки;

23. Аффилированные лица - физические и (или) юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность оценщика, имеющие возможность прямо и (или) косвенно принимать решения по определению возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки и (или) оказывать влияние на принимаемые друг другом (одним из лиц) такие решения, в том числе в силу заключенной сделки;

24. Третьи лица - лица, не входящие в число оценщиков, экспертов и заказчиков, имеющие определенное отношение к объекту оценки, оценочной деятельности;

25. Международные стандарты оценки - стандарты оценки, принятые Международным советом по стандартам оценки.

1.7 Стандарты и Сертификат качества оценки

1) Факты, изложенные в Отчете об оценке, верны и соответствуют действительности;

2) Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью отчета.

3) Ни Компания, ни Оценщики не имеют, ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4) Вознаграждение за Оценку не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий,

Сканировано с CamScanner

которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете об оценке.

5) Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и оценки, изложенные в Отчете.

7) Оценщик не несет ответственности за совпадение цены продажи объекта оценки и полученной им оценки, не гарантирует его продажу.

8) Оценщик соблюдает конфиденциальность данного исследования, но не несет ответственности за экземпляр, переданный Заказчику.

1.8 Принципы оценки

Принципы оценки – это теоретическая основа системного подхода к оценке, формирующая наиболее важные внешние и внутренние взаимосвязи. Принципы оценки можно сгруппировать по четырем категориям в соответствии с теми подходами, которые применяются при анализе имущества.

*** Принципы, отражающие точку зрения пользователя:**

Принцип полезности – соответствие объекта оценки удовлетворению потребностей пользователя в конкретном месте и в течение определенного времени.

Принцип замещения – соответствие максимальной стоимости объекта наименьшей цене или стоимости, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с эквивалентной полезностью.

Принцип ожидания – установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены при владении собственностью в будущем.

*** Принципы оценки, отражающие компонентов собственности:**

Принцип добавочной продуктивности – определяется чистым доходом, относящимся к земле, после компенсации затрат на труд, капитал и управление. Принцип, вклада предельной продуктивности – сопоставления суммы увеличения (снижения) стоимости объекта и чистого дохода его собственника вследствие наличия (отсутствия) дополнительного вклада.

Принцип возрастающей и уменьшающей отдачи – заключается в том, что по мере увеличения каких-либо факторов рост чистой отдачи сначала увеличивается, а потом уменьшается.

Принцип экономического размера – состоит в том, что на любом рынке существует оптимальное количество земли, необходимое для эффективного использования.

Принцип экономического разделения – состоит в разделении и соединении имущественных прав на собственность с целью увеличения стоимости собственности.

*** Принцип, отражающие точку зрения рынка:**

Принцип зависимости – отражающий зависимость оцениваемой собственности от характера и стоимости окружающей собственности. Принцип соответствия – заключается в том, стоимость возникает тогда, когда уровень архитектуры, удобств, характера использования собственности соответствует потребностям и ожиданиям рынка.

Принцип предложения и спроса – утверждает, что цена собственности определяется взаимодействием спроса и предложения на аналогичную собственность на данном рынке. Принцип конкуренции – утверждает, что когда прибыль на рынке превышает уровень, необходимый для оплаты факторов производства, конкуренция на данном рынке увеличивается, что приводит к снижению среднего уровня доходов. Принцип динамичности и сбалансированности – изменение стоимости объекта оценки, поскольку с течением времени и развитием конкуренции на открытом рынке прослеживается тенденция к выравниванию спроса и предложения и др.

***Принципы, отражающие точку зрения наилучшего и наиболее эффективного использования собственности:**

Критерий законодательной разрешенности – рассмотрение способов использования разрешения органами полномочными распоряжаться.

Критерий физической осуществимости – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Критерий экономической приемлемости – рассмотрение приемлемого дохода от юридически и физически возможного использования.

Критерий максимальной эффективности – рассмотрение экономически приемлемых использований, приносящих максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В практике оценки существует три классических подхода к оценке недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Сканировано с CamScanner

Раздел 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Дата осмотра объекта оценки

23 октября 2026 года в присутствии Заказчика.

Осмотр проводился оценщиком при дневном освещении с применением фотосъемки. Общий вид зафиксирован в приложении к отчету.

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

Общая характеристика и состояние объекта оценки: Встроенное нежилое помещение общей площадью 172,9 кв.м, в многоквартирном жилом доме расположенная по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, р-н Байконыр, ул.Кенесары, д.65, ВП-8

Состав объекта оценки: недвижимое имущество. Встроенное нежилое помещение

Состояние объекта оценки: хорошее.

Назначение и текущее использование объекта оценки: нежилое помещение используется по назначению (массажный салон)

Перепланировка и переоборудование: Расхождение по технической документации не имеется.

Таблица 3. *Описание объекта оценки*

Описание объекта оценки	
Характеристики	**Описание**
Административный район	Байконыр
Инфраструктура района	Средняя, плотность застройки высокая
Обеспечение холодной водой	Центральное *(*согласно условий застройки)*
Обеспечение горячей водой	Центральное *(*согласно условий застройки)*
Обеспечение электроэнергией	Центральное *(*согласно условий застройки)*
Обеспечение канализацией	Центральное *(*согласно условий застройки)*
Год постройки	2007
Материал стен дома	Пеноблоки
Наличие лифта	Имеется
Этаж оцениваемой квартиры	Цок.этаж(16)
Число этажей	16
Подъездная дорога	Асфальт
Состояние двора	Хорошее
Транспортная доступность	Хорошая
Безопасность	Домофон, видеонаблюдение
Площадь общая, кв.м.	172,9
Площадь застройки	-
Объем здания	562
Перепланировка (описание)	Не имеется

Характеристика конструктивных элементов		
Элементы	Материал отделки	
	Описание	Состояние
Полы	Кафельная плитка, левкас	Хорошее
Стены	Левкас	Хорошее
Потолок	Левкас	Хорошее
Двери входные	Металлическая	Хорошее
Окна	Пластиковые	Хорошее
Общее состояние		Хорошее
Общее техническое состояние строительных конструкций здания в целом		Категория – работоспособное

Описание земельного участка	
Характеристики	**Описание**

Сканировано с CamScanner

Кадастровый номер	21-318-030-860-65-ВП-8
Право на земельный участок	Право временного возмездного землепользования (долгосрочного, краткосрочного)
Общая площадь, га	0,7311 га, в том числе доля 0,0022 га

2.3. Описание местоположения объекта оценки:

Байконурский район (каз. Байқоңыр ауданы / Baiqoñyr audany) — административно-территориальная единица города Астаны. Район создан постановлением акимата г. Астаны № 06-354 от 26.02.2018 и решением маслихата г. Астаны № 235/28. Образован из части территорий районов Алматы и Сарыарка. Площадь — 18 129 га. Численность населения на 1 июня 2019 года — 233 351 человек. Часовой пояс — UTC+6

На карте города район ограничен: с запада — проспектом Республики; с юга — правым берегом рек Ишим и Ак-Булак; на севере район достигает границы г. Астаны, совпадая с чертой города.

К территории района также отнесены: Жилой массив «Ондырыс» — 32 000 чел.; Жилой массив «Кирпичный» — 6000 чел.; Жилой массив «Казгородок» — 18 000 чел.; Дачный массив «Коянды» — 12 дачных сообществ.

Согласно паспорту района «Байконыр», количество расположенных в нём многоэтажных жилых домов: 443 + 257 объектов строительства.

Количество улиц: 216, общей протяжённостью 219 км.

В районе расположены 5 скульптурных сооружений: «Жер Ана», «Девушка с домброй», «Времена года», «Орёл», «Знаки зодиака»; 2 памятника: Жамбылу Жабаеву и Кемалю Ататюрку; а также 22 сквера и 1 парк.

Данные взяты с сайта: https://ru.wikipedia.org/Байконурский_район(Астана)

Карта расположения объекта оценки



Источник информации: https://2gis.kz/astana/geo/9570784863339138?m=71.444259%2C51.167199%2F16

РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

3.1 Методология оценки и обоснование выбора методов оценки

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

1. ***Затратный подход*** основан на определении стоимости воссоздания точной копии или равноценной замены объекта как нового в текущих ценах и определении потери стоимости в связи с физическим износом, функциональным и экономическим устареванием.

Сканировано с CamScanner

2. ***Сравнительный подход*** основан на определении справедливой, или обоснованной, рыночной цены объекта, аналогичного, оцениваемому (в том состоянии, как он есть).
3. ***Доходный подход*** основан на определении рыночной цены исходя из дохода, который может быть получен от эксплуатации объекта в будущем.

Все три подхода используют рыночную информацию.

Затратный подход использует рыночные цены на материалы, труд, комплектующие, энергию и другие ресурсы, необходимые для воссоздания объекта.

Сравнительный подход определяет рыночные цены непосредственно на данный объект.

Доходный подход определяет рыночные цены исходя из текущей стоимости будущей прибыли, которую покупатель может получить от его использования.

3.2. Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете

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.

Метод дисконтированных денежных потоков предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

обоснование периода прогнозирования;

прогнозирование величин денежных потоков по периодам, как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами;

прогнозирование потенциального валового дохода:

-для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, осуществляется на основе результатов анализа рыночной информации об аренде аналогичных объектов с целью проведения анализа условий аренды (размера ставок аренды и типовых условий аренды аналогичных объектов) или информации об использовании подобного недвижимого имущества;

-для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), прогнозирование проводится на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости;

рассмотрение того, необходимо ли определять терминальную стоимость для оцениваемого актива по окончании заданного прогнозного периода (если ее следует учесть), и определение соответствующей терминальной стоимости с учетом характера актива;

определение соответствующей ставки дисконтирования и ее расчет с обоснованием;

применение ставки дисконтирования к прогнозируемому будущему денежному потоку с учетом терминальной стоимости;

определение стоимости объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей терминальной стоимости (если терминальная стоимость была рассчитана).

Денежные потоки и ставки дисконтирования для недвижимого имущества обычно определяются до уплаты налогов. В реальном денежном потоке не учитывается инфляция, тогда как номинальные денежные потоки учитывают ожидания по инфляции. Если ожидаемый денежный поток включает ожидания по инфляции, то ставка дисконтирования включает в себя такой же уровень инфляции;

2) метод прямой капитализации дохода – определение стоимости объекта, путем деления, соответствующего рынку годового чистого операционного дохода на коэффициент капитализации, полученный, на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому. Прямая капитализация используется, если в обозримом будущем объект оценки будет также эксплуатироваться,

Сканировано с CamScanner

а уровень приносимых доходов не будет значительно отличаться от текущего уровня или будет изменяться умеренными темпами.

Метод прямой капитализации дохода предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) расчет действительного валового дохода осуществляется с учетом фактического коэффициента загрузки оцениваемого объекта, или аналогичных объектов, конкурирующих с оцениваемым объектом на рынке;

2) расчет ЧОД как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами;

3) в качестве расчетного ЧОД принимается нормализованный чистый операционный доход за один год, получаемый путем усреднения дохода за несколько лет, либо дохода последнего полного финансового года, либо на основании прогноза, основанного на рыночных данных;

4) обоснование выбора оценочной процедуры определения соответствующей ставки капитализации и ее расчет;

5) расчет стоимости объекта оценки путем деления ЧОД или рентного дохода на ставку капитализации.

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

Применение затратного подхода для проведения оценки земельных участков, которые содержат земельное улучшение, состоит в определении остаточной стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки. Остаточная стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки состоит из остаточной стоимости воспроизводства (замещения) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования. Остаточная стоимость воспроизводства(замещения) земельных улучшений определяется как разница между стоимостью полного воспроизводства(замещения) и накопленным износом.

Стоимость полного воспроизводства, как правило, определяется при оценке объекта, замещение которого невозможно, а также в случае соответствия существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

Стоимость замещения определяется при оценке объекта, который построен (строится) по типовому проекту, или при условии экономической нецелесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

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.

Величина накопленного износа недвижимого имущества равна совокупности физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания (обесценения).

Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ равен сумме затрат на устранение (создание, замену, текущий ремонт) признаков физического износа.

Неустранимый физический износ объекта рассчитывается методом разбивки на конструктивные элементы, если они имеют различный срок жизни как средневзвешенная величина износа всех

Сканировано с CamScanner

конструктивных элементов. Износ конструктивного элемента равен отношению эффективного возраста к нормативному сроку экономической жизни. Нормативный срок экономической жизни конструктивных элементов определяется по официально установленным нормативам. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и прочее.

Также неустранимый физический износ определяется методом срока жизни, при котором находится отношение фактического возраста к общей величине срока жизни (сумма фактического и остаточного сроков жизни). При этом остаточный срок жизни определяется на основании анализа нормативного срока жизни и фактически произведенных ремонтов с учетом фактического состояния объектов.

Функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустранимое.

Устранимое функциональное устаревание равно сумме затрат на текущий ремонт элементов, которые не соответствуют по качеству текущим стандартам. Неустранимое функциональное устаревание рассчитывается путем капитализации потери дохода, либо как потеря мощности (использования) в связи с низким качеством недвижимости или иными методами с применением расчетных процедур.

Внешнее (экономическое) устаревание недвижимости неустранимо. Оно оценивается путем капитализации потери дохода, вызванного неудачным расположением недвижимости и другими экономическими факторами или иными методами с применением расчетных процедур.

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.

При проведении анализа объекты-аналоги проходят тест на сравнимость с объектом оценки по ценообразующим факторам, который включает доказательства, что аналоги выбраны из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурируют с ним.

Для сравнения объекта оценки с аналогами, выбирают соответствующую единицу сравнения. Для этого выполняется анализ цен сделок (предложений) путем расчета цены квадратного метра здания или сотки земельного участка. Другие единицы, применяемые для сравнения цен в тех случаях, когда физические характеристики объектов достаточно однородны, включают в себя цену строительного объема, квадратного метра сравниваемой недвижимости или цену единицы производительности, например, урожайности.

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 соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение 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 аналогах, входящих в такую совокупность, с помощью методов статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа используется следующая последовательность действий:

1) исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;

Сканировано с CamScanner

2) проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;

3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;

4) расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам)
с использованием единиц сравнения;

5) внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;

6) согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

При этом, для определения методом сравнительного анализа стоимости объекта недвижимости жилого фонда учитываются также расположение недвижимости в одном жилом районе, улице (для сравнения необходимо учитывать наиболее близлежащие объекты - аналоги), площадь, архитектурные особенности, количество комнат, используемые технологии строительства, материалы (панельные, монолитные, деревянные и другие), качество инженерных систем, отделки, уровень благоустройства придомовой территории, обслуживание дома, этажность и другое».

Корректирующие коэффициенты рассчитываются и (или) обосновываются по каждому фактору отличия данного аналога
от оцениваемого объекта.

После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений (продаж) сравнимых объектов.

При этом, первыми вносятся стоимостные корректировки, к цене аналога в целом, затем последовательно процентные и (или) денежные, вносимые к единице сравнения аналога.

Метод общего коэффициента капитализации применяется к ЧОД объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации определяется усредненным отношением ЧОД сопоставимых аналогов к ценам продаж аналогов и используется как делитель к ЧОД оцениваемого объекта.

Метод ВРМ позволяет получить упрощенную оценку, которая используется только при сравнении объектов недвижимости, физически схожих и находящихся в одном географическом районе.

Метод статистического моделирования предполагает следующую последовательность действий:

1) исследование рынка и сбор информации о ценах продаж (предложений) аналогичных объектов, анализ собранной информации
на соответствие рыночной конъюктуре;

2) приведение собранной рыночной информации к сопоставимому виду и выбор уместных единиц сравнения;

3) с помощью методов статистики разрабатывается математическая модель зависимости цены от одного или нескольких параметров;

4) рыночная стоимость единицы сравнения или объекта оценки в целом определяется по разработанной математической модели.

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

1) сравнительного анализа;

2) метод статистического моделирования;

3) развития;

4) распределения (аллокации);

5) извлечения (экстракции);

6) остаточной стоимости;

7) капитализации земельной ренты.

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 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;

Сканировано с CamScanner

3) определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения;

4) согласование полученных результатов расчета.

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 аналогах, 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 развития предполагает следующую последовательность действий:

1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

4) определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

5) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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 используется при наличии информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому земельному участку.

Метод распределения базируется на предположении, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция, между составными частями недвижимости, которая оказывает влияние на общую стоимость. Определив типичную зависимость соотношений у аналогичных объектов на рынке, ее пропорционально используют для расчета стоимости объекта оценки.

Метод распределения (аллокации) предполагает следующую последовательность действий:

1) определение сопоставимых сделок или аналогичных объектов, позиционируемых на рынке;

2) расчет типичных соотношений между стоимостью земли и улучшений на ней или каких-либо других соотношений, удельных показателей, мультипликаторов, между составными частями имущества оказывающих влияние на стоимость сопоставимых объектов в целом;

3) расчет стоимости оцениваемого земельного участка на основе выявленных на рынке соотношений с учетом отличий объектов-аналогов от объекта 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 используется при наличии информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому земельному участку.

Метод извлечения (экстракции) предполагает следующую последовательность действий:

Сканировано с CamScanner

1) рассчитывается общая стоимость единого объекта недвижимости (методами сравнительного подхода);

2) рассчитывается рыночная стоимость улучшений (в том числе и методами затратного подхода);

3) рассчитывается рыночная стоимость земельного участка, как разница между общей рыночной стоимостью единого объекта недвижимости и рыночной стоимостью улучшений, расположенных на оцениваемом земельном участке.

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

Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход.

В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Применение метода ограничивается доходными объектами имущества.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1) определяется чистый операционный доход всей собственности на основе рыночной ренты и предполагаемых операционных расходов;

2) определяется чистый операционный доход, относящийся к строению (зданию);

3) чистый операционный доход, относимый к земельному участку, капитализируется в показатель стоимости через норму капитализации для земли.

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

Метод капитализации земельной ренты предполагает следующую последовательность действий:

1) расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

2) определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

3) расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

3.3. Обоснование отказа от использования доходного подхода оценки

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтверждённая заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов по данному объекту оценки.

3.4. Обоснование отказа от затратного подхода

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, а также при оценке специализированного недвижимого имущества, в том числе недвижимых памятников культурного наследия, сооружений, передающих устройств и т.п. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможно и (или) экономически целесообразно».

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и объектов незавершенного строительства.

Сканировано с CamScanner

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Наиболее приемлемый подход оценки помещения

По мнению оценщика, наиболее приемлемым в данной ситуации подходом к оценке нежилого помещения в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

3.5 Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов

1) исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;

2) проверка информации на надежность, точность и соответствия ее рыночным данным;

3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;

4) расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения;

5) внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;

6) согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Корректирующие коэффициенты рассчитываются по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта.

После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений/продаж сравнимых объектов в порядке, выработанном практикой оценки, при этом первые пять корректировок выполняются в строгом порядке, остальные выполняются в произвольном порядке:

1) корректировка на переданные имущественные права - учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.);

2) корректировка на торг - учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок;

3) корректировка на финансовые условия - учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется);

4) корректировка на условия продажи - учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется);

5) корректировка на время продажи - учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется);

6) корректировка на местоположение - учитывает разницу цен в зависимости от местоположения;

7) корректировка на физические характеристики - учитывает разницу в физических характеристиках объектов;

8) корректировка на целевое использование недвижимости - учитывает отклонения на целевое использование.

3.6. Расчеты, выполненные сравнительным подходом, методом сравнительного анализа.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода, используется следующая последовательность действий:

1. исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
2. выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
3. расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения;
4. внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;

Сканировано с CamScanner

5. согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Источником получения информации по данному методу являются данные о купле-продаже объектов недвижимости информационный сайт «Krisha.kz», OLX.KZ при помощи которого подбираются объекты-аналоги, максимально приближенные по своим характеристикам к оцениваемому.

На основе анализа предложений по объектам жилой недвижимости было отобрано три объекта-аналога, по своим характеристикам наиболее близких к оцениваемому.

Таблица 4. *«Краткая характеристика объектов аналогов»*

Наименование, тех. характеристики, источник информации	Адрес:	Площадь кв.м.	Цена предложения, тенге	Стоимость 1 кв.м., тенге
https://krisha.kz/a/show/1010004752?source=map_advert				
Срочная продажа за наличные Готовый общепит, полностью оснащено мебелью, посудой, жироуловитель, кондиционирование, вентиляция, вытяжка телевизоры, дизгенератор, касса, кофе машина, мягкая мебель, большой экран с проектором, полное оборудование печи, духовой шкаф! Зона парковки, три входные группы, сигнализация, пожарная, камеры ! Правый берег! Золотой квадрат ! Плотная застройка! Горящий вариант стоимость ниже ранка ! Отличный вариант для инвесторов для получения ежемесячного постыдного дохода более 2000000 тенге! Подходит под хостел ! Интернет кафе ! Детский сад ! Мед центр ! Спа салон! Под даму подходит спа комплекс! Учебный центр! Детский сад 3 входные группы! Выход на дет площадка с помещения во двор !рядом 31 школа ! Акимат Байконур цена дешевле на 50 % по району окупаемость помещения 4 года !на рынке недвижимости предложение номер 1!	**Общепит · 290 м²**	290	129 000 000	444 828
Тел.: **+7 771 514 5855**				
https://krisha.kz/a/show/1016370859?source=map_advert				
Полуцокольное помещение, просторное, с хорошим потенциалом под различные виды коммерческой деятельности: офис, учебный центр, компьютерный клуб, салон, фитнес/спортивную студию, медицинский или реабилитационный центр, склад, интернет-магазин, сервисный центр и другие направления. В настоящее время в помещении ведутся ремонтно-подготовительные работы, поэтому новый собственник сможет выполнить планировку и отделку непосредственно под свой бизнес, без затрат на демонтаж чужого ремонта. Площадь — 220 м². Удобное расположение в обжитом районе города.	**Свободное назначение · 220 м²**	220	99 000 000	450 000
Тел.: **+7 701 633 5153** **+7 778 343 5334**				
https://krisha.kz/a/show/1016485890?source=map_advert				
СРОЧНАЯ ПРОДАЖА. Вы всё ещё арендуете помещение в торговом центре и терпите убытки или не знаете чем заняться. Специально для вас, одно из лучших и единственных предложений на рынке недвижимости, а так же беспроигрышный вариант в сфере ваших инвестиций. Предлагаю хороший видовой кусок Золотого квадрата в виде двух этажного помещения квадратурой в 200 кв. м. на первом этаже и 250 кв. м. на втором этаже (общая площадь 450 кв. м.) с бешенным трафиком и на первой линии от дороги, с отдельной входной группой. В помещении произведён хороший ремонт, а также имеются кондиционеры и вентиляция и две застеклённые лоджии, запасной выход. На обоих этажах имеются сан. узлы.. ТОРГ не значительный	**Свободное назначение, офисы, магазины и бутики, салоны красоты, медцентры и аптеки, образование, развлечения · 450 м²**	450	295 000 000	655 556
Тел: **+7 701 744 9701**				
Источник: данные специализированных сайта https://krisha.kz/				

Для более точного определения возможной цены продажи в зависимости от факторов, влияющих на ее величину, необходимо провести поправки цен предложений объектов-аналогов, которая представлена в таблице ниже.

Сканировано с CamScanner

Проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным.

В соответствии со вторым абзацем п. 8 Стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» перед проведением сравнительного анализа объекты-аналоги проходят тест на сравнимость друг с другом. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурировать с ним.

В рамках выбранного метода сравнительного анализа Оценщиком подобраны объекты – аналоги, информация о продаже которых размещена на интернет-сайтах krisha.kz.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Таким образом, в данном случае можно говорить, о том, что рассчитанный коэффициент вариации исходя из выбранных объектов-аналогов, находится в допустимом диапазоне, т.е. менее 33% – выборка однородна.

Отклонение по ценам предложений для помещения составляет 18,99%.

Исходя из этого Оценщиком сделан вывод о том, что выбранные аналоги находятся в том же сегменте рынка, что и объект оценки и конкурируют с ним. Следовательно, тест на сравнимость пройден

Таблица 5.

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, тенге/м2	655 555,6	450 000,0	444 827,6
Среднее значение	516 794,4		
Дисперсия	28 895 372 450,0		
Стандартное отклонение	98 141,7		
Коэффициент вариации	18,99%		

Таблица 6. *Расчет возможной рыночной стоимости объекта*

Характеристика	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Месторасположение	Республика Казахстан, г. Астана, р-н Байконыр, ул.Кенесары, д.65, ВП-8	Республика Казахстан, г. Астана, р-н Байконыр, ул.Шокана Уаниханова 12	Республика Казахстан, г. Астана, р-н Байконыр, ул.Жакып Омарова 100	Республика Казахстан, г. Астана, Алматы р-н, Габдулина 19/1
Источник информации		https://krisha.kz/a/show/1016485890?source=map_advert	https://krisha.kz/a/show/1016370859?source=map_advert	https://krisha.kz/a/show/1010004752?source=map_advert
Контакты		+7 701 744 9701	+7 701 633 5153	+7 771 514 5855
Имущественные права (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.)	владение, распоряжение	владение, распоряжение	владение, распоряжение	владение, распоряжение
Время продажи		актуально на дату оценки		
Материал стен	пеноблоки	пеноблоки	пеноблоки	монолит
Этажность	цок (16)	1	цок,1 (16)	1(10)
Общая площадь, кв.м.	172,9	450,0	220,0	290,0
Техническое состояние (ремонт)	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Земельный	0,0022	н/у	н/у	н/у

Сканировано с CamScanner

участок, сот				
Коммуникации	центральные	центральные	центральные	центральные
Целевое использование	нежилое помещение (массажный салон)	нежилое помещение (магазин одежды)	нежилое помещение	нежилое помещение (кафе)
Год постройки	2007	2013	2005	2006
СТОИМОСТЬ, тенге		**295 000 000**	**99 000 000**	**129 000 000**
Цена, тенге/кв.м.		655555,56	450000,00	444827,59
АДДИТИВНЫЕ (АБСОЛЮТНЫЕ, ДЕНЕЖНЫЕ) ПОПРАВКИ (КОРРЕКТИРОВКИ)				
Корректировка на торг, тенге		-44 250 000	-14 850 000	-19 350 000
Скорректированная стоимость, тенге		250 750 000	84 150 000	109 650 000
Скорректированная цена, тенге/кв.м.		557222,22	382500,00	378103,45
МУЛЬТИПЛИКАТИВНЫЕ (ОТНОСИТЕЛЬНЫЕ, ПРОЦЕНТНЫЕ, А ТАКЖЕ В ДОЛЯХ ОТ ЕДИНИЦЫ) ПОПРАВКИ (КОРРЕКТИРОВКИ)				
Величина поправки на переданные имущественные права		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м.		557222,22	382500,00	378103,45
Величина поправки на финансовые условия		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м.		557222,22	382500,00	378103,45
Величина поправки на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м.		557222,22	382500,00	378103,45
Величина поправки на время продажи		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м.		557222,22	382500,00	378103,45
Величина поправки на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, тенге/кв.м.		557222,22	382500,00	378103,45
Величина поправки на тип конструкции (материал стен)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м.		557222,22	382500,00	378103,45
Величина поправки на		0,0%	0,0%	0,0%

Сканировано с CamScanner

право собственности на земельный участок				
Скорректированная цена, тенге/кв.м.		557222,22	382500,00	378103,45
Величина поправки на площадь земельного участка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, тенге/кв.м.		557222,22	382500,00	378103,45
Величина поправки на приведение по площади		6,92%	1,70%	3,69%
Скорректированная цена, тенге/кв.м.		595809,82	389005,17	392042,23
Величина поправки на целевое использование		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м.		595809,82	389005,17	392042,23
Величина поправки на год постройки		-6,0%	2,0%	1,0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м.		560061,23	396785,28	395962,65
Величина поправки на благоустройство территории		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м.		560061,23	396785,28	395962,65
Величина поправки на техническое состояние (состояние ремонта)		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, тенге/кв.м.		560061,23	396785,28	395962,65
Величина поправки на этажность		-8,2%	-8,2%	-8,2%
Скорректированная цена, тенге/кв.м.		514136,21	364248,88	363493,71
Величина поправки на наличие (отсутствие) коммуникаций		0,0%	0,0%	0,0%

Сканировано с CamScanner

Скорректированная цена, тенге/кв.м.		514136,21	364248,88	363493,71
Средняя стоимость кв.м. с учетом корректировки	413959,60			
Примечание: величина поправки от -50% до -50%, т.е. (-, +, +/-)				
Итоговая стоимость жилого дома с учетом стоимости земельного участка, тенге	**71 573 615,09**			

Итого по данному методу сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода, стоимость объекта составляет **71 573 615,09 тенге**

Расчет корректировочных и весовых коэффициентов

Корректировка на передаваемые имущественные права – все объекты оценки находятся в частной собственности, корректировка не требуется.

Корректировка на торг - в цену продажи объектов № 1, №2, №3 внесена поправка, учитывающая торг, так как ситуация на рынке недвижимости в данном районе стабильная, однако рынок не очень активен. Корректировка рассчитана согласно Справочника Оценщика №2-2026, стр.16.

На основании проведенного анализа спроса и предложения на рынке недвижимости, а также с учетом состояния (ликвидности) объектов-аналогов и оцениваемого объекта величина корректировки принята по среднему значению указанного диапазона (таблица 4 стр.196, диапазон 10-20, среднее значение составило 15% (20+10)/2)

Корректировка применена в денежном выражении





Показатель	1 объект-аналог	2 объект-аналог	3 объект-аналог
Корректировка в денежном выражении	-44 250 000	-14 850 000	-19 350 000

Корректировка на финансовые условия - в качестве аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, условия финансирования сделки – единовременный платеж.

Поправка не требуется.

Корректировка на условия продажи - учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки.

Так как в качестве аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, следовательно, нерыночный характер сделки исключается, корректировка не требуется.

Корректировка на время продажи - введением данной поправки регулируется различие в уровне цен в различные временные периоды.

Сканировано с CamScanner

Все предложения, используемые в расчетах, актуальны на дату оценки, корректировка по данному параметру не требуется.

Корректировка на местоположение (оценочная зона) – ввиду того, что объект оценки и аналоги находятся в одном районе, введение корректировки не требуется.

Корректировка на целевое использование недвижимости – Данная корректировка определяется экспертно, исходя из данных рынка о спросе/предложении недвижимости с использованием под различные виды деятельности.

Объекты аналоги и объект оценки имеют аналогичное целевое назначение (нежилое помещение – проживание), корректировка не применялась.

Корректировка на площадь. Корректировка рассчитана методом Яскевича Е.Е. Данный метод основан на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Изложение метода приведено в статье «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)». Расчет корректировки выполняется по формуле:

$$Км = ((Souk/Sank)-1)*100\%$$

где Км – корректировка на масштаб (площадь) объекта;

***k – степенной коэффициент;

Souk – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k;

Sank – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k.

*Коэффициент k принят согласно таблице 23 " Средние показатели коэффициента торможения, отражающего зависимость стоимости недвижимости от ее площади", Справочника оценщика №2-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026 г.

Показатель	Объект оценки	1 объект-аналог	2 объект-аналог	3 объект-аналог	Значение k
Общая площадь, кв.м	172,9	450,0	220,0	290,0	-0,07
		6,92	1,70	3,69	





Корректировка на год постройки - Год постройки здания, как правило, влияет не только на текущее состояние строения в целом, но и на последующий срок эксплуатации. При внесении поправок учитывается то, что с каждым годом здание подвергается различному износу и устареванию.

Корректировка рассчитана согласно Справочника оценщика. Сборник нормативно-справочных документов. Часть 1. Комментарий к закону «Об оценочной деятельности в РК» и МСО 2007. Методы затратного подхода.

Согласно Справочника оценщика, срок жизни на конструктивный элемент «бетон, кирпич, панель» составляет 100 лет и более. Исходя из этого 1 год эксплуатации составляет 1%.

УСРЕДНЕННЫЕ СРОКИ СЛУЖБЫ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЙ

Наименование конструктивных элементов	Средний срок службы (лет)
I. ФУНДАМЕНТЫ	
бутовые и бетонные	более 100
кирпичные	более 80
свайные: железо- или стальные деревянные опоры для одноэтажных зданий	30
гидроизоляция подвалных монолитов, с защитным слоем	15
усиленные фундаменты многоэтажных зданий путем подвесок, уширения подошвы и т.п.	60
II. ЦОКОЛЬ И СТЕНЫ	
кирпичные, из бетонных	более 100
железобетонные сборно-монолитные	80
деревянные рубленые	80
каркасно-обшивные сборно-монолитные	25

Показатели	Объект оценки	Объекты - аналоги		
		№1	№2	№3

Сканировано с CamScanner

Год постройки здания ($Г_з$)	2007	2013	2005	2006
Срок службы здания ($С_з$)	100	100	100	100
Удельный вес конструктивных элементов ($У_э$)	100,0%	100,00%	100,00%	100,00%
Неустранимый физический износ здания ($К_ф$)	19%	13%	21%	20%
Корректировка на год постройки ($К_{гп}$)		*-6,0%*	*2,0%*	*1,0%*

Корректировка на материалы стен - Основной материал стен влияет на продолжительность службы здания, на возможность его реконструкции, теплопроводность стен и пр. характеристики, влияющие на качество жизни в данном здании.

Корректировка не применяется, так как у оцениваемого объекта и объектов аналогов идентичный конструктивный элемент (материал стен).

Корректировка на этажность - Корректировка на этажность – учитывает влияние расположения недвижимости на определенном этаже на ее стоимость. Цены на жилую недвижимость зависят от этажности в связи с предпочтениями покупателей:

– иметь красивый вид из окна, особенно, если квартиры на верхних этажах предполагают виды на город, море или другие живописные места, что более востребовано и, следовательно, повышает цену;

– снизить шум и увеличить приватность – квартиры на верхних этажах более приватны в сравнении с нижними этажами и обычно находятся дальше от уличного шума;

– увеличить доступность – квартиры на нижних этажах могут быть более доступными для людей с ограниченной мобильностью или тем, кто предпочитает избегать лифтов и иметь быстрый доступ к улице и т.д.

Цены на коммерческую недвижимость также зависят от расположения на этаже, что, зачастую, объясняется доступностью для потребителей – наличие входной группы, расположение на первом этаже, особенно для торговой недвижимости, может стать главным фактором проходимости и потока клиентов.

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этажность	цокольный этаж	первый этаж	первый этаж	первый этаж
Корректирующий коэффициент	0,92	1	1	1
Корректировка		**-8,2%**	**-8,2%**	**-8,2%**





Корректировка на наличие дополнительных улучшений - Наличие дополнительных сооружений также влияет на стоимость объекта. Чем больше строений на участке и дополнительных улучшений и чем они функциональнее, тем больше стоимость оцениваемого объекта недвижимости. *Так как объекты аналоги не имеют дополнительных улучшений, как и объект оценки, корректировка не применялась.*

Корректировка на текущее состояние/состояние отделки - отделка также оказывает существенное влияние на стоимость нежилых зданий, выставленной на продажу. Так, здания с хорошим ремонтом пользуются большим спросом и стоят дороже, чем здания без отделки или с некачественной отделкой.

Состояние объекта оценки отличается от состояния объектов-аналогов, в связи с чем необходимо внести по ним корректировки.

Корректирующие коэффициенты приняты на основании данных Справочника оценщика / Под редакцией оценщика, эксперта, REV, м.э.н. Шуленбаевой Г.Р. – Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2-2026 г.

Сканировано с CamScanner

Расчет корректировки производится по формуле:

$$Кс = Ко / Ка$$

***где Кс – корректирующий коэффициент на состояние внутренней отделки, Ка и Ко – корректирующие коэффициенты, учитывающие состояние объекта аналога и объекта оценки соответственно.





Корректировка на наличие коммуникаций. Учитывается наличие/отсутствие коммуникаций. Корректировка вносится при разнице в перечне коммуникаций, а также в зависимости от того являются ли они (коммуникации) центральными или автономными. *Объекты аналоги и объект оценки имеют аналогичное наличие коммуникаций, корректировка не применялась.*

3.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 18 Стандарта оценки «Стандарт оценки недвижимого имущества» при применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик:

1) выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных;

2) использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов или подходов);

3) использует любые математические методы согласования;

4) предпринимает все меры для недопущения двусмысленного толкования полученного результата стоимости объекта оценки.

Вывод о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта делается оценщиком после тщательного сравнительного анализа результатов по каждому из использованных подходов, учитывая специфику и приоритетность того или иного методов, которые расценены оценщиком как наиболее логичные и приемлемые в каждом конкретном случае.

С учетом характера объекта оценки, развитости рынка аналогичных объектов и достаточности рыночной информации, приоритетным признан сравнительный подход с весом 100%. Доходный и затратный подходы исключены как не отражающие рыночное поведение покупателей данного сегмента

в рамках затратного подхода не применялся;

в рамках сравнительного подхода был использован метод сравнительного анализа;

доходный подход не применялся;

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).

Сканировано с CamScanner

- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество постройки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.
- Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов в оценке.

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Таблица 7. *Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта, тенге.*

Наименование подхода	Стоимость по подходу, тенге	Весомость, %	Стоимость, тенге
Затратный	Не применялся	0	0
Доходный	Не применялся	0	0
Сравнительный	Применялся	100	71 573 615
Итого		100	**71 573 615**

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Для определения рыночной стоимости недвижимости: Встроенное нежилое помещение общей площадью 172,9 кв.м, расположенная в многоквартирном жилом доме по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, р-н Байконыр, ул.Кенесары, д.65, ВП-8

Оценщик применил только метод сравнительного анализа, сравнительного подхода. В данном отчете согласование результатов не требуется.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки

Таким образом, по мнению оценщика, рыночная стоимость оцениваемого объекта: Встроенное нежилое помещение общей площадью 172,9 кв.м, в многоквартирном жилом доме расположенная по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, р-н Байконыр, ул.Кенесары, д.65, ВП-8 по состоянию на **27 октября 2026 года** составляет:

71 573 615 (Семьдесят один миллион пятьсот семьдесят три тысячи шестьсот пятнадцать) тенге.

Итоговая величина стоимости объекта оценки выражается в национальной валюте Республики Казахстан и отражается в тенге (если иное не оговорено договором на проведение оценки, заключенного с Заказчиком) с письменной расшифровкой суммы в скобках.

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.

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.

Оценщик-исполнитель/директор: Беркимбаева Асем Рансовна

Отчет составлен в двух экземплярах.

Сканировано с CamScanner

Приложение к отчету об оценке № 26-1/410

Источники информации

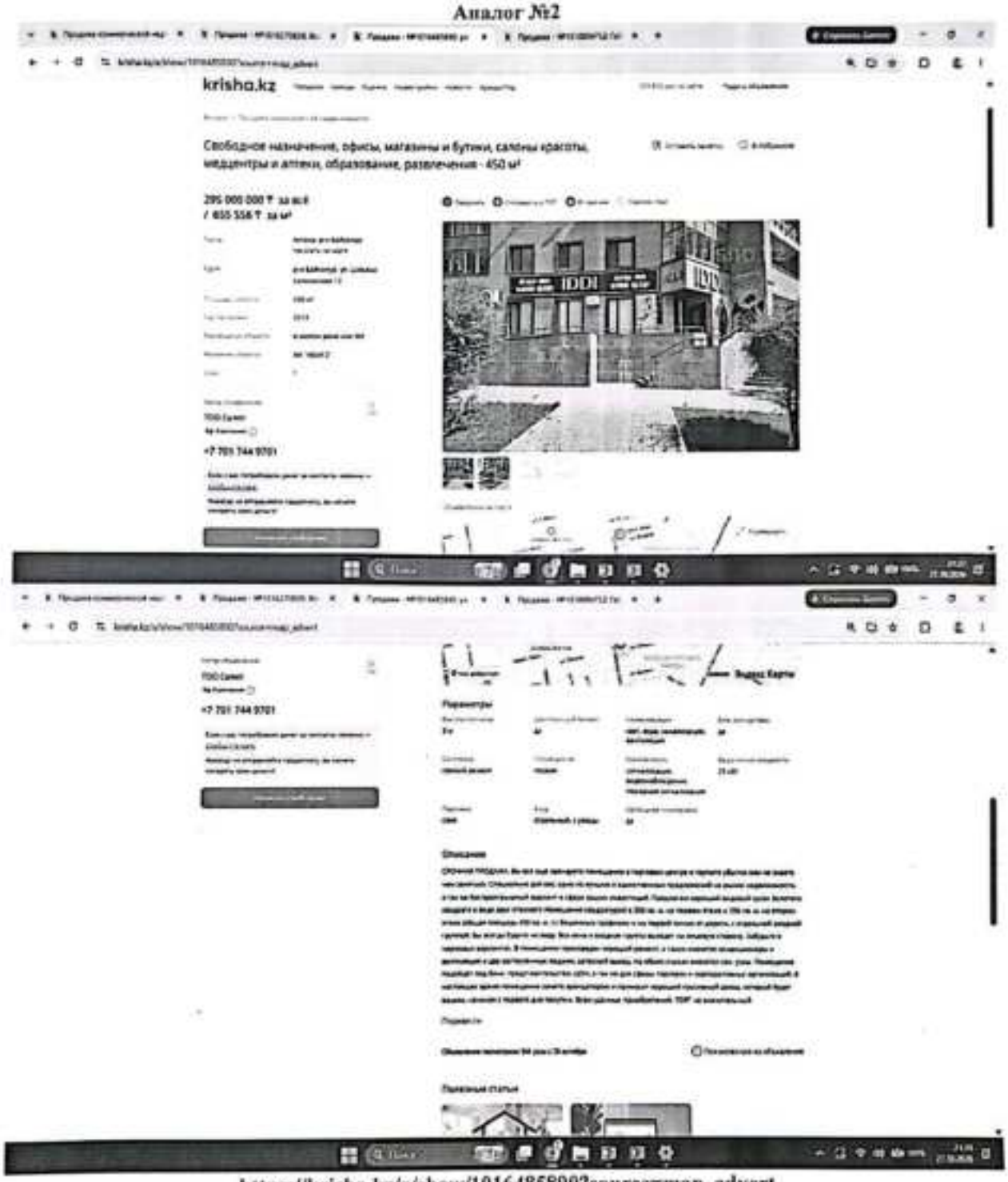
Аналог №1



https://krisha.kz/a/show/1016370859?source=map_advert

Сканировано с CamScanner

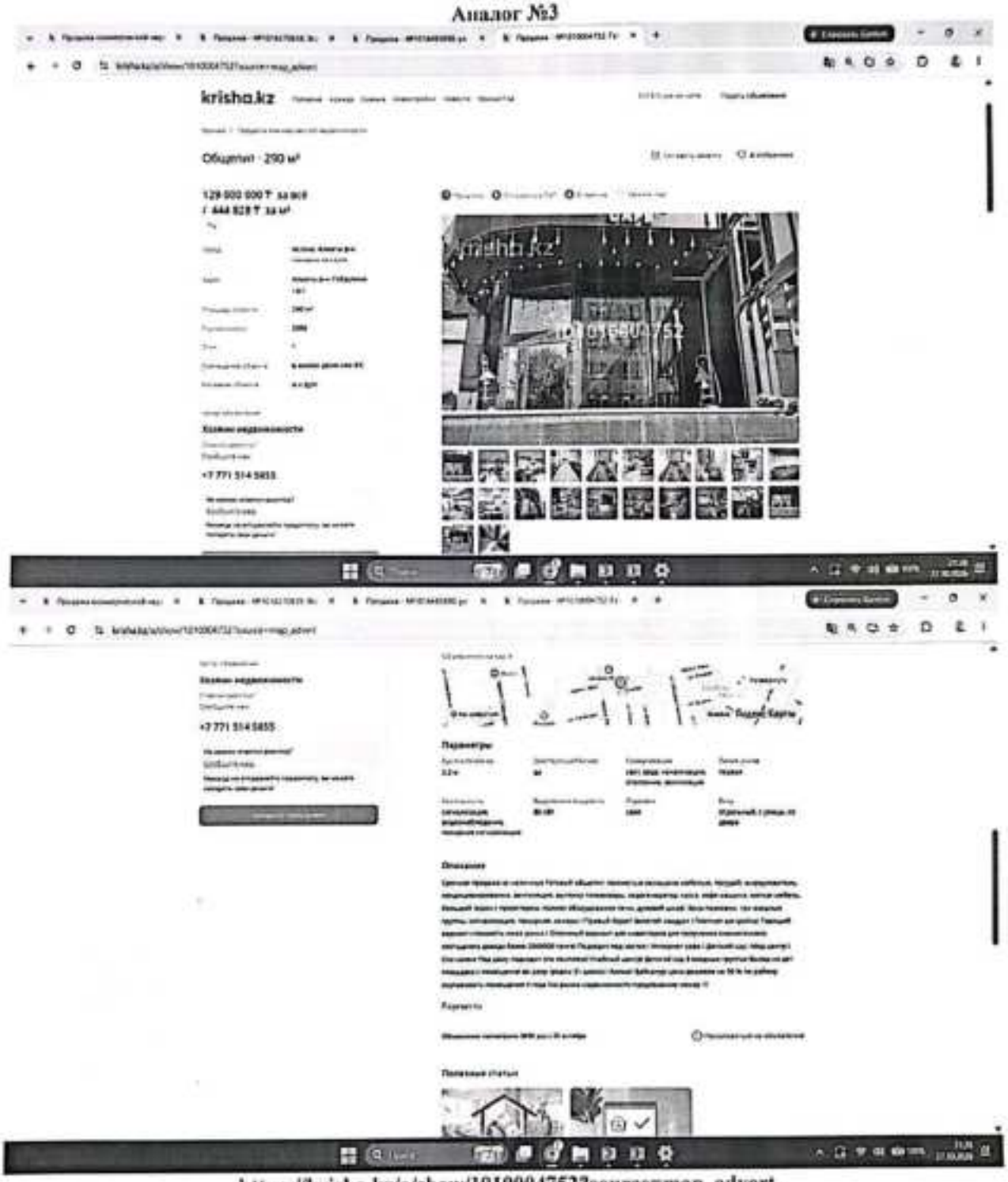
Аналог №2



https://krisha.kz/a/show/1016485890?source=map_advert

Сканировано с CamScanner

Аналог №3



https://krisha.kz/a/show/1010004752?source=map_advert

Сканировано с CamScanner

Акт осмотра имущества (квартиры)

(составлен в программе Microsoft Word при формировании отчета об оценке)

Дата осмотра объекта оценки 23 октября 2026 года в присутствии Заказчика.

Осмотр проводился оценщиком при дневном освещении с применением фотосъемки. Общий вид зафиксирован в приложении к отчету.

Общая характеристика и состояние объекта оценки: Встроенное нежилое помещение общей площадью 172,9 кв.м, в многоквартирном жилом доме расположенная по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, р-н Байконыр, ул.Кенесары, д.65, ВП-8

Состав объекта оценки: недвижимое имущество. Встроенное нежилое помещение

Состояние объекта оценки: хорошее.

Назначение и текущее использование объекта оценки: нежилое помещение используется по назначению (массажный салон)

Перепланировка и переоборудование: Расхождение по технической документации не имеется.

Описание объекта оценки

Описание объекта оценки	
Характеристики	**Описание**
Административный район	Байконыр
Инфраструктура района	Средняя, плотность застройки высокая
Обеспечение холодной водой	Центральное *(*согласно условий застройки)*
Обеспечение горячей водой	Центральное *(*согласно условий застройки)*
Обеспечение электроэнергией	Центральное *(*согласно условий застройки)*
Обеспечение канализацией	Центральное *(*согласно условий застройки)*
Год постройки	2007
Материал стен дома	Пеноблоки
Наличие лифта	Имеется
Этаж оцениваемой квартиры	Цок.этаж(16)
Число этажей	16
Подъездная дорога	Асфальт
Состояние двора	Хорошее
Транспортная доступность	Хорошая
Безопасность	Домофон, видеонаблюдение
Площадь общая, кв.м.	172,9
Площадь застройки	-
Объем здания	562
Перепланировка (описание)	Не имеется

Характеристика конструктивных элементов		
Элементы	Материал отделки	
	Описание	Состояние
Полы	Кафельная плитка, левкас	Хорошее
Стены	Левкас	Хорошее
Потолок	Левкас	Хорошее
Двери входные	Металлическая	Хорошее
Окна	Пластиковые	Хорошее
Общее состояние		Хорошее
Общее техническое состояние строительных конструкций здания в целом		Категория – работоспособное

Заинтересованное лицо _____ (ознакомлен, согласен, подпись)

Оценщик _____ Бекмырзаева А.Р.

Сканировано с CamScanner











Сканировано с CamScanner











Сканировано с CamScanner











Сканировано с CamScanner

Сканировано с CamScanner







Сканировано с CamScanner

ЖЕКЕ СОТ ОРЫНДАУШЫЛАРЫНЫҢ
РЕСПУБЛИКАЛЫҚ ПАЛАТАСЫНЫҢ
АСТАНА ҚАЛАСЫ ФИЛИАЛЫ
АСТАНА ҚАЛАСЫ ЖЕКЕ СОТ
ОРЫНДАУШЫЛАРЫНЫҢ ӨҢІРЛІК
ПАЛАТАСЫ
ЖСО ТҰРҒЫНБАЕВ АБАЙ ЖОЛДЫБЕКҰЛЫ
Индекс 010000, Казахстан Республикасы
Астана қаласы, Т Шевченко к-сі, 4/1 үй, 412 кеб
тел: +77027980042, +77077970042
e-mail: ...

ФИЛИАЛ РЕСПУБЛИКАНСКОЙ ПАЛАТЫ
ЧАСТНЫХ СУДЕБНЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ
ГОРОДА АСТАНА
РЕГИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА ЧАСТНЫХ
СУДЕБНЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ
ГОРОДА АСТАНА
ЧСИ ТУРГУНБАЕВ АБАЙ ЖОЛДЫБЕКОВИЧ
Индекс 010000, Республика Казахстан
города Астана, ул. Т Шевченко, 4/1, каб 412
тел: +77027980042, +77077970042
e-mail: ...

19/801/26 10 2026 вх.

ТОО «ALTAI ASSESSMENT»

Должнику: АТКЕЛЬДИРОВА ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА
790522402261

Взыскателю: АТКЕЛЬДИРОВ РУСТАМ МАРАТОВИЧ
820722350518

В производстве частного судебного исполнителя находится исполнительный документ № 444/25-71-4774 от 22.04.2025 года о взыскании с Аткельдировой Елены Владимировны в пользу Аткельдирова Рустама Маратовича в счет стоимости ½ доли в нежилом помещении по адресу в г.Астане, р-н Байконыр, улица Кенесары, 52, кв.п. 73 денежную компенсацию в размере 51 625 662 (пятьдесят один миллион шестьсот двадцать пять тысяч шестьсот шестьдесят две) тенге и расходы по оплате государственной пошлины 516 256 (пятьсот шестнадцать тысяч двести пятьдесят шесть) тенге.

Согласно п.1 ст.68 Закона об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей судебный исполнитель в течение десяти рабочих дней с момента ареста и выявления принадлежности имущества должнику выносит постановление о назначении оценщика путем: самостоятельного назначения оценщика;
назначения оценщика по предложению одной из сторон исполнительного производства;
поручения одной из сторон исполнительного производства о проведении оценки имущества должника.
Оплата услуги по оценке арестованного имущества должника возлагается на стороны исполнительного производства и в последующем возмещается за счет должника.

Вместе с этим, уведомляю Вас о совершении исполнительских действий, а именно осмотр недвижимого имущества **в виде нежилого помещения с земельным участком, расположенный по адресу: город Астана, район Байконыр, улица Кенесары, дом 65, ВП 8**, расположенный по адресу : Астана, район Байконыр, улица Кенесары, дом 65, кв 8 **23.10.2026 года в 15/30 ч. по адресу : город Астана, район Байконыр, улица Кенесары, дом 65, ВП 8**

Первому адресату для исполнения.
Второму и третьему адресатам для сведения.

***Приложение*:** постановление от 07.08.2026 года, постановление от 19.10.2026 года.

Частный судебный исполнитель **Тургунбаев А.Ж.**

37

Сканировано с CamScanner

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

о внесении изменений в ранее вынесенное постановление

19.10.2026 г. Астана

Частный судебный исполнитель исполнительного округа г.Астана, г. Астана, ул. Т.Шевченко дом 4/1, каб.414с, Бизнес центр «Business Hall» ТУРГУНБАЕВ АБАЙ ЖОЛДЫБЕКОВИЧ рассмотрев материалы исполнительного производства №444/25-71-4774 от 22.04.2025 года о Взыскать с Аткельдировой Елены Владимировны в пользу Аткельдирова Рустама Маратовича в счет стоимости ½ доли в нежилом помещении по адресу в г.Астане, р-н Байконыр, улица Кенесары, 52, н.п. 73 денежную компенсацию в размере 51 625 662 (пятьдесят один миллион шестьсот двадцать пять тысяч шестьсот шестьдесят две) тенге и расходы по оплате государственной пошлины 516 256 (пятьсот шестнадцать тысяч двести пятьдесят шесть) тенге (должник АТКЕЛЬДИРОВА ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА ИИН 790522402261, взыскатель АТКЕЛЬДИРОВ РУСТАМ МАРАТОВИЧ ИИН 820722350518), возбужденного на основании Ст. 9 п. 1 пп. 1 Исполнительные листы, выдаваемые на основании судебных актов от 22.04.2025 года, поступившего из Специализированный межрайонный суд по делам несовершеннолетних г.Астаны

УСТАНОВИЛ(А):

В производстве частного судебного исполнителя находится исполнительный документ №7130-24-00-2/10909-1 от 22.04.2025 года о взыскании с Аткельдировой Елены Владимировны в пользу Аткельдирова Рустама Маратовича в счет стоимости ½ доли в нежилом помещении по адресу в г.Астане, р-н Байконыр, улица Кенесары, 52, н.п. 73 денежную компенсацию в размере 51 625 662 (пятьдесят один миллион шестьсот двадцать пять тысяч шестьсот шестьдесят две) тенге и расходы по оплате государственной пошлины 516 256 (пятьсот шестнадцать тысяч двести пятьдесят шесть) тенге.

07.08.2025 года было вынесено постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущества.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 3 статьи 10, статьей 126 Закона Республики Казахстан от 2 апреля 2010 года «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей»

ПОСТАНОВИЛ(А):

1. В постановление от «07» августа 2025 года об «об участии специалиста по оценке арестованного имущества» внести следующие изменения:

В пункте 3 постановочной части - Затраты на привлечение специалиста поручить взыскателю по данному исполнительному производству.

2. Копию настоящего постановления направить сторонам исполнительного производства в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

3. Постановление судебного исполнителя вступает в силу со дня его вынесения и подлежит обязательному исполнению.

Постановления, подлежащие санкционированию судом либо прокурором, исполняются

*Стороны исполнительного производства могут ознакомиться с материалами исполнительного производства, зарегистрировавшись на портале АИС ОИП по адресу https://aisip.adilet.gov.kz

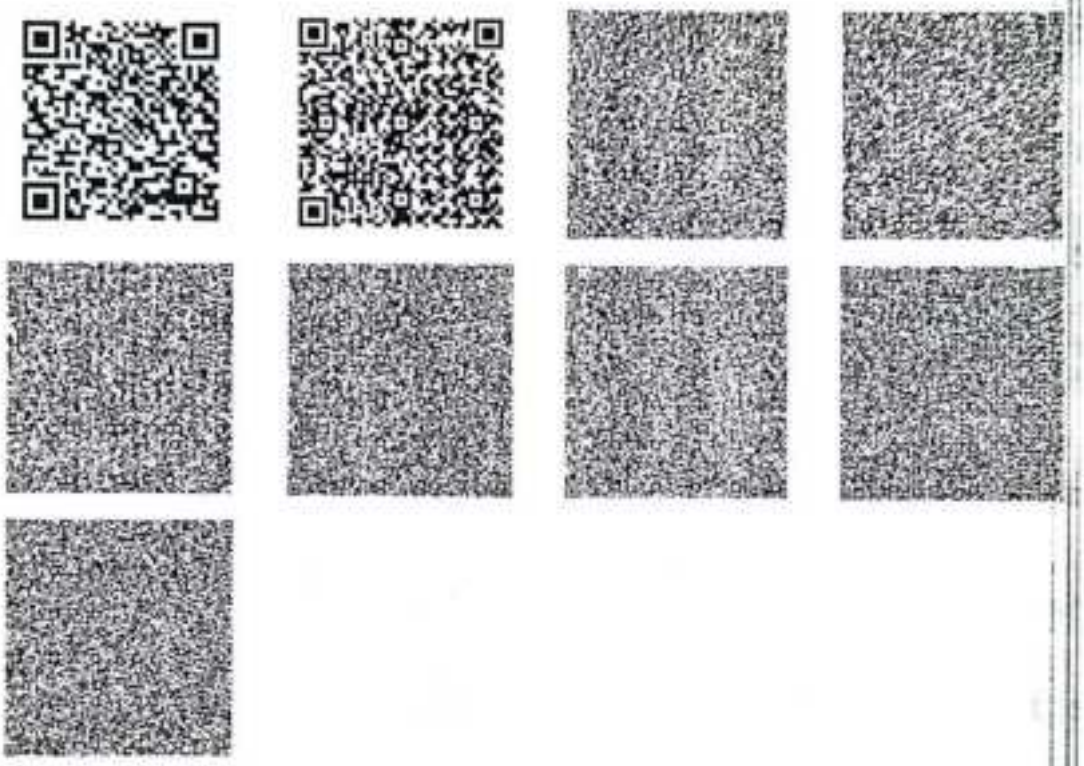
38

Сканировано с CamScanner

после получения соответствующей санкции судебным исполнителем.

Действия (бездействие) судебного исполнителя, связанные с исполнением исполнительного документа, а также отказ в совершении исполнительных действий могут быть обжалованы в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

Частный судебный исполнитель **ТУРГУНБАЕВ АБАЙ ЖОЛДЫБЕКОВИЧ**



Проверка подлинности электронного постановления судебного исполнителя осуществляется на портале https://aisoip.adilet.gov.kz.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года №370-2 «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

Уникальный номер: 45ba372c-deec-4e74-a30e-c70b9727ba8b

*Стороны исполнительного производства могут ознакомиться с материалами исполнительного производства, зарегистрировавшись на портале АИС ОИП по адресу https://aisoip.adilet.gov.kz

39
Сканировано с CamScanner

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

об участии специалиста по оценке арестованного имущества

07.08.2025 г. Астана

Частный судебный исполнитель исполнительного округа г.Астана, г. Астана, ул. Т.Шевченко дом 4/1, каб.513, Бизнес центр «Business Hall» ТУРГУНБАЕВ АБАЙ ЖОЛДЫБЕКОВИЧ рассмотрев материалы исполнительного производства №444/25-71-4774 от 22.04.2025 года о Взыскать с Аткельдировой Елены Владимировны в пользу Аткельдирова Рустама Маратовича в счет стоимости ½ доли в нежилом помещении по адресу в г.Астане, р-н Байконыр, улица Кенесары, 52, н.п. 73 денежную компенсацию в размере 51 625 662 (пятьдесят один миллион шестьсот двадцать пять тысяч шестьсот шестьдесят две) тенге и расходы по оплате государственной пошлины 516 256 (пятьсот шестнадцать тысяч двести пятьдесят шесть) тенге (должник АТКЕЛЬДИРОВА ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА ИИН 790522402261, взыскатель АТКЕЛЬДИРОВ РУСТАМ МАРАТОВИЧ ИИН 820722350518), возбужденного на основании Ст. 9 п. 1 пп. 1 Исполнительные листы, выдаваемые на основании судебных актов от 22.04.2025 года, поступившего из Специализированный межрайонный суд по делам несовершеннолетних г.Астаны,

УСТАНОВИЛ(А):

В производстве частного судебного исполнителя находится исполнительный документ №7130-24-00-2/10909-1 от 22.04.2025 года о взыскании с Аткельдировой Елены Владимировны в пользу Аткельдирова Рустама Маратовича в счет стоимости ½ доли в нежилом помещении по адресу в г.Астане, р-н Байконыр, улица Кенесары, 52, н.п. 73 денежную компенсацию в размере 51 625 662 (пятьдесят один миллион шестьсот двадцать пять тысяч шестьсот шестьдесят две) тенге и расходы по оплате государственной пошлины 516 256 (пятьсот шестнадцать тысяч двести пятьдесят шесть) тенге.

В ходе проведения исполнительских действии было установлено, что у должника на праве собственности имеется недвижимое имущество в виде нежилого помещения с земельным участком, расположенной по адресу: город Астана, район Байконыр, улица Кенесары, дом 65, ВП 8.

Постановлением от 22.04.2025 года наложен арест на вышеуказанное имущество.

Согласно ст.24 п.1 Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей для разъяснения возникающих при совершении исполнительных действий вопросов, требующих специальных знаний, а также для производства оценки, продажи, транспортировки, хранения арестованного имущества судебный исполнитель может по ходатайству сторон исполнительного производства или по собственной инициативе назначить соответствующим постановлением специалиста. При необходимости может быть назначено несколько специалистов.

Согласно ст.68 п.1 Судебный исполнитель в течение десяти рабочих дней с момента ареста и выявления принадлежности имущества должнику выносит постановление о назначении оценщика путем: самостоятельного назначения оценщика; назначения оценщика по предложению одной из сторон исполнительного производства; поручения одной из сторон исполнительного производства о проведении оценки имущества должника. Оплата услуги по оценке арестованного имущества должника возлагается на стороны исполнительного производства и в последующем возмещается за счет должника.

*Стороны исполнительного производства могут ознакомиться с материалами исполнительного производства, зарегистрировавшись на портале АИС ОИП по адресу https://aisoip.adilet.gov.kz

40

Сканировано с CamScanner

В целях исполнения исполнительного документа необходимо произвести оценку имущества должника.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 1 статьи 10, статьями 24, 68, 126 Закона Республики Казахстан от 2 апреля 2010 года «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей»,

ПОСТАНОВИЛ(А):

1.Привлечь независимого специалиста оценщика для определения рыночной стоимости недвижимого имущества, в виде нежилого помещения с земельным участком, расположенной по адресу: город Астана, район Байконыр, улица Кенесары, дом 65, ВП 8, принадлежащее АТКЕЛЬДИРОВА ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА ИИН 790522402261.

2. Исполнение данного постановления поручить специалисту-оценщику товарищества с ограниченной ответственностью «ALTAI ASSESSMENT».

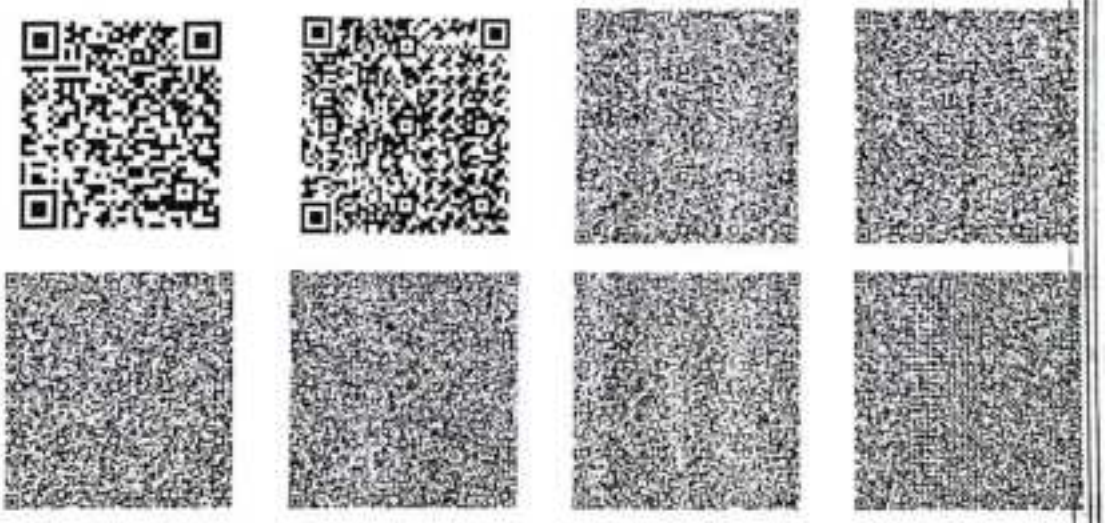
3. Оплата услуги по оценке арестованного имущества должника возлагается на стороны исполнительного производства и в последующем возмещается за счет должника.

4. Копию настоящего постановления направить сторонам исполнительного производства.

5. Постановление судебного исполнителя вступает в силу со дня его вынесения, подлежит обязательному исполнению и может быть обжаловано в соответствии с Административным процедурно-процессуальным кодексом Республики Казахстан.

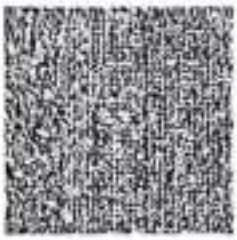
Иск на действия (бездействие) судебного исполнителя по исполнению исполнительных документов подается в суд в течение десяти рабочих дней со дня совершения действия (отказа в совершении действия) или со дня, когда взыскателю или должнику, не извещенному о времени и месте совершения действия судебным исполнителем, стало о нем известно.

Частный судебный исполнитель **ТУРГУНБАЕВ АБАЙ ЖОЛДЫБЕКОВИЧ**



*Стороны исполнительного производства могут ознакомиться с материалами исполнительного производства, зарегистрировавшись на портале АИС ОИП по адресу https://eaip.adilet.gov.kz

Сканировано с CamScanner


Проверка подлинности электронного постановления судебного исполнителя осуществляется на портале https://aisoip.adilet.gov.kz.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года №370-2 «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

Уникальный номер: 0d3f928d-5001-4ab9-9459-7276e5017deb

*Стороны исполнительного производства могут ознакомиться с материалами исполнительного производства, зарегистрировавшись на портале АИС ОИП по адресу https://aisoip.adilet.gov.kz

42

Сканировано с CamScanner

ДУБЛИКАТ

ДЕЛНУСКА

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

город Астана. Двадцать девятое мая две тысячи тринадцатого года.

Мы, гр. **Утешева Райхан Даулетовна**, 29.05.1984 года рождения, уроженка Акмолинской области, проживающий по адресу: город Астана, улица Торайгырова, дом 3; квартира 90, (ИИН 640529450507), именуемый в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», и гр. **Кольцова Елена Владимировна**, 22.05.1979 года рождения, уроженка города Астана, проживающая по адресу: город Астана, улица А.Молдагулова дом 27а, квартира 24 ИИН 790522402261, именуемая в дальнейшем «Покупатель», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.«ПРОДАВЕЦ» продал, а «ПОКУПАТЕЛЬ» купил нежилое помещение с земельным участком на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды), общей площадью 172,90 кв. м, площадь земельного участка 0,7311 га, в том числе доля-0,0022 га, количество составляющих 6, расположенное на 1б этаж/цоколь, находящееся по адресу: город Астана, район Алматы, улица Кенесары, дом 65, ВП-8. Кадастровые номера: 21:318:030:660:65:вп-8

2.Продаваемое нежилое помещение сторонами оценивается в 13 230 000 (тринадцать миллионов двести тридцать тысяч) тенге, и передано поностью Продавцом Покупателю до подписания настоящего договора.

3.Указанное нежилое помещение, принадлежит «ПРОДАВЦУ» на основании договора купли-продажи нежилого помещения, удостоверенный частным нотариусом Душкаевым В.А, зарегистрированного в реестре за № 8066 от 07.06.2011 года и акта на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) АН № 0252846 от 20.12.2010 года выданного Управлением земельных отношений города Астана, что подтверждается Справкой Департамента юстиции город Астана за уникальным номером № 10100029780556 от 29.05.2013 года.

4. До совершения Настоящего договора указанное нежилое помещения никому не продано, не заложено, в споре и под запрещением не состоит.

5.При подписании настоящего Договора «СТОРОНЫ» подтверждают, что в дееспособности не ограничены, не находятся в состоянии наркотического, токсического, алкогольного опьянения, по состоянию здоровья могут осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, могущими препятствовать осознанию сути подписываемого Договора, а также подтверждают, что не находятся под влиянием заблуждения, обмана, насилия, злонамеренного соглашения или стечения обстоятельств.

6.Расходы по удостоверению Настоящего договора уплачивают стороны поровну.

7. Особые условия договора: нежилое помещение подлежит освобождению двадцать девятого мая две тысячи тринадцатого года, Продавец оплачивает коммунальные и иные платежи в том числе имущественный налог, до дня освобождения нежилого помещения.

8. Содержание ст.18 Закона РК О Нотариате, ст.ст.155, 238, 406 Гражданского кодекса Республики Казахстан и статья 34 Кодекс Республики Казахстан «О браке (супружестве) и семье», статья 9 пункт 1 Закона РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», Закона РК «О языках в Республике Казахстан» нотариусом нам разъяснены.

9.Настоящий договор составлен в двух экземплярах один из которых хранится в делах нотариуса города Астана Базиловой Раи Мухтаровны, и экземпляр выдаётся ПОКУПАТЕЛЮ.

Продавец: Утешева Райхан Даулетовна

Покупатель: Кольцова Елена Владимировна

Город Астана. Двадцать девятое мая две тысячи тринадцатого года. Настоящий договор удостоверен мной, Базиловой Раей Мухтаровной, нотариусом город Астана, лицензия № 000985 от 22.02.2002 года, выданной Министерством юстиции Республики Казахстан. Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность сторон установлена, их дееспособность проверена, а также принадлежность нежилого помещения Утешевой Райхан Даулетовне проверено. Договор подлежит регистрации в ЦНР г. Астана по месту нахождения нежилого помещения

Зарегистрировано в реестре № 2301
Оплачено нотариусу: 20772 тенге
Нотариус:

Управление юстиции г. Астана

0184060

Сканировано с CamScanner

Сканировано с CamScanner

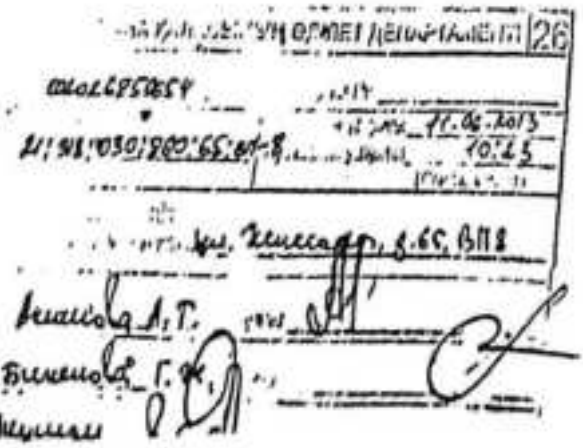
ДУБЛИКАТ

Право собственности на объект недвижимости по адресу: г. Нур-Султан, р-н Байконыр, Кенесары, д. 65, ВП 8, кадастровый № 21:318:030:86021:318:030:860:65:вп-8 зарегистрировано 11.06.2013 г., Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Нур-Султан Дубликат Договор купли-продажи от 29.05.2013 г. № 2301 выдан по заявлению 002214585446 от «17» сентября 2021 г., правообладатель, подавший заявление на выдачу дубликата: Аткельдирова Елена Владимировна

Регистрирующий орган: Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Нур-Султан

Исполнитель Нысанбаев С.М.

Руководитель Ахметжанов Д.А.



Сканировано с CamScanner

Сканировано с CamScanner

«АЗАМАТТАРҒААРНАЛҒАНҮКІМЕТ»
МЕМЛЕКЕТТІККОРПОРАЦИЯСЫ»
КОММЕРЦИЯЛЫҚЕМЕСАКЦИОНЕРЛІККО
ҒАМЫНЫҢАСТАНА ҚАЛАСЫ БОЙЫНША
ФИЛИАЛЫ

010000, Астана қаласы, Сарыарқа ауданы
Желтоқсан көшесі, 25
тел.: 8(7172) 324-370

ФИЛИАЛ НЕКОММЕРЧЕСКОГО
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«ГОСУДАРСТВЕННАЯКОРПОРАЦИЯ
«ПРАВИТЕЛЬСТВО ДЛЯ ГРАЖДАН»
ПО ГОРОДУ АСТАНА

010000, город Астана, район Сарыарка
улица Желтоксан, 25
тел.: 8(7172) 324-370

_____№_____

Частному судебному исполнителю
Тургунбаеву А.Ж.
abay_chsi.ast@mail.ru
+77027980042

Вх. № 03-01-08-35/36636
от 22.10.2026г.

Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана, рассмотрев Ваш запрос в пределах своей компетенции сообщает следующее.

Согласно информации предоставленной управлением документационного обеспечения и систематизации архивных данных (архив Филиала) направляет копию технического паспорта, расположенный по адресу: г.Астана, ул.Кенесары, дом 65, вп-8 кадастровый номер 21-318-030-860.

Согласно сведений ИС «ЕГКН» земельный участок, расположенный по адресу: г.Астана, ул.Кенесары, дом 65, вп-8 кадастровый номер 21-318-030-860 акт на земельный участок не оформлялся, в архиве Филиала копия акта на земельный участок не имеется.

Приложение: копия технического паспорта.

Заместитель директора **Т. Аубакиров**

исп: Багисова Д.Т.
Тлеубай Е.

45

Сканировано с CamScanner

Қазақстан Республикасының Әділет министрлігі Тіркеу қызметі және құқықтық көмек көрсету комитетінің

"Астана қаласы бойынша жылжымайтын мүлік орталығы" РМҚК

Комитет регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан

РГКП "Центр по недвижимости по городу Астана"

Тіркелетін жылжымайтын мүлік объектісіне
(көппәтерлі тұрғын үйлер, офистар, өндірістік, сауда объектілері және т.б.)

ТЕХНИКАЛЫҚ ТӨЛҚҰЖАТ (Н-2) / ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ (Ф-2)

на регистрируемые объекты недвижимости
(многоквартирные жилые дома, офисы, промышленные, торговые объекты и т.л.)

1. Қазақстан Республикасы
   Республика Казахстан
2. Облысы
   Область
3. Ауданы
   Район
4. Қала (кенті, елді мекені)
   Город (поселок, населенный пункт) — Астана
5. Қаладағы аудан
   Район в городе — Алматы
6. Мекен-жайы
   Адрес — ул. Кенесары, д. 65, ВП-8
7. Кадастрлық нөмір
   Кадастровый номер — 21318:000:000:65:8
8. Түгендеу нөмір
   Инвентарный номер — 13521

ТЕЛҚҰЖАТ/ДУБЛИКАТ
Кешова 36
Ахметова Р.Н.
18.02.2022

ғидың санаты
атегория фонда — нежилое

ЖАЛПЫ МӘЛІМЕТТЕР / ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Сериясы, жобаның түрі Серия, тип проекта	А (встр.)	8. Сериясы, жобаның түрі Площадь нежилых пом-ий	
Қабат саны Число этажей	цок.этаж (16)	9. Пәтер саны Число квартир	
Құрылыс ауданы Площадь застройки		10. Үй-жайлар, бөлмелер саны Число помещений, комнат	8
Ғимараттың ауқымы Объем здания	562 м3	11. Қабырға материалы Материал стен	ц/п блоки, пеноблоки
Жалпы алаңы Общая площадь	172,9 м2	12. Салынған жылы Год постройки	2007
Балкон, жалпа балкон алаңы Площадь балкона, лоджии ж.б.		13. Табиғи тозу Физический износ	
Тұрғын ауданы Жилая площадь			

Паспорт составлен по состоянию на — Төлқұжат 04.09.2009 ж. жағдайы бойынша жасалған г.

Директор / Директоры — Толепулы К. (қолы / подпись) — М.О. / М.П.

№ заказа 14470/21.11/2009

Сканировано с CamScanner

ЖЕР УЧАСКЕСІНІҢ ЭКСПЛИКАЦИЯСЫ, М2 / ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, М2

Жер кесіп беру құжаттары бойынша По землеотводным документам	Нақты қолданылғаны бойынша По фактическому использованию	Құрылысы бар алаң / Застроенная площадь			Салынбаған алаң / Незастроенная площадь		
		Барлығы Всего	Негізгі құрылымдар Под основными строениями	Бөлік құрылымдар мен ғимараттар Под прочими постройками и сооружениями	Асфальттік жабын Асфальтовые покрытия	Басқадай жабындар Прочие замощения	Топырақ Грунт
1	2	3	4	5	6	7	8

Салынбаған алаң / Незастроенная площадь									
Жабдықталған алаңдар / Оборудованные площадки				Жасыл кеңістіктер / Зеленые насаждения					
					оның ішінде / в том числе				
Барлығы Всего	Спорттық Спортивные	Балалар Детские	Шаруашылық Хозяйственные	Барлығы Всего	Ағашты гүлзар Газон с деревьями	Жеміс бағы Плодовый сад	Гүл егілген газон Газоны, цветочные клумбы	Бау-бақша Огород	Басқалары Прочие
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

Негізгі және қызметтік құрылымдардың,суық жапсаржай, жертөле, аулалық ғимараттар, жабындардың қолдану орны мен сипаттамасы / Назначение и характеристика основных и служебных строений, холодных пристроек, подвалов, дворовых сооружений, замощений

Жоспардағы литер Литер по плану	Қолданылу орны Назначение	Ауданы, м2 Площадь, м2	Көлемі, м3 Объем, м3	Тозу, % Износ, %	Конструктивтік элементтердің сипаттамасы / Описание конструктивных элементов					
					Іргетас фундамент	қабырға және ара қабырғалар стены и перегородки	аражабын перекрытия	шатыр кровля	еден полы	ойықтар проемы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А (встр.)	встроенное помещение	вн. 172,9	562		цементно-песчаные блоки	ц/п блоки, пеноблоки	пеноблоки		бетон.	м/пласт-к

Маман орындады / Выполнил специалист — Садвакасова С.К. (Т.А.Ә., қолы / Ф.И.О., подпись)

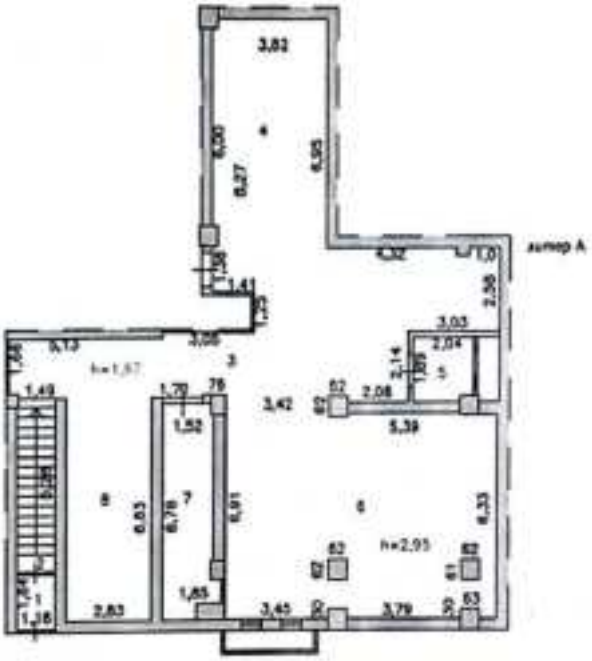
Бөлім бастығы / Начальник отдела — Пшембаева А.К. (Т.А.Ә., қолы / Ф.И.О., подпись)

Сканировано с CamScanner

07/01 МП РК	"Астана газы (бойынша жауапкершілігі шектеулі серіктестігі ГМКХ/ГТКП "Центр по недвижимости по городу Астана"			Лучшие умар Инвентарный номер	
Кабинет номер					
Акт на:				Масштаб 1:500	
Лист №	г. Астана, ул. Кенесары, 1,65, 80/1-ДР)				
Изменил Дата	Организация / Подпись			Дата Подпись	
			ТАЖ/0810.		
04.09.2009	начальник		Сарманова С.К.		
	Ведущий инженер		Панибратов А.К.		

Сканировано с CamScanner

цокольный этаж



КР 084 АВОУК	"Астана қаласы бойынша жылжымайтын мүлік орталығы" РМҚК/РГКП "Центр по недвижимости по городу Астана"		Түпнұсқаның номері / Инвентарный номер
Іші қарау / Лист №	Кабинеттің жоспары Астана қ. Шатырлық алаң : цокольный этаж г. Астана, ул. Кенесары, д.65, ВП-9		Масштаб 1:200
Мерзімі / Дата	Орындаған / Исполнитель	Т.А.Ж./ Ф.И.О.	Қолы / Подпись
04.09.2009	сызған	Садвакасова С.К.	
	Бақылаған	Пшембаева А.К.	

Сканировано с CamScanner

| Жасбн морлеl Дата записи | 1 | | | Жоспер больница интер Литеры по плану | 2 | А | | Кафат Этаж | 3 | шок. | | Патер бомелсlиj №1 На помещения квартиры | 4 | | | патерлlj бонктерфиj №1 На частей помещения, квартиры | 5 | 1 | коридор | 2,1 | | | Бомеперрдl, петерлан тагальлау Назначения частей помещения, квартиры | 6 | 2 | тестничная клетка | 6,5 | | | Жалпы пайдалы Общая полезная | 7 | 3 | коридор | 50,4 | | | Пайдаланy Полезная | 8 | 4 | помещение | 26,4 | | | Тұрғын Жилая | 9 | 5 | санузел | 3,8 | | | Тұрғынсыз Нежилая | 10 | 6 | помещение | 54,1 | | | Белек интерде В отдельных квартирах | 11 | 7 | помещение | 10,3 | | | Жатаханада В общежитиях | 12 | 8 | помещение | 19,3 | | | Қонақ үйде В гостиницах | 13 | | итого: | 172,9 | | | Торговая | 14 | | | | | | Промышленнопроизводственных зданий и сооружений | 15 | | | | | | Спальская | 16 | | | | | | Учреждений образования | 17 | | | | | | Предприятий бытового обслуживания | 18 | | | | | | Организаций и учреждений управления, научных, банковских, общественных и т.п. | 19 | | | | | | Предприятий общественного питания | 20 | | | | | | Учреждений здравоохранения, печебного назначения | 21 | | | | | | Физкультурно-спортивная | 22 | | | | | | Учреждений культуры и искусства | 23 | | | | | | Транспортных зданий и сооружений | 24 | | | | | | Сооружения инженерных сетей | 25 | | | | | | Гаражей | 26 | | | | | | Прочие | 27 | | | | | |

Сонымен қатар (в том числе)
В том числе
Площади по внутреннему обмеру (в кв.м)

Выполнил специалист Сабакова С.К.
Начальник отдела Пшибаева А.К.

5

50

Сканировано с CamScanner

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ӘДІЛЕТ МИНИСТРЛІГІ
АСТАНА ҚАЛАСЫНЫҢ ӘДІЛЕТ
ДЕПАРТАМЕНТІ

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН
ДЕПАРТАМЕНТ ЮСТИЦИИ ГОРОДА
АСТАНЫ

МЕНШІК ИЕСІ (ҚҰҚЫҚ ИЕСІ) ТУРАЛЫ МӘЛІМЕТТЕР
СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ)

№ 0020302218946

20.08.2013ж.г.

Кадастр нөмірі/Кадастровый номер: 21:318:030:860; 21:318:030:860:65:нп-8

Жылжымайтын мүлік объектінің мекен-жайы
Адрес объекта недвижимости: г. Астана, р-н Алматы, ул. Кенесары, д. 65, ВП 8

Меншік иесі (құқық иесі) Собственник (правообладатель)	Құқық пайда болу негіздемесі/ Основание возникновения права
КОЛЬЦОВА ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА, 22.05.1979 г.р.	Договор купли-продажи (№ 2301 от 29.05.2013г.) - Дата регистрации: 11.06.2013 10:23 нотариус БАЗИЛОВА Р. лицензия № 0000995 от 22-02-2002г.

...ісша орынбасары ...меститель руководителя	(қолы/подпись)	М.П.	Жұматұлов С.С (тегі/фамилия, аты/имя, әкесінің аты/отчество)
...лім басшысы ...ководитель отдела	(қолы/подпись)		Ракишев А.К. (тегі/фамилия, аты/имя, әкесінің аты/отчество)
...ман ...циалист	(қолы/подпись)		Жетпбаева А.М. (тегі/фамилия, аты/имя, әкесінің аты/отчество)

5/1

Сканировано с CamScanner

«Қазақстан Бағалаушылар Достастығы»
Өзін-өзі Реттейтін Ұйым» Бағалаушылар Палатасы
Палата Оценщиков «Саморегулируемая организация
«Содружество Оценщиков Казахстана»
Chamber of Appraisers «Self-Regulated Organization
«Commonwealth of Appraisers of Kazakhstan»

БІЛІКТІЛІК БЕРУ ТУРАЛЫ КУӘЛІГІ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРИСВОЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

CERTIFICATE OF QUALIFICATION

Тіркеу нөмірі / Регистрационный номер / Registration number:
334-RE

Негіздеме / Основание / Basis:
Куалік / Свидетельство
№KAO-0433-ОНИ от 03.12.2021ж/г.
Берілген күні / Дата выдачи / Date of issue:
10 / 04 / 2026

Алматы қаласы / город Алматы / Almaty city

Осы Куәлік

БЕРКИМБАЕВА АСЕМ РАИСОВНА
ЖСН 890131450504

«Жылжымайтын мүлікті бағалау»
мамандығы бойынша

«БАҒАЛАУШЫ» біліктілігі беріледі

--

Настоящее Свидетельство выдано

БЕРКИМБАЕВА АСЕМ РАИСОВНА
ИИН 890131450504

о присвоении квалификации «ОЦЕНЩИК»

по специализации
«Оценка недвижимого имущества»

--

This is to Certify that

ASSEM BERKIMBAYEVA
IIN 890131450504

is conferred

the qualification of «APPRAISER»

in (specialization of)
«Evaluation of real estate»

Директор
Аманбаев М.

Сканировано с CamScanner

КУӘЛІК
СВИДЕТЕЛЬСТВО
CERTIFICATE

№00461

ВЫДАНО

БЕРКИМБАЕВА АСЕМ РАИСОВНА /
ASSEM BERKIMBAYEVA
ЖСН / ИИН / IIN 890131450504

БЕРІЛГЕН КҮНІ / ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ (ВЫДАЧИ) / DATE OF ENTRY:

23 / 11 / 2022

СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО СВИДЕТЕЛЬСТВА – ДО ПРЕКРАЩЕНИЯ ЧЛЕНСТВА В ПО «СРО «СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА»

—

ОСЫ КУӘЛІК «ҚАЗАҚСТАН БАҒАЛАУШЫЛАР ДОСТАСТЫҒЫ» ӨЗІН-ӨЗІ РЕТТЕЙТІН ҮЙЫМ» БАҒАЛАУШЫЛАР ПАЛАТАСЫНЫҢ МҮШЕСІ ЕКЕНІН КУӘЛАНДЫРАДЫ.

НАСТОЯЩЕЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО ПОДТВЕРЖДАЕТ ЧЛЕНСТВО В ПАЛАТЕ ОЦЕНЩИКОВ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА».

THIS IS TO CERTIFY A MEMBERSHIP IN THE CHAMBER OF APPRAISERS «SELF-REGULATED ORGANIZATION «COMMONWEALTH OF APPRAISERS OF KAZAKHSTAN».

М. Аманбаев

СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА

www.estimation.kz

53

Сканировано с CamScanner

16018412

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЛИЦЕНЗИЯ

28.06.2016 года — 16018412

Выдана Товарищество с ограниченной ответственностью "Altai Assessment"

010000, Республика Казахстан, г.Астана, ПРОСПЕКТ АБАЯ, дом № 82., БИН 160540024026

(полное наименование, местонахождение, бизнес-идентификационный номер юридического лица (в том числе иностранного юридического лица), бизнес-идентификационный номер филиала или представительства иностранного юридического лица - в случае отсутствия бизнес-идентификационного номера у юридического лица-нерезидента; фамилия, имя, отчество (в случае наличия), индивидуальный идентификационный номер физического лица)

на занятие Оценка имущества (за исключением объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов)

(наименование лицензируемого вида деятельности в соответствии с Законом Республики Казахстан «О разрешениях и уведомлениях»)

Особые условия без ограничения срока действия

(в соответствии со статьей 36 Закона Республики Казахстан «О разрешениях и уведомлениях»)

Примечание Неотчуждаемая, класс 1

(отчуждаемость, класс разрешения)

Лицензиар Министерство юстиции Республики Казахстан

(полное наименование лицензиара)

Руководитель (уполномоченное лицо) ЕШМАГАМБЕТОВ ЖАНАТ БОЛАТОВИЧ

(фамилия, имя, отчество (в случае наличия))

Дата первичной выдачи

Срок действия лицензии

Место выдачи г.Астана

Сканировано с CamScanner