монолитные здания. Наиболее теплопроводным являются здания построенные из кирпича. Все это имеет отражение в стоимости.Так как материал стен сопоставимых объектов не отличается, относится к одной и той же конструктивной системе, корректировка составила 0%.

Корректировка на **состояние внутренней отделки объекта** - при определении состояния оцениваемого объекта оценки Оценщики руководствовались следующими общими понятиями. Состояние является:
Отличное – с момента полного завершения последнего капитального ремонта отделки прошло не более 3-х месяцев, в отделке использованы дорогие основные и вспомогательные материалы.
Хорошее – общее состояние отделочных материалов без повреждений, грязи/копоти и пр., окна/двери современного типа. В отделке использованы недорогие но качественные основные и вспомогательные материалы
Удовлетворительное – общее состояние отделочных материалов с наличием заметных потертостей, грязи/копоти. Могут присутствовать морально устаревшие элементы в отделке (окна, двери, выключатели, кафель, обои).
Не удовлетворительное – общее состояние отделочных материалов с заметными потертостями, пятнами, возможно отслаивание обоев, низкокачественные отделочные материалы.
Черновая отделка - отсутствуют элементы анутреннеы отделки, либо внутренняя отделка сильно повреждена в результате пожара, и т.п. По данному параметру объекты-аналоги и объект оценки не различаются, корректировка составила - 0%.

Корректировка на **год постройки** - при учете года постройки учитывается такой важный фактор, как износ. Учитывает влияние состояния долгоживущих конструктивных элементов недвижимости на ее стоимость. Для расчета величины неустранимого износа используется метод срока жизни:
ФИ = Тх / Тн
Где: Тх – хронологический срок жизни недвижимости, лет; Тн – нормативный срок жизни, лет.
Размер корректировки рассчитывался как разница физического износа объекта оценки и аналога с учетом доли долгоживущих конструктивных элементов:
Кфи = (ФИо – ФИа) * а
Где Кфи – корректировка на физический износ, %; ФИо и ФИа – физический износ объекта оценки и объекта-аналога, %; а – доля долгоживущих элементов, согласно данным сборников Ко-Инвест. Корректировка на год постройки для **аналога 1** составила - **минус 9%, для аналога 2 - минус 5%, для аналога 3 - 0%.**

Корректировка на различие в общей площади.
Корректировка на общую площадь – учитывает зависимость между стоимостью жилых домов и их общей площадью. Для расчета корректировки использовался метод Яскевича Е.Е. Корректировка рассчитывалась по формуле по формуле:
Км = ((Souk /Sank)-1) *100%,
где Км – корректировка на площадь; Souk – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k; Sank – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k.

Степенной коэффициент k был принят на основании данных данных Таблицы 22 Справочника оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026. – 184 с. и составил минус 0,06%

Таблица 7. Расчетит корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м.	**80,3**	**80,0**	**83,5**	70,0
Степенной коэффициент k	-0,06			
Скорректированная площадь	0,77	0,77	0,77	0,77
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**

Корректировка на **площадь земельного участка**
Если исходить из предположения, что стоимость земельных участокв пропорционально уменьшается по мере увеличения площади недвижимости, тогда при внесении корректировок следует учитывать разницу а размере между объектом оценки и объектами-аналосотокми. На практике, наличие такой зависимости не всегда подтверждается. При анализе цен предложений о продаже земельных участков в рамках текущей оценки было выявлено, что зависимость цен от размера участка прослеживается не во всех случаях, а там где наблюдается некоторая зависимость, то она носит нелинейный характер.

Расчет данной корректировки проводился методом Яскевича Е. Е., по формуле:

= ((Souk /Sank)-1) * 100%,

Кк – корректировка на площадь объекта; Souk – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k. Sank – площадь объекта-аналога с учетом корректировки на степенной коэффициент k.

Коэффициент торможения (показатель степени) расчитывался по формуле:

= lg(C1/C2) / lg (P1/P2), где

– коэффициент торможения, С1/С2 – соотношение цен предложения единицы сравнения недвижимости, Р1/Р2 – соотношение площадей объектов.

Коэффициент торможения был принят согласно данных Таблицы 21 (по СКО, для целевого назначения - ИЖС/ЛПХ) Справочника оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026. – 184 с. минус 0,05.

Таблица 5. Расчетит корректировки на площадь земельного участка

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, сот	15,30	15,00	16,00	17,00
Коэффициент торможения	0,05			
Скорректированная площадь	1,15	1,14	1,15	1,15
Корректировка, %		**1%**	**0%**	**0%**

Корректировка на **наличие коммуникаций**

Корректировка на коммуникации - учитывается наличие/отсутствие коммуникаций. Корректировка вносится при разнице в наличие коммуникаций, а так же в зависимости от того являются ли они (коммуникации) центральными или автономными. Сравниваемые объекты по данному параметру не различаются, корректировка составила по 0%.

Корректировка на **наличие/отсутствие надворных построек**

У объекта оценки, как и у объектов-аналогов имеется примерно одинаковый набор хозяйственных построек, корректировка составила 0%.

Корректировка на **наличие/отсутствие мебели и бытовой техники**

Корректировка учитывает влияние наличия мебели на стоимость объекта. Согласно опубликованным данным в объявлениях, объекты 1 и 3 предлагаются на продажу полностью меблированные. Оценщик исходил из допущения, что разница в цене обусловлена наличием/отсутствием мебели/бытовой техники. Корректировка определена по результатам телефонного обзвона аналогов и составила для 1 и 3 аналогов - 5 000 000 тенге.

Таблица 8. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта

Характеристика	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование	**Жилой дом**	**Жилой дом**	**Жилой дом**	**Жилой дом**
Общая площадь, кв.м.	80,3	80	83,5	70
Площадь ЗУ, сотск	15,3	15,0	16,0	17,0
Материал стен	саман	Каркасно-камышитовый	Шлакоблок	Саман
Год постройки	1988	1973	1977	1970
Состояние конструктивных элементов	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этажность	1	1	1	1
Состояние внутренней отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коммуникации	*Имеются*	*Имеются*	*Имеются*	*Имеются*
Благоустройство территории	Ограждение и сад	ограждение, огород или сад	ограждение, огород или сад	ограждение, огород или сад
Форма собственности	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность

Месторасположение	РК, Алмалинская обл., Талгарский р-н, с.Бельбулак, ул.Муратбаева, п.182	РК, Бельбулак (Мичурино), Алматинская обл., Шевченко 66	РК, Бельбулак (Мичурино), Алматинская обл., Байконыр 11 — Бывшая	РК, Бельбулак (Мичурино), Алматинская обл., Абая 86
Время продажи / предложения		Определение рыночной стоимости	Определение рыночной стоимости	Определение рыночной стоимости
Цена предложения, тенге		**50 000 000**	**56 000 000**	**28 000 000**
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		625 000	670 659	400 000
Поправка на передаваемые имуществ. права, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		625 000	670 659	400 000
Корректировка на торг, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		562 500	603 593	360 000
Корректировка на финансовые условия, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		562 500	603 593	360 000
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		562 500	603 593	360 000
Корректировка на время продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		562 500	603 593	360 000
Корректировка на месторасположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		562 500	603 593	360 000
Площадь земельного участка, соток	*15,30*	***15,00***	***16,00***	***17,00***
Корректировка на площадь земельного участка, %		**1%**	**0%**	**0%**
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		568 125	603 593	360 000
Материал стен	***саман***	***Каркасно-камышитовый***	***Шлакоблок***	***Саман***
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		568 125	603 593	360 000
Состояние отделки	***хорошее***	***Хорошее***	***Хорошее***	***Хорошее***
Корректировка на состояние отделки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		568 125	603 593	360 000
Корректировка на состояние конструктивов		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		568 125	603 593	360 000
Год постройки	***1988***	***1973***	***1977***	***1970***
Корректировка на год постройки		6,00%	5,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		602 213	633 772	360 000
Общая площадь, кв.м.	***80,30***	***80,00***	***83,50***	***70,00***
Корректировка на общую площадь		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		602 213	633 772	360 000
Поправка на имеющиеся коммуникации		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		602 213	633 772	360 000
Корректировка на наличие/отсутствие надворных построек		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		602 213	633 772	360 000
Наличие мебели	**Без мебели**	**Полностью**	**Полностью**	**Полностью**
Корректировка на наличие/отсутствие мебели и бытовой техники, тенге		1 000 000	1 000 000	1 000 000
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		589 713	621 796	345 714
Рыночная стоимость 1 кв.м., тенге		**519 074**		
Общая площадь жилого дома, кв.м.		80,30		
Рыночная стоимость объекта оценки, тенге		**41 681 674**		

Таким образом, **рыночная стоимость оцениваемого жилого дома с земельным участком, определенная сравнительным подходом на дату оценки, составляет:**

41 681 674 **(Сорок один миллион шестьсот восемьдесят одна тысяча шестьсот семьдесят четыре)** тенге.

3. Согласование **результатов оценки**

Ввиду того, что при определении рыночной стоимости объекта оценки использовался только один метод оценки, согласование результатов не производилось и полученному значению присваивается 100% доли результата.

РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

1. Итоговое заключение о величине стоимости объекта

Рыночная стоимость объекта оценки: Жилой дом общей площадью 80,3 кв.м., с земельным участком размером 0,1530 га, расположенный по адресу: РК, Алмалинская обл., Талгарский р-н, с.Бельбулак, ул.Муратбаева, п.182, по состоянию на дату оценки, с учетом округления, составляет:

41 682 000 (Сорок один миллион шестьсот восемьдесят две тысячи) тенге.

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

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

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

Исполнитель:

Оценщик **Тохтахунова Г.А.**