Перечень **данных, использованных при проведении оценки:**

Справочник оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026 г.

Данные сайта: www.krisha.kz

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете

Заказчик – физическое или юридическое лицо, потребитель услуг Оценщика;

Земельное улучшение – результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости. К земельным улучшениям относятся материальные объекты, расположенные в границах земельного участка, перемещение которых является невозможным без их обесценения и изменения назначения, а также результаты хозяйственной деятельности или проведения определенного вида работ.

Недвижимое имущество (недвижимость) – земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимому имуществу 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;

Основные средства – материальные активы сроком службы более одного года, предназначенные для использования в производстве, поставки товаров (работ, услуг), сдачи в аренду и (или) административных целей, а также инвестиционная недвижимость, определенные законодательством Республики Казахстан о бухгалтерском учете и финансовой отчетности и международными стандартами финансовой отчетности;

Оценка – определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки;

Оценочная деятельность – предпринимательская деятельность, осуществляемая оценщиками, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости на определенную дату, если иное не предусмотрено законами Республики Казахстан;

Оценщик – физическое или юридическое лицо, имеющее лицензию на осуществление оценочной деятельности и обязательно являющееся членом одной из палат оценщиков;

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

Метод оценки – совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, используемых для установления рыночной и иной стоимости объекта оценки.

Методы оценки можно классифицировать в зависимости от:

информации, принятой за базу при расчетах - данные о прошлом, настоящем или будущем Объекта оценки;

Стандарты оценки – нормативный документ, в котором устанавливаются для всеобщего и многократного использования правила, принципы и характеристики в области оценочной деятельности;

Отчет об оценке – передаваемое заказчику письменное сообщение оценщика о результатах работы по оценке по форме, установленной уполномоченным органом, и соответствующее требованиям настоящего Закона;

Рыночная стоимость (согласно Закону "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан") - расчетная денежная сумма, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

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.

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.

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

Иная стоимость:

) стоимость замещения - стоимость затрат на создание объекта аналогичного объекту оценки в рыночных ценах, уществующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки;

) специальная стоимость – сумма, превышающая рыночную стоимость и отражающая определенные свойства актива, меющие ценность только для специального покупателя;

) справедливая стоимость – расчетная цена для передачи активов или обязательств между конкретными осведомленными и аинтересованными сторонами, отражающая соответствующие интересы каждой из сторон;

) первоначальная стоимость – стоимость фактически произведенных затрат по возведению или приобретению основных редств, включая уплаченные невозмещаемые налоги и сборы, а также затраты по доставке, монтажу, установке, пуску в эксплуатацию и любые другие расходы, непосредственно связанные с приведением актива в рабочее состояние для его использования по назначению;

) инвестиционная стоимость или ценность – стоимость актива, рассматриваемого в качестве отдельной инвестиции или предназначающегося для использования в операционных целях, для его собственника или будущего собственника;

) утилизационная стоимость – рыночная стоимость в конце экономического срока жизни, то есть когда эксплуатация имущества пасна или нецелесообразна;

) таможенная стоимость – стоимость, определяемая в целях исчисления таможенных платежей, рассчитываемая на основе ействующего таможенного законодательства;

) рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения;

) стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание бъекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

0) страховая стоимость – стоимость имущества, предусматриваемая положением контракта или страхового полиса;

1) налоговая стоимость – стоимость, рассчитываемая на основе действующего налогового законодательства;

2) ликвидационная стоимость – подвид рыночной стоимости группы активов, совместно используемых в бизнесе, редлагаемых для продажи по отдельности, обычно после закрытия бизнеса;

3) синергетическая стоимость - вид стоимости, которая превышает рыночную стоимость за счет сочетания двух или более имущественных интересов, когда стоимость имущественного интереса, получаемая в результате их объединения, выше, чем умма первоначальных имущественных интересов;

4) терминальная стоимость – стоимость актива или целой компании на определенный момент времени в будущем;

5) балансовая стоимость – сумма, по которой актив признается в бухгалтерском балансе после вычета суммы всей акопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

ые виды стоимости, предусмотренные действующим законодательством РК;

Износ - это процесс потери физических, функциональных и других характеристик объектов недвижимости во времени:

Физический износ – потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и нарушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов

Функциональный износ - потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками;

Внешнее (экономическое) устаревание - потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости следствие воздействия окружающей среды (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, бусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими егиональными факторами).

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА

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 проведена, а Отчет об оценке составлен в соответствии кодекса этики оценщика, а так же прочими нормативно-правовыми актами, касающимися оценочной деятельности;

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 не 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

Оценщик заявляет, что он не является собственником части оцениваемого объекта и не имеет других имущественных интересов, связанных с данным объектом, которые могут вызвать сомнения в независимости и объективности оценщика.

РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Дата осмотра: 19.05.2026

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

В состав объекта оценки входит:

Жилой дом с общей площадью – 382,5 кв.м.

Земельный участок площадью 0,0998 га

Таблица 1. Описание земельного участка

Наименование характеристик	Описание
Кадастровый номер	03-051-068-869
Площадь участка, га	0,1530
Право собственности	частная собственность
Топография местности	ровный
Целевое назначение	Ведение личного подсобного хозяйства
Ограничения в использовании и обременения	нет
Делимость	неделимый
Благоустройство территории	ограждено
Наличие незарегистрированных строений на участке	-
Дополнения / примечания	-

Таблица 2. Описание технических характеристик строений / сооружений

Наименование объекта	Литер	Год постройки	Этажность	Общая площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.	Строительный объём, куб.м.
Жилой дом	-	1988	1	80,3	51,1	64,5	193,0
Жилая пристройка	-	2004	-	-	-	33,1	99,0
Уборная	-	1998	-	-	-	1,0	2,0
Сарай	-	1998	-	-	-	9,0	18,0
Баня	-	2005	-	-	-	11,3	23,0
Сарай	-	2005	-	-	-	17,1	34,0
Итого	----	----	----	**80,3**	**51,1**	**136,0**	**369,0**

продолжение таблицы

Литер	Материал стен	Фундамент	Кровля	Внешняя отделка	Состояние конструктивно. элементов
-	саман	б/бетон	шифер	мюнхенская штукатурка	Хорошее
-	саман	б/бетон	шифер	мюнхенская штукатурка	Хорошее

-	досщ.	б/бетон	шифер	мюнхенская штукатурка	Хорошее
-	саман	б/бетон	шифер	мюнхенская штукатурка	Хорошее
-	саман	б/бетон	шифер	мюнхенская штукатурка	Хорошее
-	саман	б/бетон	шифер	мюнхенская штукатурка	Хорошее

Таблица 3. Описание основного строения

Наименование характеристик	Описание		
Назначение	Жилое		
Текущее использование	По назначению		
Наличие перепланировок	-		
Внутренняя отделка помещений			
Стены	Левкас, водоэмульсионная окраска		
Потолок	Левкас, водоэмульсионная окраска		
Полы	Линолеум, кафель		
Оконные проемы	металлопластиковые		
Дверные проемы межкомнатные	деревянные		
Дверные проемы входные	металлическая		
Общее состояние отделки	хорошее		
Инженерное обеспечение			
Электроснабжение	Центральное	Газоснабжение	Автономное
Отопление	автономное газовое	Канализация	септик
Холодное водоснабжение	Центральное	Вентиляция	Имеется
Горячее водоснабжение	автономное газовое	Кондиционирование	Автономное
Системы безопасности	Отсутствует		

Таблица 4. Описание месторасположение объекта оценки

Наименование характеристик	Описание
Адрес	РК, Алмалинская обл., Талгарский р-н, с.Бельбулак, ул.Муратбаева, п.182
Характеристика района месторасположения	Околоцентральная часть города
Привлекательность местоположения на рынке недвижимости	Привлекательный
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Высокая
Транспортная доступность	Хорошая
Наличие социальных и/или культурных объектов	Детский сад, школа, Вузы

Описание местоположения объекта оценки

