ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
РК, г. Шымкент, ул. Г. Иляева 47, 3-этаж, 300-кабинет
+7 (775) 143 00 00, +7 (705) 368 00 66, proffastexpert@gmail.com

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор
ТОО «Proff-Expert»
_____Усманов С.Ж.

Отчет № 546-SHYM
об оценке рыночной стоимости недвижимости

Наименование объекта недвижимости	Земельный участок право частной собственности мерою 1,8400 га.
Местонахождение объекта недвижимости	РК, Туркестанская обл., р-н Сайрамский, с.о. Кайнарбулакский, с. Касымбек Датка, 219 кварт.
Собственник	**Токтаров Канат Шырынханович, ИИН: 760113300894**
Заказчик	**ЧСИ Оңғар Дархан Нұрғалиұлы**
ИИН	**010 407 500 443**
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Назначение оценки	Для предоставление в СУД
Вид оценки (инициативная или обязательная)	Обязательная
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Основание для проведения оценки	**Договор на проведение оценки № 546-SHYM от "15" мая 2026 г.**
Рыночная стоимость	**25 686 400 (двадцать пять миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста) тенге**
Дата составления отчета	от "15" мая 2026 г.
Дата проведения оценки	от "15" мая 2026 г.
Дата проведения осмотра объекта	от "15" мая 2026 г.
Сведения об оценщике	Усманов Сакен Жамалидинович, ИИН 860128300103, г.Шымкент, мкр.Восток, дом.96, кв.17., член ПО СРО "Палата Профессиональных независимых оценщиков", №фл-140 выдано 01.01.2026 г., квалификационное свидетельство № ППНО-0213- ОДИ(ОНИ), выдано 13.07.2018 г.Гражданско-правовая ответственность: при осуществлении оценочной деятельности № 24-ДСПО-5898 от 13.05.2026 г., застрахована в АО "Страховая компания "Jysan Garant " .
Сведения о компании	КОМПАНИЯ: ТОО "Proff-Expert" БИН: 181240012721, ИИК: KZ268562203122226006, БИК: KCJBKZKX Филиал АО "Банк Центр Кредит" в г. Шымкенте, Юр.адрес: г.Шымкент, Каратауский р/н, ж/м.Мартобе, ул.Коммунистическая, 26.Фактический адрес:РК., г.Шымкент, ул.Г.Иляева, зд.47, БЦ "Бескудыктас", эт.1, каб.106

Шымкент - 2026 г.

Scanned with CamScanner

СОДЕРЖАНИЕ:

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	3
1.1 Основание для проведения оценки	3
1.2. Задание на оценку	3
1.3. Сведения об оценщике	3
1.4. Допущения и ограничительные условия, в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки	3
1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки	4
1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете	4
РАЗДЕЛ 2. ОБЩИЕ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ	6
3.1 Методология, процедура оценки и обоснование выбора подходов и методов примененных в данном отчете	6
3.2 Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/ методов	9
3.3 Согласование результатов	12
РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	12

Приложения к отчету об оценке

1. Обоснование корректировок;
2. Акт осмотра;
3. Фотоматериалы;
4. Фотографии рабочего стола компьютера (скриншот), сведения о ценах объектов-аналогов;
5. Копии правоустанавливающих документов объекта оценки;
6. Копия свидетельства;

Scanned with CamScanner

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор **№ 546-SHYM от "15" мая 2026 г.**

1.2. Задание на оценку

1	Оцениваемый объект	Земельный участок право частной собственности мерою 1,8400 га.	
2	Собственники объекта	Токтаров Канат Шырынханович, ИИН: 760113300894	
3	Местонахождение объекта	РК, Туркестанская обл., р-н Сайрамский, с.о. Кайнарбулакский, с. Касымбек Датка, 219 кварт.	
4	Оцениваемые права	Полное право собственности	
5	Цель оценки	Для целей залога	
6	Вид оценки (инициативная или обязательная)	Обязательная	
7	Назначение оценки (для чего оценивается объект) и любое предполагаемое с этим ограничение	Определение рыночной стоимости для предоставление в СУД	
8	Дата оценки	от "15" мая 2026 г.	
9	Дата составления отчета	от "15" мая 2026 г.	
10	Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество	
11	Идентификация имущественных прав	Право собственности	
12	Определение базы и вида определяемой стоимости	Базы, указывающие на наиболее вероятную цену, которая получается при гипотетическом обмене, происходящем на свободном и открытом рынке.	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.

1.3. Сведения об оценщике

Усманов Сакен Жамалидинович, ИИН 860128300103, г.Шымкент, мкр.Восток, дом.96, кв.17., член ПО СРО "Палата Профессиональных независимых оценщиков", №фл-140 выдано 01.01.2026 г., квалификационное свидетельство № ППНО-0213- ОДИ(ОНИ), выдано 13.07.2018 г.Гражданско-правовая ответственность: при осуществлении оценочной деятельности № 24-ДСПО-5898 от 13.05.2026 г., застрахована в АО "Страховая компания "Jysan Garant" .

КОМПАНИЯ: ТОО "Proff-Expert" БИН: 181240012721, ИИК: KZ268562203122226006, БИК: KCJBKZKX Филиал АО "Банк Центр Кредит" в г. Шымкенте, Юр.адрес: г.Шымкент, Каратауский р/н, ж/м.Мартобе, ул.Коммунистическая, 26.Фактический адрес:РК., г.Шымкент, ул.Г.Иляева, зд.47, БЦ

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

Допущения:

- Как отмечено в принципах МСО, если необходимо следовать законодательным, правовым, нормативным или другим общепринятым требованиям, которые отличаются от некоторых требований МСО, оценщик должен следовать таким законодательным, правовым, нормативным или иным общепринятым требованиям (это называется отступлением). Такая оценка все равно будет считаться проводимой в общем соответствии с МСО.
- Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики, дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций и проведения диагностических и контрольно- измерительных работ, т.е. объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, влекущими за собой изменение его стоимости;
- При проведении оценки Оценщик исходил из того, что информация предоставленная ему Заказчиком, является точной и достоверной, и не проводил ее проверки;
- Оценка имущества проводится объективно на основании публично существующих сведений и информации. Для всех сведений и информации в отчете указан их источник;
- Все выводы о стоимости объектов оценки сделаны на основании того допущения, что собственник управляет оцениваемым имуществом, исходя из целей получения наибольшей материальной выгоды.
- Определение стоимости проведено без визуального осмотра внутренних помещений, поскольку доступ во внутренние помещения не предоставлен Заказчиком оценки. Все характеристики приняты со слов Заказчика и согласно Техническому паспорту на недвижимое имущество. Состояние принимается как условно удовлетворительное.
- Оценщик имеет право указать данную информацию в отчете об оценке согласно подпункта 2) статьи 14 Закона об оценочной от **10 января 2018 года №133-VIЗРК** (с актуальными изменениями на дату оценки).
- При этом при изменении условий, т.е. предоставлении Заказчиком/Собственником доступа для полноценного обследования внутренних помещений объекта оценки, с возможностью фотосъемки, Оценщик готов произвести повторный выезд на объект оценки, осуществить осмотр внутренних помещений и внести соответствующие корректировки в расчеты, в случае необходимости, т.е. отличия фактического технического состояния от принятого Оценщиком в данном отчете об оценке

Ограничения:

- Настоящий отчет достоверен лишь в указанных в нем целях. Оценщик не несет ответственности в случае его использования третьими лицами, не указанными в договоре на проведение оценки;
- Ни отчет в целом, ни какая-либо его часть не могут быть использованы заказчиком в целях рекламы, а так же для осуществления мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения ТОО "Proff-Expert". Стороны не вправе использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением права собственности;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости

Scanned with CamScanner

объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, в точности равной стоимости объекта, указанной в данном отчете;

- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом относительно исследуемого объекта или оценки его восстановительной стоимости, кроме как на основании официального вызова суда;
- Публикация отчета целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без письменного согласия оценщика;

Сертификат качества оценки

Настоящий Отчет подготовлен специалистами ТОО "Proff-Expert"

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

- Факты, изложенные в Отчете об оценке, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью отчета.
- 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.
- Вознаграждение за Оценку 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 об оценке.
- 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.
- Оценщик не несет ответственности за совпадение цены продажи объекта оценки и полученной им оценки, не гарантирует его продажу.
- Оценщик соблюдает конфиденциальность данного исследования, но не несет ответственности за экземпляр, переданный Заказчику.
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с законом "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" от 10 января 2018 года №133-VI3РК с изменениями и дополнениями
- Выводы и расчеты, содержащиеся в отчете, основаны на фактах и документах, собранных оценщиками с наибольшей степенью использования профессиональных знаний, опыта, умения, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок. Информация, ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки, приведены в соответствующих разделах отчета.

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки

1. **Нормативно-правовые акты:**
   Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года №133-VI3РК с дополнениями и изменениями (с актуальными изменениями на дату оценки);
2. Стандарты
   1.Требования к форме и содержанию отчета об оценке утвержденные приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года №501 (с актуальными изменениями на дату оценки),
   2. Стандарты , утверждённые Приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года №519 (с актуальными изменениями на дату оценки);
   3.Приказ Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан от 1 августа 2022 года № 772. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 1 августа 2022 года № 28976;
   4. Приказ Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан от 23 августа 2022 года № 876
   О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки»;

- Стандарт оценки "Оценка стоимости движимого имущества";
- Стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества";
- Стандарт оценки "Виды стоимости";
- Стандарт оценки "Оценка стоимости объектов интеллектуальной стоимости и нематериальных активов";
- Стандарт оценки "Оценка бизнеса и права участия в бизнесе";
- Стандарт оценки "Оценка финансовых инструментов".

Другие данные, использованные при проведении оценки, источник их получения:

1. Интернет сайт ("Крыша")

Перечень предоставленных копий правоустанавливающих и технических документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Акт на земельный участок № 2952191714 от 15.09.2015 г. кадастровый номер: 19:295:219:1714
2. Постановление ЧСИ № б/н от 15.05.2026 г.;
3. Договор купли продажи № 2950 от 14.05.2019 г.;
4. Уведомление о государственной регистрации № 19-1911-7772 от 16.05.2019 г.;

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете

1. Компания – ТОО "Proff-Expert"
2. **Оценка** - определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республикик Казахстан;
3. **Подход к оценке** - способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов.
4. **Метод оценки** - совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, совершаемых при оценке;
5. **Дата оценки** - день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки;
6. **Оценщик** - физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации "оценщик", выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;
7. **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;
8. **Отчет об оценке** - письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки;
9. **Недвижимое имущество** – земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно

Scanned with CamScanner

связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам приравниваются также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания «река-море», космические объекты. Законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество;

10. **Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях, либо объект еще не продан но известна цена предложения;
11. **Стандарт оценки** - нормативный правовой акт, разрабатываемый и утверждаемый уполномоченным органом в области деятельности, в котором устанавливаются единые для субъектов оценочной деятельности требования к определению рыночной или оценочной иной стоимости объекта оценки;
12. **Свидетельство о присвоении квалификации «оценщик»** - документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специальными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы;
13. **Остаточный срок экономической жизни объектов оценки** – срок от даты оценки до окончания срока экономической жизни объектов оценки;
14. **Альтернативное использование** – возможные варианты использования недвижимого имущества, которые отличаются от существующего использования и рассматриваются в период наиболее эффективного использования объекта оценки;
15. **Здание** – искусственное строение, 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. Здание может иметь подземную часть;

16. **Ставка дисконтирования** – ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость;
17. **Земельное улучшение** – результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости в сторону улучшения;
18. **Фактический (хронологический) возраст земельных улучшений** – период от начала эксплуатации земельных улучшений до даты оценки;
19. **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;
20. **Оставшийся срок экономической жизни земельных улучшений** – период с даты проведения оценки до конца срока экономической жизни;

РАЗДЕЛ 2. ОБЩИЕ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание характеристики и состояния объекта оценки

Дата осмотра объекта оценки	**от "15" мая 2026 г.**
Назначение объекта оценки -	**Для ведения крестьянского хозяйства**
Текущее использования объекта оценки -	**используется по назначению**
Состояние объекта оценки	-
Состав объекта оценки	**Земельный участок право частной собственности мерою 1,8400 га.**

Характеристика земельного участка

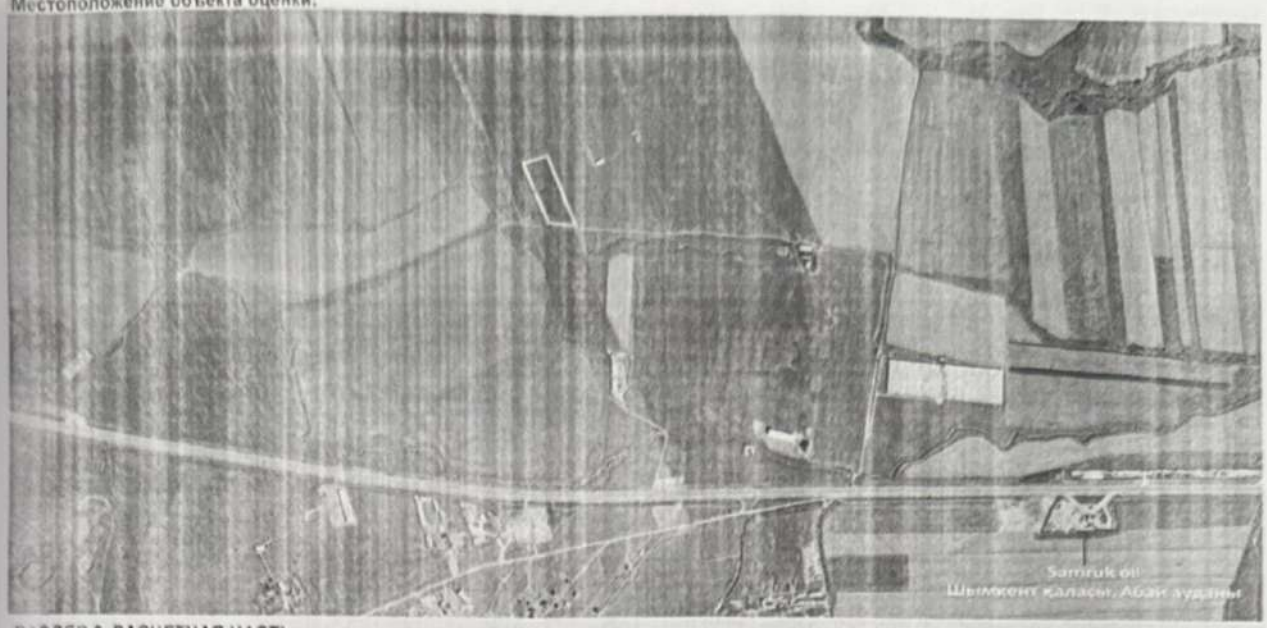
Наименование характеристики	
Право на земельный участок	-Право частной собственности на земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	19:295:219:1714
Площадь	1,8400 га.
Топография местности	Участок ровный
Категория земель	Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)
Целевое назначение	Для ведения крестьянского хозяйства
Делимость	Делимый
Ограничения в использовании и обременения	обеспечения доступа для прокладки и эксплуатации необходимых линий электропередач, связи, обеспечения водоснабжения, водоотвода, теплоснабжения, мелиорации и других нужд
Наличие элементов благоустройства	Территория благоустроена
Наличие коммуникаций	не имеется
Примечание	**Не имеется**

Адрес и описание окружающей среды объекта оценки

Характеристики	**Описание**
Местонахождение в плане населенного пункта	РК, Туркестанская обл., р-н Сайрамский, с.о. Кайнарбулакский, с. Касымбек Датка, 219 кварт.
Объекты социальной инфраструктуры района (в пределах 500 м.)	-
Плотность застройки	хорошее
Инфраструктура района	хорошее
Престижность и привлекательность района	удовлетворительное
Транспортная развязка	удовлетворительное

Scanned with CamScanner

Местоположение объекта оценки:



РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

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

В данном разделе приведено описание основных процедур и подходов, используемых в мировой практике оценки. А также дано обоснование подходов, которые использовались оценщиками в данной работе. Процедура оценки конкретизирована по шагам.

Обзор общепринятых подходов оценки

Существует три основных подхода к оценке практически любого актива, в том числе недвижимости:

- затратный;
- сравнительный (рыночный);
- доходный.

Процедура оценки

Процесс оценки включал в себя следующие шаги:

1. Осмотр объекта, его окрестностей, сбор экономической, географической, демографической информации, анализ социальной обстановки;
2. Интервью с собственниками объекта;
3. Сбор информации о рынке недвижимости;
4. Выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению стоимости объекта;
5. Согласование результатов и получение итоговой оценки стоимости объекта;
6. Подготовка развернутого отчета об оценке.

Затратный подход

Затратный подход основан на учете принципов полезности и замещения, и предусматривает определение текущей стоимости затрат на воспроизводство или замещение объекта оценки с дальнейшей корректировкой их на сумму износа (обесценения).

Затратный подход целесообразно применять для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным и специализированного недвижимого имущества. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизводство физически возможно и (или) экономически целесообразно.

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 целесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

Методы затратного подхода:

- **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;
- **метод укрупненных обобщенных показателей стоимости** – определение полной стоимости замещения на основе использования сборников укрупненных показателей стоимости строительства, нормативы которых установлены в национальной валюте;
- **метод удельных показателей** – способ определения полной восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества, на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности;
- **индексный метод** – метод приведения базисной стоимости объекта (первоначальной балансовой стоимости, стоимости воспроизводства по последней переоценки, 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.

Затратный подход предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

- определение рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) при существующем использовании;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения земельных улучшений;
- расчет величины износа (обесценения) земельных улучшений;

Scanned with CamScanner

- определение остаточной стоимости замещения (воспроизводства) объекта оценки, как разности между стоимостью замещения (воспроизводства) и величиной износа земельных улучшений, увеличенной на величину рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) при существующем использовании.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Также данный подход не отражает стоимости прогнозируемых доходов, что является определяющим для недвижимости, приносящей доход. Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам, таким образом данный метод является очень трудоемким в существующих рыночных условиях, и ту информацию, которую мы найдем, не будет репрезентативной. И так как рынок купли-продажи данного оцениваемого объекта является не ограниченным, оценщики считают, что для оценки стоимости подобных объектов, методы затратного подхода не применимы.

Сравнительный подход

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, – аналогов, 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.

Перед проведением анализа объекты-аналоги проходят тест на сравнимость с объектом оценки. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурировать 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.

Применение подхода предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

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.

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

1. переданные имущественные права;
2. торг;
3. финансовые условия;
4. условия продажи;
5. время продажи;
6. месторасположение;
7. физические характеристики;
8. целевое использование недвижимости;
9. прочие корректировки.

Рассмотрим некоторые элементы сравнения подробнее.

1. **Корректировка на переданные имущественные права** – учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и другое). Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. В самом общем виде можно сформулировать следующее положение определения рыночной стоимости дополнительных прав собственности на объект недвижимости, исходя из предпосылки предельно высокого ее уровня при абсолютной собственности: разницу между ценами продаж объектов недвижимости, идентичных по всем элементам сравнения, но различающихся по правам собственности на земельный участок, можно интерпретировать как рыночную стоимость дополнительных прав собственности. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравнимый объект – ограниченное право, то необходимо провести положительную корректировку цены продажи сравнимого объекта на величину, соответствующую рыночной стоимости дополнительных прав собственности. И наоборот, возможна отрицательная корректировка цены продажи сравнимого объекта, если оцениваемый объект недвижимости имеет ограниченное право собственности, а сравнимый – полное. Проведение корректировки по составу прав собственности – достаточно сложная проблема вследствие недостаточности, а порой и недоступности необходимой правовой информации, определяющей юрисдикцию конкретного объекта недвижимости. Поэтому в отечественной практике при применении метода сравнения продаж оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности.

2. **Корректировка на торг** – учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок. Данная корректировка производится исходя из двух основных факторов: 1) изменение цен во времени; 2) отличие цены предложения от цены сделки. Дата размещения всех объектов-аналогов является актуальной на дату проведения оценки, корректировка по первому критерию не требуется. По второму критерию корректировка требуется.

3. **Корректировка на финансовые условия** – учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не

Scanned with CamScanner

применяется). Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости, 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

4. **Корректировка на условия продажи** – учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется). Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. Определение величины корректировки по данному элементу сравнения – достаточно сложная процедура, учитывая трудности с выявлением самих мотиваций приобретения недвижимости. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Расходы, производимые непосредственно после покупки. Данный элемент сравнения, по нашему мнению учтен в составе предыдущих.

5. **Корректировка на время продажи** – учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется). Для корректировки по времени продажи рассчитывается рост цены за 1 месяц, а затем определяются цены продажи сопоставимых объектов на дату оценки.

6. **Корректировка на месторасположение** – учитывает разницу цен в зависимости от местоположения. Пространственно территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для сельскохозяйственных угодий – плодородие, наличие мелиоративных систем и т.п., для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) – транспортная доступность, состояние природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т.д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

7. **Корректировка на физические характеристики** – учитывает разницу в физических характеристиках объектов. Если предыдущий элемент сравнения определяет влияние на стоимость объекта недвижимости внешних факторов, связанных с местом его расположения, физические характеристики определяют полезность (а следовательно, и стоимость) самого объекта недвижимости. Перечень этих характеристик разнообразен. Конкретизация его должна проводиться оценщиком исходя из его представлений о наиболее значимых физических характеристиках для рассматриваемого объекта недвижимости с позиции их влияния на его стоимость. Можно перечислить некоторые из возможных: возраст и состояние здания или сооружения, вид использованных строительных материалов, размер и форма земельного участка, архитектура и дизайнерское оформление здания или сооружения и т.д. Физические характеристики жилой недвижимости характеризуются такими составляющими как тип дома, тип планировки, общая площадь, этаж, площадь кухни, техническое состояние и пр.

8. **Корректировка на целевое использование недвижимости** – учитывает отклонения на целевое использование. После выбора перечня сравнимых объектов одноцелевого использования необходимо провести корректировки по тем сравнимым объектам недвижимости, по которым имеются какие-либо отклонения от целевого использования. В некоторых случаях применяются поправки на различие в целевом использовании.

9. **Прочие корректировки, по усмотрению оценщика**. Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговое или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчетная цена объекта оценки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по пятый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после пятого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Сравнительный подход применяется при наличии развитого рынка недвижимости. По нашему мнению, рынок объектов подобных оцениваемому, достаточно развит для применения данного подхода.

Исходя из всего выше сказанного, Оценщиком было принято решение, для определения стоимости объекта оценки применять сравнительный подход, а именно метод сравнительного анализа.

Доходный подход

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

Доходный подход базируется на учете принципов наиболее эффективного использования и ожидания, соответственно которым стоимость объекта оценки определяется как текущая стоимость ожидаемых доходов от наиболее эффективного использования объекта оценки, включая доход от его возможной перепродажи.

Информационными источниками для применения доходного подхода являются сведения про фактические и (или) ожидаемые доходы и затраты объекта оценки или подобного имущества. Оценщик прогнозирует и обосновывает объемы доходов и затрат от существующего использования объекта оценки, если оно есть наиболее эффективным, или от возможного наиболее эффективного использования, если оно отличается от существующего использования.

Основными методами доходного подхода есть прямая капитализация дохода и косвенная капитализация дохода (дисконтирование денежного потока). Выбор методов оценки при этом зависит от наличия информации относительно ожидаемых (прогнозируемых) доходов от использования объекта оценки, стабильности их получения, цели оценки, а также вида стоимости, которая подлежит определению.

Метод прямой капитализации дохода – определение стоимости исходя из условий сохранения стабильного использования объекта оценки при равномерной величине дохода в неограниченные периоды времени.

Метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.

Ставка капитализации и ставка дисконта определяются путем анализа информации о доходах от использования подобного

Scanned with CamScanner

имущества и его рыночной цены или путем сравнительного анализа доходности инвестирования в альтернативные объекты (депозиты, ценные бумаги, имущество и т.п.).

Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации дохода предусматривает такую последовательность оценочных процедур:

1. прогнозирование валового дохода на основе результатов анализа собранной информации об аренде подобного недвижимого имущества;
2. прогнозирование операционных затрат и чистого операционного дохода;
3. обоснование выбора оценочной процедуры определения ставки капитализации и ее расчет;
4. расчет стоимости объекта оценки путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации.
5. согласование полученных результатов расчета.

Метод дисконтирования денежных потоков.

Метод косвенной капитализации дохода (дисконтирования денежного потока) предусматривает такую последовательность оценочных процедур: имущества;

1. обоснование периода прогнозирования;
2. прогнозирование валового дохода, операционных затрат и чистого операционного дохода по годам, кварталам или месяцам в границах прогнозного периода;
3. обоснование выбора оценочной процедуры определение ставки дисконта и ее расчет;
4. определение текущей стоимости денежного потока как суммы текущей стоимости чистого операционного дохода;
5. прогнозирование стоимости реверсии и расчет ее текущей стоимости;
6. определение стоимости объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей стоимости реверсии.

Доходный подход (подход на основе капитализации/дисконтирования дохода) как основной применяется при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы.

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 подбор 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. Оценщики считают, что несмотря на достаточно развитый рынок аренды, доходный подход не отражает реальной рыночной стоимости, в связи с чем в рамках данного исследования не применялся.

Согласование результатов

В зависимости от конкретной ситуации, результаты применения каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости могут использоваться формальные математические процедуры (типа метода весовых коэффициентов), а также чисто экспертные соображения.

3.2 Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/ методов

Сравнительный подход. Метод сравнительного анализа.

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;
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.

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

В качестве объектов-аналогов, в настоящей работе были использованы данные, о предлагаемых к продаже аналогичных объектов недвижимости, информация о которых была опубликована на интернет сайте "www.krisha.kz". Описание объектов-аналогов, собранных нами в процессе данной работы, приведено ниже.

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.

Результат сравнимости объектов - аналогов выражается через коэффициент вариации. По мнению Оценщика:

- если коэффициент вариации меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной;
- если от 10% до 20% — средней;
- больше 20% и меньше или равно 33% — значительной.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, а если больше 33%, то – неоднородной. (Источник: https://wiki.loginom.ru/articles/variation-coefficient.html)

Расчет стоимости земельного участка

№ п/п	Местонахождение	Наличие коммуникаций	Источник информации, тел.	Благоустройства	Собственность з/уч.	Площадь з/уч, га.	Площадь, кв.м	Цена продажи, KZT	Стоимость 1кв.м

Scanned with CamScanner

1	РК., г. Шымкент, Абайский р-н., мкр. Бозарык	Коммуникации: центральные-газоснабжение, водоснабжение, электроснабжение; подведены	интернет сайт https://krisha.kz/a/show/1005478687 от 15.05.2026 г, сот тел: +7 701 765 9399	пустует	Частная собственность	1,5000	15 000	**20 000 000**	1 333
2	РК., г. Шымкент, Абайский р-н., мкр. Бозарык	Коммуникации: центральные-газоснабжение, водоснабжение, электроснабжение; подведены	интернет сайт https://krisha.kz/a/show/697427188 от 15.05.2026 г, сот тел: +7 701 744 0801	пустует	Частная собственность	1,0000	10 000	**18 000 000**	1 800
3	РК., Туркестанская обл.,Сайрамский р-н, Касымбек датка	Коммуникации: центральные-газоснабжение, водоснабжение, электроснабжение; подведены	интернет сайт https://krisha.kz/a/show/1008718749 от 15.05.2026 г, сот тел: +7 776 373 2743	пустует	Частная собственность	1,3500	13 500	**18 000 000**	1 333

Микрорайон Асар -2 б/н — Алматинская трасса

Таблица корректировки цен на земельный участок

Характеристика	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
		объект №1	**объект №2**	**объект №3**
Источник, телефон		интернет сайт https://krisha.kz/a/show/1005478687 от 15.05.2026 г, сот тел: +7 701 765 9399	интернет сайт https://krisha.kz/a/show/697427188 от 15.05.2026 г, сот тел: +7 701 744 0801	интернет сайт https://krisha.kz/a/show/1008718749 от 15.05.2026 г, сот тел: +7 776 373 2743
Цена предложения, KZT		**20 000 000**	**18 000 000**	**18 000 000**
Месторасположение	РК, Туркестанская обл., р-н Сайрамский, с.о. Кайнарбулакский, с. Касымбек Датка, 219 кварт.	РК., г. Шымкент, Абайский р-н., мкр. Бозарык	РК., г. Шымкент, Абайский р-н., мкр. Бозарык	РК., Туркестанская обл.,Сайрамский р-н, Касымбек датка
Площадь земельного участка, га	1,8400	1,5000	1,0000	1,3500
Площадь земельного участка, кв.	18400	15 000	10 000	13 500
Собственность ЗУ	-Право частной собственности на земельный участок	ПЧС	ПЧС	ПЧС
Целевое назначения	Для ведения крестьянского хозяйства	КХ	КХ	КХ
Благоустройства	условно пустой	пустует	пустует	пустует
Наличие коммуникаций	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется
Стоимость 1 м2, KZT		**1 333**	**1 800**	**1 333**

Scanned with CamScanner

Коэффициент вариации по скорректированным ценам предложений, %	Среднее квадратическое отклонение цен:	270		тенге
	Коэффициент вариации:	19		%
1. Корректировка на передаваемые права, KZT		0	0	0
Скорректированная цена, KZT		20 000 000	18 000 000	18 000 000
2. Корректировка на торг, KZT		-1 000 000	-900 000	-900 000
Скорректированная цена, KZT		19 000 000	17 100 000	17 100 000
Стоимость 1 м2, KZT		1 267	1 710	1 267
3. Корректировка на финансовые условия, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		1 267	1 710	1 267
4. Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		1 267	1 710	1 267
5. Корректировка на время продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		1 267	1 710	1 267
6. Корректировка на месторасположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, KZT		1 267	1 710	1 267
7. Корректировка на размер общей площади, %		-0,67%	-1,97%	-1,00%
Скорректированная цена, KZT		1 259	1 676	1 254
8. Корректировка на рельф, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		1 259	1 676	1 254
9. Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, KZT		1 259	1 676	1 254
10. Корректировка на благоустройства, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		1 259	1 676	1 254
11. Корректировка на целевое назначение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, KZT		1 259	1 676	1 254
Стоимость 1 м2, KZT	1 396			
Стоимость ЗУ	25 686 400 KZT			

1. **Корректировка на переданные имущественные права.** *Корректировка учитывает влияние частичных прав на стоимость в сравнении с полными правами собственности. Применяется на основании справочника оценщика 1-2026 г. (таблица 20 стр.38). Когда сравниваемый параметр объекта аналога соответствует объекту оценки корректировка не применяется.*

2. **Корректировка на торг.** *Обусловлена непременным процессом торга с целью получить более выгодные условия или более низкую цену при покупке товара или услуги. Применяется на основании справочника оценщика 1-2026 г. (таблица 5 стр.15)*

3. **Корректировка на финансовые условия.** Под условиями финансирования понимается схема проведения расчета покупателя с продавцом. В данном случае, аналогами выступают не объекты реальных сделок купли-продажи, а объекты выставленные на продажу. В связи с чем, на момент проведения анализа, оценщик не располагает информацией о том, каким образом потенциальный покупатель данных объектов планирует произвести расчет с продавцом. Цена предложения назначается продавцом исходя из его ожиданий получить полный расчет за свой объект денежными средствами на дату продажи, а прочие условия предлагаемые покупателем, такие как покупка объекта в кредит или рассрочку, в свою очередь влияют на размер скидки с объявленной цены. На основании вышеизложенного, считаем, что необходимость применения корректировки по данному элементу сравнения отсутствует. Корректировки не применились

4. **Корректировка на условия продажи.** В ходе отбора аналогов для проведения сравнительного анализа, оценщиком исключаются аналоги условия продажи которых отличаются от рыночных. В отношении исследуемых аналогов отсутствуют особые условия: продажи, т.е. продажа осуществляется на свободном рынке, в условиях конкуренции, продавцы действуют в своих интересах, располагая всей доступной информацией об объекте, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. *Корректировки не применились*

5. **Корректировка на время продажи.** Для корректировки по времени продажи рассчитывается рост цены за 1 месяц, а затем определяются цены продажи сопоставимых объектов на дату оценки. *Корректировки не применились*

6. **Корректировка на месторасположение.** *При определении корректировки на месторасположение учитываются следующие факторы: 1) престижность района; 2) близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения; 3) доступность объекта (транспортная и пешеходная); 4) качество окружения (рекреация и экология).*

7. **Корректировка на размер площади земельного участка.** *Корректировка на общую площадь – учитывает разницу в удельной стоимости объектов недвижимости, с разной площадью, методом Ясквича Е.Е., основанном на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет корректировки выполняется в формуле: Кпл = ((Sоцк /Sанк)-1)*100%, где Кпл – корректировка на площадь объекта; Sоцк – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k; Sанк – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k. Применяется на основании справочника оценщика 1-2026 г. (таблица 27 стр.44-45)*

8. **Корректировка на рельеф.** *Корректировки не применились*

9. **Корректировка на наличие коммуникаций.** *Корректировка учитывает разницу в удельной стоимости объектов недвижимости с разным набором инженерных сетей. Применяется на основании справочника оценщика 1-2026 г. (таблица 29 стр.47). В случае когда сравниваемый параметр объекта оценки одинаков с объектом-аналогом корректировка не применяется.*

10. **Корректировка на благоустройство.** *Корректировки не применились*

Scanned with CamScanner

11. Корректировка на целевое назначение. *Корректировка на вид целевого назначения (разрешенного использования) применяется в случае различия сравниваемых объектов (земельных участков – аналогов и объекта оценки) по целевому назначению. Применяется на основании справочника оценщика 1-2026 г. (таблица 22 стр. 39-41). Оценщиком принято допущение о том, что корректировка на имущественные права приведет показатель к частной собственности.*

3.3 Согласование результатов

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов и их приведение к одной стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения походов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки был использован рыночный (сравнительный) подход.

Результаты оценок недвижимого имущества помещения сведены в таблицу:

Подход оценки	Рыночная стоимость (в тенге)	Удельный вес каждого подхода (в процентах)
Рыночная стоимость объекта оценки	**25 686 400 KZT**	

РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Так из результатов исследования, произведенного с целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости, следует, что возможная стоимость указанного объекта составляет: оцениваемому объекту;

25 686 400 KZT (двадцать пять миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста) тенге

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

При этом, в рамках исполнительного производства признается отчет об оценке имущества, являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при реализации заложенного имущества, с даты составления которого прошло не более одного года.

Оценщик:
квалификационное свидетельство № ППНО-0213- ОДИ(ОНИ), выдано 13.07.2018 г. **Усманов С.Ж.**

Scanned with CamScanner

Корректировка на торг	-5%	-5%	-5%

Таблица 5. Диапазоны корректировок на уторговывание вакантных земельных участков

Таблица 5.1. Города республиканского значения/областные центры, %%%

№	Область, район	Офисно-административные земельные участки	ИЖС (ЛПХ) / Садоводство	Производственно-складские	Крестьянское хозяйство / сельхозпредприятие	Прочие коммерческие назначения
	города республиканского значения					
1	Астана	10 – 20	6 – 15	12 – 23	7 – 15	10 – 23
2	Алматы	12 – 23	11 – 24	9 – 20	6 – 13	10 – 16
3	Шымкент	10 – 20	7 – 16	13 – 19	9 – 13	16 – 19
	областные центры					
4	Актау	10 – 22	8 – 14	9 – 19	10 – 26	16 – 21
5	Актобе	9 – 20	8 – 13	14 – 27	16 – 23	12 – 23
6	Атырау	10 – 20	10 – 20	10 – 24	13 – 20	10 – 23
7	Жезказган	12 – 22	10 – 21	11 – 26	13 – 26	10 – 26
8	Кокшетау	7 – 20	9 – 24	13 – 24	10 – 20	7 – 27
9	Караганда	11 – 21	15 – 21	9 – 17	9 – 22	9 – 23
10	Конаев	10 – 18	7 – 16	7 – 16	11 – 23	6 – 21
11	Костанай	10 – 23	10 – 22	11 – 27	10 – 24	9 – 23
12	Кызылорда	7 – 24	12 – 23	13 – 23	9 – 22	12 – 24
13	Уральск	13 – 25	4 – 19	10 – 17	7 – 16	12 – 26
14	Усть-Каменогорск	10 – 22	7 – 17	11 – 26	9 – 17	12 – 26
15	Павлодар	12 – 22	6 – 14	16 – 26	10 – 24	10 – 18
16	Петропавловск	10 – 25	8 – 20	13 – 27	12 – 24	10 – 27
17	Семей	10 – 23	10 – 22	10 – 28	12 – 23	12 – 26
18	Талдыкорган	7 – 28	7 – 20	9 – 21	10 – 22	14 – 20
19	Тараз	11 – 18	10 – 21	12 – 26	9 – 19	15 – 26
20	Туркестан	8 – 16	10 – 22	12 – 26	10 – 24	10 – 24
	В среднем по Казахстану	10 – 22	9 – 19	11 – 23	10 – 21	11 – 23

Корректировка на месторасположение	0%	0%	0%

Корректировка учитывает разницу цен в зависимости от местоположения.

Расчет проводится по формуле: к = ((Боб/Бан)-1)х100%, где k – корректировка на местоположение, %; Боб – сумма баллов объекта оценки; Бан – сумма баллов объекта-аналога. Баллы: очень хорошее – 5; хорошее – 4; среднее – 3; ниже среднего – 2; плохое – 1; очень плохое – 0

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удаленность от центра деловой активности и жизнеобеспечения города	3	3	3	3
Престижность района	3	3	3	3
Качество ближайшего окружения	3	3	3	3
Транспортная и пешеходная доступность	3	3	3	3
Сумма баллов	12	12	12	12

Scanned with CamScanner

Корректировка на целевое назначение	0%	0%	0%

Корректировка на вид целевого назначения (разрешенного использования) – учитывает зависимость стоимости вакантного земельного участка от его законодательно установленного предназначения или использования на момент оценки

Таблица 22. Средние соотношения между стоимостью земельных участков на полном праве собственности различного целевого назначения

№	Область, регион	Сельскохозяйственные	Промышленные	Прочие	Производственные
Города республиканского значения и их окрестности (удаленность до 20 км от границы города)					
1	г. Астана	1	0,79	0,83	0,61	0,90
2	г. Алматы	1	0,85	0,92	0,64	0,92
3	г. Шымкент	1	0,84	0,90	0,68	0,91
Прочие районы и регионы						
в городе						
1	Абайская область	1	0,88	0,95	0,64	0,88
2	Акмолинская область	1	0,85	0,95	0,65	0,9
3	Актюбинская область	1	0,81	0,92	0,61	0,82
4	Алматинская область	1	0,84	0,9	0,63	0,85
5	Атырауская область	1	0,86	0,95	0,65	0,87
6	Западно-Казахстанская область	1	0,81	0,9	0,63	0,82
7	Жамбылская область	1	0,82	0,93	0,64	0,84
8	Жетысуская область	1	0,75	0,92	0,58	0,76
9	Карагандинская область	1	0,83	0,93	0,63	0,84
10	Костанайская область	1	0,78	0,94	0,65	0,85
11	Кызылординская область	1	0,76	0,92	0,58	0,8
12	Мангистауская область	1	0,76	0,91	0,58	0,82
13	Павлодарская область	1	0,82	0,94	0,61	0,84
14	Северо-Казахстанская область	1	0,75	0,85	0,65	0,87
15	Туркестанская область	1	0,78	0,87	0,65	0,83
16	Улытауская область	1	0,91	0,98	0,63	0,82
17	Восточно-Казахстанская обл.	1	0,81	0,91	0,6	0,83
	В среднем по Казахстану:	1	0,81	0,92	0,62	0,84
в крупных поселках (население свыше 3 тыс. чел.) и больших поселках (население 1-3 тыс. чел.)						
1	Абайская область	1	0,77	0,87	0,62	0,85
2	Акмолинская область	1	0,76	0,89	0,63	0,84
3	Актюбинская область	1	0,74	0,82	0,59	0,82
4	Алматинская область	1	0,77	0,84	0,62	0,83
5	Атырауская область	1	0,71	0,86	0,63	0,79
6	Западно-Казахстанская область	1	0,89	0,81	0,62	0,77
7	Жамбылская область	1	0,73	0,84	0,59	0,91
8	Жетысуская область	1	0,76	0,88	0,61	0,84
9	Карагандинская область	1	0,68	0,83	0,58	0,86
10	Костанайская область	1	0,72	0,84	0,59	0,85
11	Кызылординская область	1	0,68	0,81	0,6	0,84
12	Мангистауская область	1	0,64	0,79	0,58	0,89
13	Павлодарская область	1	0,71	0,8	0,6	0,81
14	Северо-Казахстанская область	1	0,68	0,82	0,63	0,89
15	Туркестанская область	1	0,72	0,79	0,58	0,82
16	Улытауская область	1	0,68	0,82	0,61	0,86
17	Восточно-Казахстанская обл.	1	0,71	0,79	0,59	0,81
	В среднем по Казахстану:	1	0,73	0,83	0,60	0,84
в средних поселках (население 0,2 – 1 тыс. чел.) и в малых поселках (население менее 0,2 тыс. чел.)						
1	Абайская область	1	0,79	0,95	0,6	0,83
2	Акмолинская область	1	0,8	0,96	0,61	0,83
3	Актюбинская область	1	0,79	0,81	0,64	0,86
4	Алматинская область	1	0,81	0,94	0,6	0,83
5	Атырауская область	1	0,85	0,95	0,61	0,88
6	Западно-Казахстанская область	1	0,82	0,98	0,61	0,84
7	Жамбылская область	1	0,79	0,91	0,58	0,86
8	Жетысуская область	1	0,81	0,93	0,56	0,83
9	Карагандинская область	1	0,78	0,89	0,58	0,83
10	Костанайская область	1	0,74	0,87	0,58	0,84
11	Кызылординская область	1	0,87	0,98	0,57	0,81

Scanned with CamScanner

12	Мангистауская область	1	0,84	0,93	0,56	0,8
13	Павлодарская область	1	0,85	0,89	0,57	0,86
14	Северо-Казахстанская область	1	0,83	0,9	0,54	0,85
15	Туркестанская область	1	0,79	0,93	0,55	0,81
16	Улытауская область	1	0,81	0,91	0,6	0,85
17	Восточно-Казахстанская обл.	1	0,82	0,93	0,61	0,84
	В среднем по Казахстану	1	0,81	0,92	0,59	0,85

Выбираемый показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Целевое назначение	0,65	0,65	0,65	0,65
Целевое назначение	Для ведения крестьянского	КХ	КХ	КХ

Корректировка на площадь земельного участка	-0,67%	-1,97%	-1,00%

Таблица 27. Средние показатели коэффициента торможения, отражающего зависимость стоимости земельного участка от его площади по видам целевого назначения

№	Область, регион	Офисно-административные	ИЖС (ЛПХ) / Садоводство	Производственно-складские	Крестьянское хозяйство / сельскохозяйственное	Прочее коммерческое назначение
	Города республиканского значения					
1	г. Астана	-0,09	-0,13	-0,16	-0,12	-0,11
2	г. Алматы	-0,06	-0,05	-0,07	-0,04	-0,07
3	г. Шымкент	-0,09	-0,12	-0,14	-0,11	-0,16
	Прочие районы и регионы					
4	Абайская область	-0,09	-0,08	-0,11	-0,06	-0,07
5	Акмолинская область	-0,09	-0,1	-0,14	-0,08	-0,09
6	Актюбинская область	-0,11	-0,14	-0,18	-0,11	-0,13
7	Алматинская область	-0,06	-0,05	-0,07	-0,04	-0,07
8	Атырауская область	-0,09	-0,13	-0,14	-0,1	-0,14
9	Западно-Казахстанская область	-0,07	-0,07	-0,1	-0,06	-0,07
10	Жамбылская область	-0,04	-0,08	-0,12	-0,06	-0,08
11	Жетысуская область	-0,1	-0,12	-0,16	-0,12	-0,11
12	Карагандинская область	-0,06	-0,05	-0,07	-0,04	-0,08
13	Костанайская область	-0,07	-0,1	-0,14	-0,06	-0,12
14	Кызылординская область	-0,06	-0,08	-0,12	-0,06	-0,07
15	Мангистауская область	-0,09	-0,1	-0,13	-0,09	-0,09
16	Павлодарская область	-0,1	-0,15	-0,2	-0,12	-0,15
17	Северо-Казахстанская область	-0,05	-0,05	-0,07	-0,04	-0,07
18	Туркестанская область	-0,08	-0,12	-0,16	-0,1	-0,16
19	Улытауская область	-0,06	-0,1	-0,14	-0,08	-0,09
20	Восточно-Казахстанская обл.	-0,08	-0,11	-0,16	-0,1	-0,1
	В среднем по Казахстану	-0,08	-0,10	-0,13	-0,08	-0,10

Выбираемый показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Площадь, кв.м.	18400	15000	10000	13500

Scanned with CamScanner

Корректировка на передаваемые права	0,00%	0,00%	0,00%

Таблица 20. Средние соотношения между ценами предложений земельных участков с полными правами собственности и правами долгосрочной аренды на земельный участок

№	Тип населенного пункта	Целевое назначение				
		Обще-административные	Торговые	Производственные	Рекреационные земли / сельхоз производство	Прочие коммерческие
	Города республиканского значения и их окрестности (удаленность до 20 км от границ города)					
1	г. Астана	1,00 – 0,94	0,98 – 0,94	1,00 – 0,95	0,95 – 0,92	0,98 – 0,92
2	г. Алматы	1,00 – 0,96	0,97 – 0,92	1,00 – 0,92	0,94 – 0,90	0,97 – 0,90
3	г. Шымкент	1,00 – 0,95	1,00 – 0,94	1,00 – 0,93	0,93 – 0,88	0,95 – 0,91
	Прочие районы и регионы					
1	В городе	0,95 – 0,90	0,95 – 0,85	0,92 – 0,85	0,90 – 0,82	0,92 – 0,87
2	В крупных поселках (население св. 3 тыс. чел.)	0,98 – 0,92	0,95 – 0,89	0,97 – 0,82	0,90 – 0,83	0,93 – 0,83
3	В больших поселках (население 1-3 тыс. чел.)	0,97 – 0,89	0,92 – 0,88	0,95 – 0,88	0,91 – 0,84	0,92 – 0,81
4	В средних сельских населенных пунктах (население 0,2 - 1 тыс. чел.)	0,95 – 0,89	0,93 – 0,90	0,90 – 0,88	0,90 – 0,83	0,92 – 0,80
5	В малых населенных пунктах (аул, село, крестьянские и иные поселения) (население менее 0,2)	0,95 – 0,90	0,93 – 0,89	0,90 – 0,82	0,90 – 0,81	0,95 – 0,81

Выбираемый показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Право на ЗУ	-Право частной собственности на земельный	ПЧС	ПЧС	ПЧС

Корректировка на инженерные коммуникации	0,00%	0,00%	0,00%

Таблица 29. Усредненные коэффициенты, учитывающие наличие инженерных сетей[24]

Объект оценки	Объект аналог									
	Без электроснабжения	С электроснабжением	Без водоснабжения	С водоснабжением	Без газоснабжения	С газоснабжением	Без отопления	С отоплением	Канализация септик	Центральная канализация
Без электроснабжения	1	0,96								
С электроснабжением	1,04	1								
Без водоснабжения			1	0,93						
С водоснабжением			1,07	1						
Без газоснабжения					1	0,92				
С газоснабжением					1,09	1				
Без отопления							1	0,93		
С отоплением							1,08	1		
Канализация септик									1	0,93
Центральная канализация									1,07	1

Коммуникации	разница:	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
электроснабжение	3%	+	+	+	+
водоснабжение	1%	+	+	+	+
газоснабжение	5%	+	+	+	+
отопление	6%	-	-	-	-
канализация	3%	-	-	-	-

Scanned with CamScanner

Корректировка на рельеф	0%

Корректировка учитывает различия в рельефе, к примеру изпишняя пологость или возвышенность, требуют дополнительных вложений на вравнивание, соответственно снижают стоимость для потенциального покупателя

№	Ссылка информ	Местонахождение	Рельеф	Цена, тг/кв.м.	Площадь кв.м.	Сред.зн. ставки
1			ровный			0
2			ровный			
3			не ровный			0
4			не ровный			

Выбираемый показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		0	0	0
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный

Scanned with CamScanner

prof expert
ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
РК, г. Шымкент, ул. Г. Иляева 47, 3-этаж, 300-кабинет
+7 (775) 143 00 00, +7 (705) 368 00 66, proffastexpert@gmail.com

Акт осмотра объекта недвижимости
Земельный участок право частной собственности мерою 1,8400 га.

По адресу: РК, Туркестанская обл., р-н Сайрамский, с.о. Кайнарбулакский, с. Касымбек Датка, 219 кварт.
Дата осмотра объекта оценки: от "15" мая 2026 г.

Характеристика земельного участка

Наименование характеристики	
Право на земельный участок	-Право частной собственности на земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	19:295:219:1714
Площадь	1,8400 га.
Топография местности	Участок ровный
Целевое назначение	Для ведения крестьянского хозяйства
Делимость	Делимый
Ограничения в использовании и обременения	обеспечения доступа для прокладки и эксплуатации необходимых линий электропередач, связи, обеспечения водоснабжения, водоотвода, теплоснабжения, мелиорации и других нужд
Наличие элементов благоустройства	Территория благоустроена
Наличие коммуникаций	не имеется
Примечание	**Не имеется**

Адрес и описание окружающей среды объекта оценки

Характеристики	**Описание**
Местонахождение в плане населенного пункта	РК, Туркестанская обл., р-н Сайрамский, с.о. Кайнарбулакский, с. Касымбек Датка, 219 кварт.
Объекты социальной инфраструктуры района (в пределах 500 м.)	-
Плотность застройки	хорошее
Инфраструктура района	хорошее
Престижность и привлекательность района	удовлетворительное
Транспортная развязка	удовлетворительное

Данные по Заказчику/ Собственнику:
При осмотре объекта присутствовал:
ФИО: ЧСИ Оңғар Дархан Нұрғалиұлы
ИИН: 010 407 500 443

(подпись)

Осмотр произвёл: Усманов С.Ж.

(подпись)

Примечание: В случае не возможности установления точного адреса (месторасположения) объекта или возникают сомнения в том, что показываемый Заказчиком и/или Собственником объект является именно тем объектом, на который предоставлены документы и заключен договор на проведение оценки, в Акт осмотра включаются фото-таблица, фотографии, которые заверяются подписями Заказчика и/или Собственника.

Scanned with CamScanner

Фотографии объекта















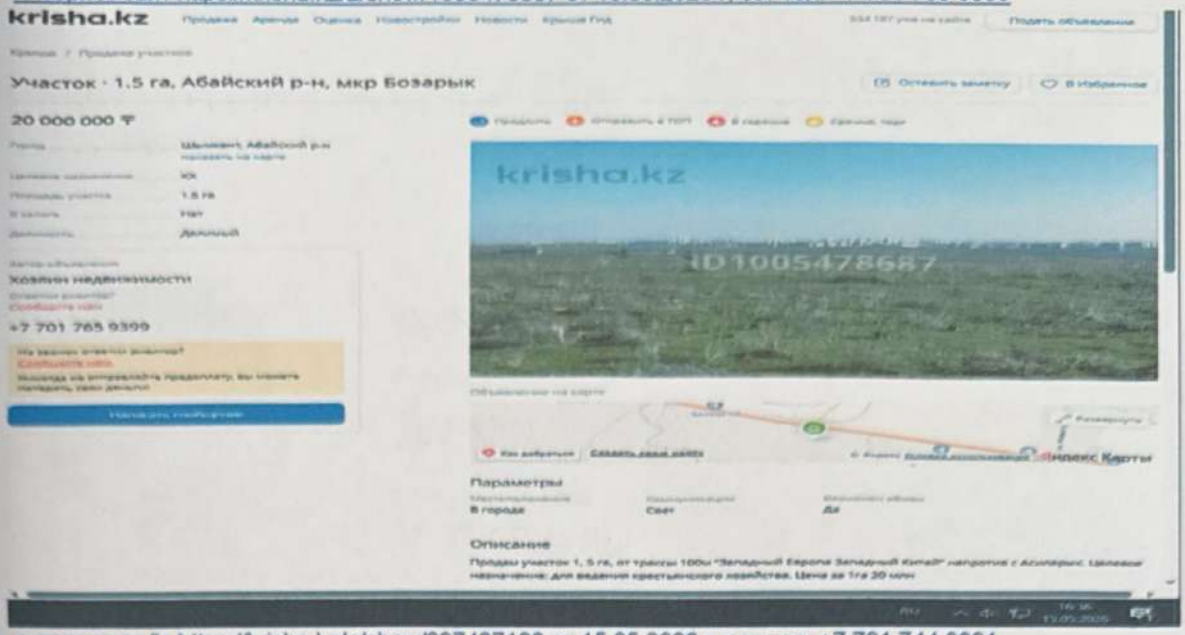


Казакстан Республикасы Шымкент каласы
ЖАУАПКЕРШІЛІГІ ШЕКТЕУЛІ СЕРІКТЕСТІГІ
"Proff-Expert"
ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
город Шымкент Республика Казахстан

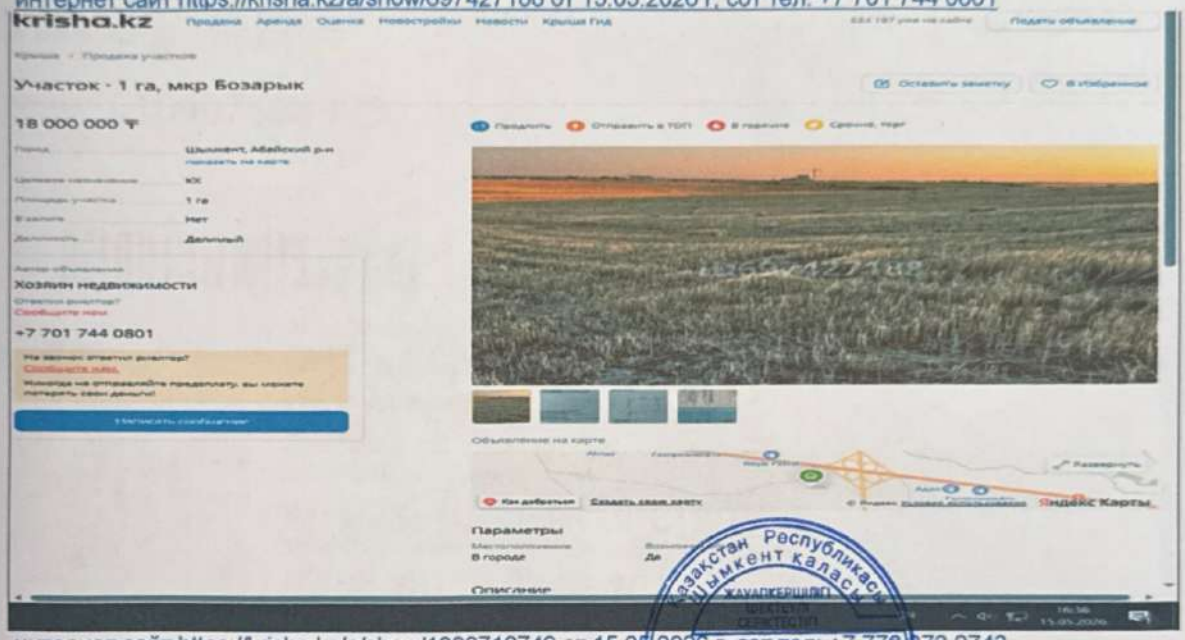
Scanned with CamScanner

Принтскрин аналогов земельных участков

интернет сайт https://krisha.kz/a/show/1005478687 от 15.05.2026 г, сот тел: +7 701 765 9399



интернет сайт https://krisha.kz/a/show/697427188 от 15.05.2026 г, сот тел: +7 701 744 0801



интернет сайт https://krisha.kz/a/show/1008718749 от 15.05.2026 г, сот тел: +7 776 373 2743



Proff-Expert
ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Республика Казахстан Город Шымкент

profexpert

Scanned with CamScanner

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ЖЕКЕ КУӘЛІК

РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН
УДОСТОВЕРЕНИЕ ЛИЧНОСТИ



ТЕГІ / ФАМИЛИЯ
ОҢҒАР

АТЫ / ИМЯ
ДАРХАН

ӘКЕСІНІҢ АТЫ / ОТЧЕСТВО
НҰРҒАЛИҰЛЫ

ТУҒАН КҮНІ / ДАТА РОЖДЕНИЯ
07.04.2001

ЖСН / ИИН 010407500443

041640233

ТУҒАН ЖЕРІ / МЕСТО РОЖДЕНИЯ
ОҢТ-ҚАЗАҚСТАН

ҰЛТЫ / НАЦИОНАЛЬНОСТЬ
ҚАЗАҚ

БЕРГЕН ОРГАН / ОРГАН ВЫДАЧИ
ҚР ІШКІ ІСТЕР МИНИСТРЛІГІ

БЕРІЛГЕН КҮНІ – ҚОЛДАНЫЛУ МЕРЗІМІ/ДАТА ВЫДАЧИ – СРОК ДЕЙСТВИЯ
02.06.2017 - 01.06.2027

<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
ONGGAR<<DARKHAN<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<

Scanned with CamScanner

RU 2552151C1

RU 2552151C1

Scanned with CamScanner

Посторонние земельные участки в границах (плана)

	жоқ нет	

Осы акт ҚР Қаттық экономика министрлігі құрылыс,тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері және жер ресурстарын басқару комитетінің "Жер кадастры ғылыми-өндірістік орталығы" шаруашылық жүргізу құқығындағы республикалық мемлекеттік кәсіпорынның ОҚ филиалының Сейфи аудандық бөлімшесі жасады.

Настоящий акт изготовлен ЮКО филиал Республиканского государственного предприятия на праве хозяйственного ведения "Научно-производственный центр земельного кадастра" Комитета по делам строительства,жилищно-коммунального хозяйства и управлений земельными ресурсами Министерства национальной экономики РК

М.О. Б.Салыбеков
қолы, тіркелісі

М.П. 2015 жыл 15 09.

Осы актіні беру туралы жазба жер учаскесіне меншіктік құқығын, жер пайдалану құқығын беретін актілер жазылатын Кітапта № 2849 болып жазылды

Қосымша: жоқ
Запись о выдаче настоящего акта произведена в Книге записей актов на право собственности на земельный участок, право землепользования за № 2849

Приложение: нет

ЖЕР УЧАСКЕСІНЕ ЖЕКЕ МЕНШІК ҚҰҚЫҒЫН БЕРЕТІН

АКТ

НА ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Scanned with CamScanner

Жер телімін

сату - сатып алу келісім шарты

Түркістан облысы,
Сайрам ауданы, Ақсу ауылы.
Он төртінші мамыр, екі мың он тоғызыншы жыл.

Біз, төменде қол қоюшылар: **Аскеров Садиржан Агабалаевич,** 12.09.1980 жылы Оңтүстік Қазақстан облысында туылған, ЖСН 800912301915, мына мекен-жайда: Шымкент қаласы, Қаратау ауданы, Ж.Шанин көшесі, №13 А үйдің тұрғыны, бұдан әрі "САТУШЫ" деп аталатын бірінші тарап және **Токтаров Канат Шырынханович,** 13.01.1976 жылы Оңтүстік Қазақстан облысында туылған, ЖСН 760113300894, мына мекен-жайда: Шымкент қаласы, Қайтпас-1 ауданы, Айша Жұмабекова көшесі, № 66 үйдің тұрғыны, бұдан әрі "САТЫП АЛУШЫ" деп аталатын екінші тарап төмендегі келісім шартты түздік.

1.Мына мекен-жайда: Түркістан облысы, Сайрам ауданы, Қайнарбұлақ ауылдық округі, Қасымбек Датқа ауылы, 219 орамда – шаруа қожалығын жүргізу үшін берілген, жеке меншік құқығымен, кадастрлік № 19-295-219-1714, алаңы 1.8400 га., **жер телімін** "САТУШЫ" 29.04.1987 жылы Оңтүстік Қазақстан облысында туылған, ЖСН 870429402957, жұбайы Камалова Насиба Нуралиевнаның келісімімен және қатысуымен сатты, ал "САТЫП АЛУШЫ" 23.07.1985 жылы Өзбекстан Республикасында туылған, ЖСН 850723403622, жұбайы Макажанова Тамара Уразалиевнаның келісімімен және қатысуымен сатып алды.

2. Көрсетілген жер телімі "САТУШЫҒА" 27.08.2015 жылғы № 578 Сайрам ауданы әкімдігінің қаулысы, 27.08.2015 жылғы № 292 жер учаскесін сатып алу сатудың келісім үлгі шарты және 15.09.2015 жылғы №2849 тіркеумен берген жер теліміне жеке меншік құқығын беретін № 2952191714 актісі негізінде жеке меншігінде болып табылады.

3.Жоғарыда аталған жер телімі "САТЫП АЛУШЫҒА" 2 500 000 (екі миллион бес жүз мың) теңгеге сатылды, аталған соманы "САТЫП АЛУШЫ" "САТУШЫҒА" өзара келісім бойынша, осы шартқа қол қойғанға дейін толық есеп айырысқан. Ақшаны "САТУШЫНЫҢ" толық алғанын дәлелдеу "САТЫП АЛУШЫНЫҢ" өзіне жүктеледі.

4.Осы келісім шартқа дейін көрсетілген жер телімі өшкімге сатылмаған және тұтқында жоқ екендігі Жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтар (ауыртпалықтар) және оның техникалық сипаттамасы туралы 14.05.2019 жылы электрондық үкімет порталымен қалыптастырылған № 10100329663686 анықтама қағазымен анықталған. Жылжымайтын мүлікке салынған тыйымдардың және де басқа ауыртпашылықтардың жоқтығы тыйым салудың (қамауға алудың) өлібилік есеп кітабы бойынша тексерілді.

5.Иеліктен алынған жер телімі тапсырылуы, қабылдап алуы өзара келісім бойынша жүргізіледі.

6. Қазақстан Республикасының «Нотариат туралы» заңының 13 бабының 1 бөлігі 2 тармақшасына сай құқықтары мен міндеттері, 53 бабына сай осы мәміленің мәні мен құқықтық салдары тараптарға нотариуспен түсіндірілді.

7. Осы шартты рәсімдеуге байланысты шығындарын «Сатып алушы» төлейді.

КЕЛЕСІ БЕТКЕ ҚАРА
СМОТРИ НА ОБОРОТЕ

Scanned with CamScanner

8.Шарт екі дана болып түзілді, оның бірінші данасы нотариус Нуржаурва Жанат Нургазовнаның іс қағаздарында сақталынады, қалғандары тараптарға беріледі.

9. Осы келісім шарт ҚР Азаматтық Кодексінің 155-бабы негізінде жылжымайтын мүліктің тұрған орны бойынша тіркеуге жатады. ҚР «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» Заңының 9-бабында белгіленген мерзімде міндетті тіркеуге жатады.

10.Тараптар нотариустың қатысуында, өздерінің әрекет қабілеттілігінен айырылмағанын, олардың қол қойып отырған келісім шарттың мазмұнын түсінуге кедергі келтіретін ауруларын, сондай-ақ осы мәмілені өздері үшін аса тиімсіз жағдайлармен жасауға мәжбір ететін жағдайлардың жоқтығын мәлімдеді.

Шартты өзіміз оқыдық, біздің шын ниетімізге сәйкес келеді, нотариусқе ескертулеріміз жоқ, аудармашы қызметі бізге қажет емес.

тараптардың қолдары / подписи сторон:

г. Келес шаһарында таластым

Аскеров Садыржан Агабалаевич

Нотариус Толарев Канат Шерниязович

Он төртінші мамыр екі мың он тоғызыншы жылы, Осы шартты, мен Нуржаурва Жанат Нургазовна, Қазақстан Республикасының Әділет Министрлігімен 01.02.2018 жылы берген № 18002012 лицензиясы негізінде қызмет ететін Түркістан облысы нотариаттық округінің нотариусы куәландырамын. Шартқа тараптар менің көзімше қол қойды. Шартқа қол қойған тараптардың жеке басы анықталды, әрекет қабілеттілігі, сондай-ақ иеліктен алынатын жер телімі **Аскеров Садиржан Агабалаевичке,** тиесілі екендігі тексерілді.

№ 2950 Тізілімде тіркелді

Төленген сома: ҚР СК-нің 611 бабы бойынша: 1768 т. баж салығы,

"Нотариат туралы" Заңының 30-1 бабының

негізінде 5050 т. құқықтық және техникалық қосымша төлемақысы.

Нотариус

0047091

Scanned with CamScanner

«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Оңтүстік Қазақстан облысы бойынша филиалының Жер кадастры және жылжымайтын мүлік бойынша Сайрам ауданының бөлімі

Отдел Сайрамского района по земельному кадастру и недвижимости филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Южно-Казахстанской области

ТОКТАРОВ КАНАТ ШЫРЫНХАНОВИЧ,
прож. по адресу:
КАЗАХСТАН, ШЫМКЕНТ, КАРАТАУ, Каратау МИКРОРАЙОН Кайтпас, УЛИЦА Шымыр, 66
МАКАЖАНОВА ТАМАРА УРАЗАЛИЕВНА,
прож. по адресу:
КАЗАХСТАН, Ю-КАЗАХСТАНСКАЯ, ШЫМКЕНТ, - МКР.КАЙТПАС,УЛ.АЙША ЖУМАБЕКОВА, 66

16.05.2019 12:17 № 19-1911-7772

УВЕДОМЛЕНИЕ
о государственной регистрации

Отдел Сайрамского района по земельному кадастру и недвижимости филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Туркестанской области, рассмотрев представленные на регистрацию документы и изучив материалы регистрационного дела на объект недвижимости, расположенный по адресу: обл. Туркестанская, р-н Сайрамский, с.о. Кайнарбулакский, с. Касымбек Датка, кв-л 219 ., с кадастровым номером 19:295:219:1714, сообщает, что зарегистрировано право на вышеуказанное недвижимое имущество.

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

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

Исполнитель: Бекбосынова Алия

22

Тыйым салынған мүлікті бағалау жөніндегі маманның қатысуы туралы ҚАУЛЫ

15.05.2026 Сайрам АУДАНЫ, Түркістан ОБЛЫСЫ

Түркістан облысы атқарушылық округының, Түркістан ОБЛЫСЫ, Сайрам АУДАНЫ, Туркестанская область, Сайрамский район, с.Аксукент, улица Жибек жолы, здание 176Б жеке сот орындаушысы ОҢҒАР ДАРХАН НҰРҒАЛИҰЛЫ, Шымкент қаласының азаматтық істер жөніндегі ауданаралық соты-мен берілген 13.06.2025 жылы негізінде қозғалған қарыз берешек өндіру туралы (өндіріп алушы ТАПЕНОВА АСЕМ ТАЛҒАТҚЫЗЫ ЖСН 910715401517, борышкер МАКАЖАНОВА ТАМАРА УРАЗАЛИЕВНА ЖСН 850723403622), №249/25-79-6819-2933/25-51-6957 атқарушылық іс жүргізу материалдарын қарап,

БЕЛГІЛЕДІ:

Шымкент қаласының азаматтық істер жөніндегі ауданаралық сотының №5242-24-00-2/30139-1 санды 18.02.2025 жылғы атқару парағына сай борышкер Тамара Уразалиевна Макажановадан өндіріп алушы Асем Талғатқызы Тапенованың пайдасына 11 682 075 (он бір миллион алты жүз сексен екі мың жетпіс бес) теңге қарыз ақша, мемлекеттік баж шығыны 116 821 (бір жүз он алты мың сегіз жүз жиырма бір) теңге өндірілуге жатады. Қазіргі уақытта жоғарыда көрсетілген берешек бойынша қалдық 10 936 133,4 теңгені құрайды.

Қазақстан Республикасының «Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мә ртебесі туралы» Заңының (бұдан әрі – Заң) 2-бабына сәйкес, атқарушылық іс жүргізудің міндеттері сот шешімдері, ұйғарымдары, нұсқамалары мен қаулылары негізінде берілген атқарушылық құжаттарды, азаматтық және әкімшілік істер бойынша, сондай-ақ қылмыстық істер бойынша мүліктік өндіріп алулар бөлігінде және өзге де органдардың қаулыларын міндетті әрі уақтылы мәжбүрлеп орындауға бағытталған шараларды қабылдау болып табылады.

Түркістан облысы бойынша «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының филиалының мәліметтеріне сәйкес, борышкер Тамара Уразалиевна Макажанова атына төмендегідей жылжымайтын мүлік тіркелген:

Түркістан облысы, Сайрам ауданы, Касымбек Датка елді мекені, 219 орам мекенжайында орналасқан жер учаскесі (кадастрлық № 19:295:219:1714).

Түркістан облысы бойынша «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының филиалының алынған мәліметтерге сәйкес, аталған жер учаскесі ортақ бірлескен меншік режимінде борышкер мен оның жұбайы Токтаров Канат Шырынханович ЖСН 760113300894 атына тіркелген.

Аталған жер учаскесіне Д.Н. Оңғар жеке сот орындаушысының қаулысымен тыйым салынған.

Түркістан облысы Сайрам аудандық сотының №5152-25-00-2м/9106 санды 06.01.2026 жылғы ұйғарымына сай борышкер Макажанова Тамара Уразалиевнаның атына тіркелген Сайрам ауданы, Қасымбек датқа ауылы, 219 орам мекен жайда кадастр №19:295:219:1714 жер учаскесінің ½ үлесі мөлшері айқындалған.

Заңның 68-бабының 1-тармағына сәйкес, сот орындаушысы борышкерге мүліктің тиесілі екендігі анықталған және оған тыйым салынған күннен бастап он жұмыс күні ішінде бағалаушыны тағайындау туралы қаулы шығарады, ол мынадай жолдармен жүзеге асырылады:

— бағалаушыны өз бетінше тағайындау;

*Атқарушылық іс жүргізу тараптары https://aisoip.adilet.gov.kz мекенжайы бойынша АЖО ААЖ порталында тіркеліп, атқарушылық іс жүргізу материалдарымен таныса алады.

78

Scanned with CamScanner

— атқарушылық іс жүргізу тараптарының бірінің ұсынысы бойынша тағайындау;

— атқарушылық іс жүргізу тараптарының біріне борышкер мүлкін бағалауды жүргізуді тапсыру.

Борышкердің тыйым салынған мүлкін бағалау бойынша қызмет ақысын төлеу атқарушылық іс жүргізу тараптарына жүктеледі және кейіннен борышкер есебінен өтеледі.

Заңның 24-бабының 1-тармағына сәйкес, атқарушылық әрекеттерді жүзеге асыру барысында туындайтын арнайы білімді талап ететін мәселелерді түсіндіру үшін, сондай-ақ бағалау, сату, тасымалдау, тыйым салынған мүлікті сақтау мақсатында сот орындаушысы атқарушылық іс жүргізу тараптарының өтініші бойынша немесе өз бастамасы бойынша тиісті қаулымен маман тағайындай алады. Қажет болған жағдайда бірнеше маман тағайындалуы мүмкін.

Осыған байланысты, тыйым салынған жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын анықтау үшін «Proff-Expert» ЖШС маманын тағайындау қажет деп санаймын.

Жоғарыдағылдардың негізінде, «Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы» 2010 жылғы 2 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының 10-бабының 1-тармағын, 24, 68-баптарын, 126-бабы 1-тармағының 1) тармақшасын басшылыққа ала отырып,

ҚАУЛЫ ЕТТІ:

1. Тамара Уразалиевна Макажанова ЖСН 850723403622 борышкерге тиесілі тыйым салынған Түркістан облысы, Сайрам ауданы, Касымбек Датка елді мекені, 219 орам, кадастрлық нөмірі 19:295:219:1714 жер учаскесінің ½ үлесінің нарықтық құнын анықтау үшін « Proff-Expert» ЖШС-нен бағалауға маман тағайындалсын.

2. Дұрыс қорытындылар жасамаған жағдайда Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес жауапқа тартылатындығы туралы Proff-Expert» ЖШС маманы Усманов С.Ж. ескертілсін _____. (маманның қолы).

3. Борышкердің тыйым салынған мүлкін бағалау жөніндегі көрсетілетін қызметтің ақысын төлеу атқарушылық іс жүргізу тараптарына жүктеледі және кейіннен борышкердің есебінен өтеледі.

4. Осы қаулының көшірмесі атқарушылық іс жүргізу тараптарына жолдансын.

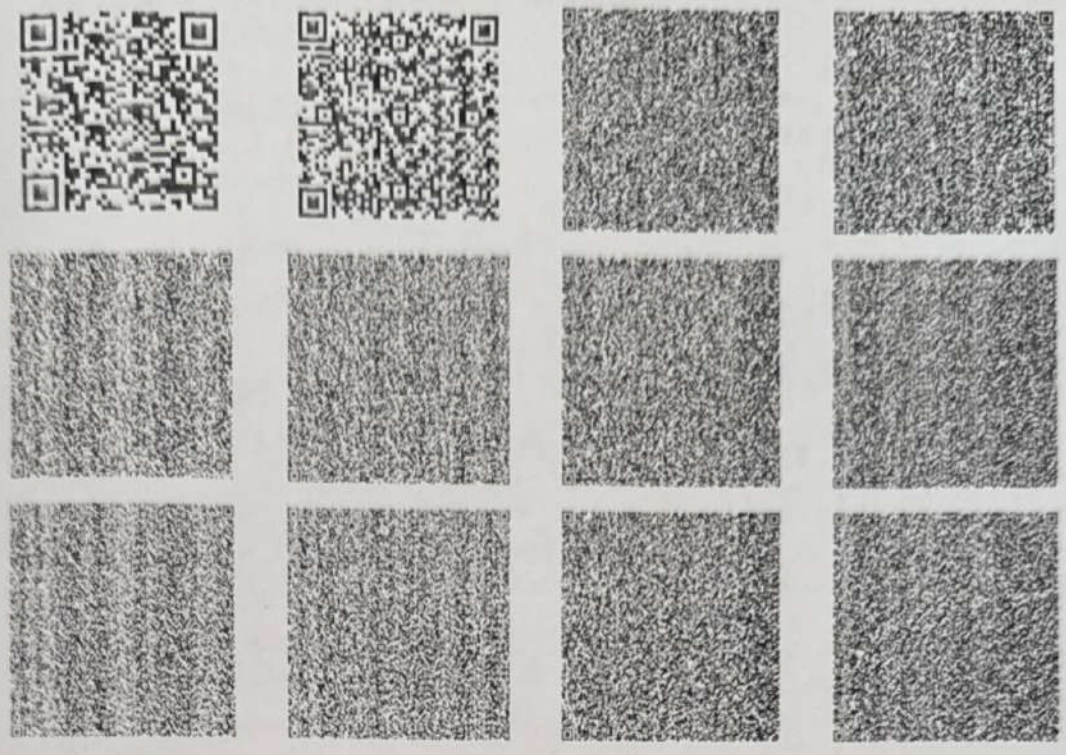
5. Жеке сот орындаушысының қаулысы шығарылған күнінен бастап күшіне енеді, міндетті түрде орындалуға тиіс және оған Қазақстан Республикасының Әкімшілік рә сімдікпроцестік кодексіне сәйкес шағым жасалуы мүмкін.

Сот орындаушысының атқарушылық құжаттарды орындау жөніндегі әрекеттеріне (әрекетсіздігіне) талап қою әрекет жасалған (әрекет жасаудан бас тартылған) күннен бастап немесе сот орындаушысының әрекет жасау уақыты мен орны туралы хабарланбаған өндіріп алушыға немесе борышкерге ол туралы белгілі болған күннен бастап он жұмыс күні ішінде сотқа беріледі.

Жеке сот орындаушы **ОҢҒАР ДАРХАН НҰРҒАЛИҰЛЫ**

*Атқарушылық іс жүргізу тараптары https://aisoip.adilet.gov.kz мекенжайы бойынша АЖО ААЖ порталында тіркелін, атқарушылық іс жүргізу материалдарымен таныса алады.

Scanned with CamScanner



Сот орындаушысының электрондық қаулысының түпнұсқалығын тексеру https://aisoip.adilet.gov.kz порталында іске асырылады.
«Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 2003 жылғы 7 қаңтардағы №370-2 ҚРЗ 7-бабының 1-тармағына сәйкес аталған құжат қағаз тасымалдағыштағы құжатқа шамалас.

Бірегей номір: ffb3b625-ed5f-48d5-89b3-00f7fb9d8567

*Атқарушылық іс жүргізу тараптары https://aisoip.adilet.gov.kz мекенжайы бойынша АДЖО ААЖ порталында тіркеліп, атқарушылық іс жүргізу материалдарымен таныса алады.

24

Scanned with CamScanner

«Кәсіби тәуелсіз бағалаушылар палатасы»
Өзін-өзі реттейтін ұйым Бағалаушылар палатасы
ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»

Усманов Сакен Жамалидинович

«Кәсіби тәуелсіз бағалаушылар палатасы» ӨРҰ БП мүшесі
Член ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»

Осы куәлік 30.06.2026 ж/г дейін әрекетті
(Данное свидетельство действительно до)
Куәлік/Свидетельство № фл-140
Берілген/Выдано 01.01.2026 ж/г
Кіру күні/Дата вступления 13.07.2018 ж/г

Исполнительный директор
Азнабаева Н. Э.

Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

БП«Кәсіби тәуелсіз бағалаушылар палатасы» Өзін-өзі реттейтін ұйым
ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Усманов Сакен Жамалидинович

ЖСН/ИИН 860128300103

«Жылжымайтын мүлік бағалаушысы» біліктілігі берілді
присвоена квалификация «Оценщик недвижимого имущества»

Мемлекеттік лицензия, нөмірі №12018259 2012 ж. 10.12.
Государственная лицензия Регистрационный №12018259 от 10.12.2012г.

Куәлікті берген мекеме / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмері ППНО – 0213 – ОНИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 13.07.2018
Дата выдачи

Палата Кеңесінің Төрағасы
Председатель Совета Палаты
Барнаева М. М.

КСО РК

Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

БП«Кәсіби тәуелсіз бағалаушылар палатасы» Өзін-өзі реттейтін ұйым
ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Усманов Сакен Жамалидинович

ЖСН/ИИН 860128300103

«Жылжымалы мүлік бағалаушысы» біліктілігі берілді
присвоена квалификация «Оценщик движимого имущества»

Мемлекеттік лицензия, нөмірі №12018259 2012 ж. 10.12.
Государственная лицензия Регистрационный №12018259 от 10.12.2012г.

Куәлікті берген мекеме / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмері ППНО – 0213 – ОДИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 13.07.2018
Дата выдачи

Палата Кеңесінің Төрағасы
Председатель Совета Палаты
Барнаева М. М.

КСО РК

Scanned with CamScanner



Scanned with CamScanner