Жауапкершілігі Шектеулі Серіктестігі

Товарищество с Ограниченной Ответственностью

«Утверждаю»
Генеральный директор
ТОО "Bereke Bagalau"
Тохтахунова Г.А.

Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау туралы
ЕСЕП №00106/ALM-01 **ОТЧЕТ №00106/ALM-01**
об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

ата составления отчета: алау туралы есепті құру күні	20.05.2026
именование объекта оценки: алау объектісінің аталуы	Жилой дом общей площадью 80,3 кв.м., с земельным участком размером 0,1530 га
стонахождение объекта: ъектінің мекен-жайы	РК, Алмалинская обл., Талгарский р-н, с.Бельбулак, ул.Муратбаева, п.182
а оценки: алау күні	19.05.2026
ль оценки: алау мақсаты	Определение рыночной стоимости
значение оценки: алаудың тағайындалуы	Для раздела имущества
определяемой стоимости: алаудың түрі	Рыночная стоимость
казчик: Тапсырыс беруші	Омарова Марина Бекдаулетовна, ИИН 760903401962
Рыночная стоимость: Нарықтық құны	**41 682 000 (Сорок один миллион шестьсот восемьдесят две тысячи) тенге.**
Оценщик / оценщики: Бағалаушы / бағалаушылар	Тохтахунова Гозяль Абдрахмановна, член ПО СРО "Саморегулируемая организация" «СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА»
Компания - работодатель Жұмыс беруші компания	Товарищество с ограниченной ответственностью «Bereke Bagalau», БИН 230540043305, ИИК KZ68722S000025339965 БИК CASPKZKA В АО «KASPI BANK»

АЛМАТЫ - 2026

Содержание отчета

	стр.
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, использованные оценщиком при проведении оценки	4
1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки	5
1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете	6
РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА	10
3.1. Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете	10
3.2. Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов	12
3.3. Согласование результатов оценки	17
РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА	17
4.1. Итоговое заключение о величине стоимости объекта	17
Приложение №1	18
Приложение №2	20
Приложение №3	22
Приложение №4	23

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Основание для проведения оценки: **№00106/ALM-01**

1.2. Задание на оценку

Наименование Объекта оценки:	Жилой дом общей площадью 80,3 кв.м., с земельным участком размером 0,1530 га
Местонахождение Объекта оценки:	РК, Алмалинская обл., Талгарский р-н, с.Бельбулак, ул.Муратбаева, п.182
Собственник (собственники) объекта оценки:	Каунбаев Казымурат Суембекович
Оцениваемые права:	Полное право собственности
Вид оценки:	Обязательная
Идентификация оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество
Вид определяемой стоимости: Бағалаудың түрі	Рыночная стоимость - расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованными 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

Сведения об оценщике	Тохтахунова Гезяль Абдрахмановна, ИИН 900302402637 г. Алматы, пр.Сейфуллина 531, 2 этаж, 208 каб.
Свидетельства о присвоении квалификации "оценщик"	По специализации «Оценка недвижимого имущества» № 186-RE от 03.06.2022 г. По специализации «Оценка движимого имущества» № 166-MP от 03.06.2022 г.
Наименование Палаты оценщиков, в которой состоит Оценщик	Палата оценщиков (ПО) "Саморегулируемая организация "Содружество оценщиков Казахстана" (свидетельство № 00486 от 06.01.2023 г.)
Сведения об имущественной ответсвенности Оценщика	Ответственность оценщика застрахована согласно Договору добровольного страхования профессиональной ответственности оценщика Серия № 433-26-150-0000034 от 06.02.2026 г.
Реквизиты юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Товарищество с ограниченной ответственностью «Bereke Bagalau», БИН 230540043305, ИИК KZ68722S000025339965БИК CASPKZKA В АО «KASPI BANK»

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

1. Настоящий Отчет об оценке достоверен и применим исключительно в целях, указанных в нем. Оценщики не несут ответственности за последствия его использования третьими лицами, не указанными в договоре на проведение оценки.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание и правовой статус оцениваемой собственности, а также за вопросы, связанные с правами собственности, аренды, сервитутов и иных обременений.
3. Настоящий отчет отражает профессиональное мнение оценщиков о наиболее вероятной рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки. Указанная стоимость не является гарантией того, что объект может быть реализован на открытом рынке по цене, полностью совпадающей с оценочной величиной.
4. Мнение оценщиков действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за изменения экономических, правовых, рыночных или иных условий, произошедшие после этой даты и способные повлиять на стоимость объекта.

5. От оценщиков не требуется участие в судебных разбирательствах или иных официальных слушаниях, связанных с данным отчетом, за исключением случаев, когда это предусмотрено отдельным договором с Заказчиком или официальным вызовом суда.

6. Исходные данные и сведения, использованные в процессе оценки, были получены из источников, считающихся достоверными и надежными, однако, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность или полноту, если иное не подтверждено документально.
-Публикация настоящего отчета (полностью, частично, с изменениями или без), а также цитирование данных, содержащихся в нем, запрещается без письменного согласия всех оценщиков, участвовавших в проведении оценки.

7. Все расчеты, таблицы и аналитические модели выполнены с использованием программного обеспечения MS Office Excel.

8. В соответствии со статьей 27 Закона Республики Казахстан от 10 января 2018 г. №133-VI ЗРК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», ответственность за достоверность и полноту информации, предоставленной Заказчиком для проведения оценки, возлагается на Заказчика. Оценщики не несут ответственности за непредоставленные или скрытые сведения, а также за наличие факторов, не выявленных в рамках предоставленной документации.

9. Оценщики не имеют настоящей или ожидаемой заинтересованности в объекте оценки.
10. Действуют независимо, объективно и беспристрастно по отношению ко всем участвующим сторонам.

Перечень документов, использованных при проведении оценки
Законодательство в области оценочной деятельности:

- Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан";
- Приказ Министра финансов Республики Казахстан от № 519 от 05.05.2018 г. "«Об утверждении стандартов оценки"
- Приказ заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан от № 876 от 23.08.2022 г. "«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» (Приказ заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан от № 876 от 23.08.2022 г., Приложение № 1);
  - Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» (Приказ заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан от № 876 от 23.08.2022 г., Приложение № 2);
  - Стандарт оценки «Виды стоимости» (Приказ заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан от № 876 от 23.08.2022 г., Приложение № 3);
  - Стандарт оценки "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов" (Приказ заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан от № 876 от 23.08.2022 г., Приложение № 4),
  - Стандарт оценки «Оценка бизнеса и права участия в бизнесе» (Приказ заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан от № 876 от 23.08.2022 г., Приложение № 5);
  - Стандарт оценки «Оценка финансовых инструментов» (Приказ заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан от № 876 от 23.08.2022 г., Приложение № 6);
- Приказ Министра финансов Республики Казахстан от № 501 от 03.05.2018 г. "Требования к форме и содержанию отчета об оценке". Приказ Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан в редакции приказа и.о. Министра финансов РК от 05.03.2025 № 104 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).
- Приказ заместителя Премьер-Министра - Министр финансов Республики Казахстан № 772 от 01.08.2022 г. "О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501 «Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке".

Перечень документов, используемых оценщиком:

Оценка была произведена на основании следующих правоустанавливающих, технических и иных документов (ксерокопий) предоставленных заказчиком:

- Технический паспорт на жилой дом индивидуального жилищного строительства от 2007.06.07
- Договор купли-продажи земельного участка в частную собственность от 28.07.2006
- Акт на право частной собственности на земельный участок от 20.12.2006