Независимая оценочная компания

R-Group Consulting

Товарищество с ограниченной ответственностью «R-Group Consulting»

БИН 210840016880, ИИК KZ40601A231000035441 в банке АО «Народный банк Казахстана» МОФ БИК «HSBKKZKX», Кбе 17, валюта: KZT, тел.: 8(701)2455986, e-mail: r.a.r_2008@mail.ru

"Частный судебный исполнитель"
Директор
ТОО «R-Group Consulting»

Каржаубаев Рауан Билалович
«20» ноября 2025 г.

ОТЧЕТ №318

об оценке недвижимого имущества

Наименование отчета:	Четырехкомнатная квартира в многоквартирном жилом доме;
Местонахождение объекта:	Республика Казахстан, Мангистауская область, город Актау, 13 микрорайон, 24 дом, 260 квартира;
Дата составления отчета:	«20» ноября 2025 года;
Дата оценки:	«20» ноября 2025 года;
Цель оценки:	Определение возможной рыночной стоимости
Назначение оценки:	Оценка проведена для реализации с торгов в рамках исполнительного производства
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Заказчик:	Частный судебный исполнитель Мангистауской региональной палаты Антуанов Талғат Амангелдіұлы; ИИН 940405301283, ИИК KZ71722S000046130406, в банке АО «Kaspi bank» БИК «CASPKZKA», Кбе 19, юридический адрес: Республика Казахстан, Мангистауская область, город Актау, 26 микрорайон, 58 здание БЦ «Отар», 520 кабинет;
Оценщик:	Каржаубаев Рауан Билалович, Палата оценщиков «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков»;
Руководитель:	Каржаубаев Рауан Билалович Товарищество с ограниченной ответственностью «R-Group Consulting»

г.Актау - 2025 г.

№	СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА	Листы
Раздел I. «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ»		3
1.1.	Основание для проведения оценки.	3
1.2.	Задание на оценку.	3
1.3.	Сведения об оценщике.	3
1.4.	Допущения и ограничительные условия 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 II. «ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»		5
2.1.	Дата осмотра объекта оценки	5
2.2.	Состав объекта оценки	5
2.3.	Описание местоположения объекта оценки	6
Раздел III. «РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА»		6
3.1.	Методология 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.	7
3.3.	Согласование результатов оценки	13
Раздел IV. «ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА»		14
Приложения к отчету;		15

Раздел I. «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ»

1.1. Основание для проведения оценки: Договор на проведение оценки №318 от «17» ноября 2025 года

1.2. Задание на оценку: ***Табл. №1.***

Наименование оцениваемого объекта	Четырехкомнатная квартира в многоквартирном жилом доме;
Собственники объекта	Әбілханов Гүлнұр Шорқақызы, ИИН 860117402146; Едигеев Багдат Алибаевич, ИИН 860503301134;
Местонахождение объекта	Республика Казахстан, Мангистауская область, город Актау, 13 микрорайон, 24 дом, 260 квартира;
Оцениваемые права	Частная собственность
Вид оценки	Обязательная
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость

1.3. Сведения об оценщике ***Табл. №2.***

Каржаубаев Рауан Билалович, ИИН 860315301772; Республика Казахстан, Мангистауская область, город Актау, 27 микрорайон, 47 дом, 104 квартира; Трудовой договор заключен с ТОО «R-Group Consulting», БИН 210840016880, Кбе 17, ИИК KZ40601A231000035441 в банке АО «Народный банк Казахстана» МОФ БИК «HSBKKZKX», Палата оценщиков «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков», (СРО КАО) свидетельство №245/5 от 01.07.2025 г. Квалификационное свидетельство «оценщик недвижимого имущества» №КАО-0402-ОНИ от 16.07.2020 г Квалификационное свидетельство «оценщик движимого имущества» №КАО-0382-ОДИ от 16.07.2020 г. Добровольная страхования гражданско-правовой ответственности оценщика обеспечена договором страхования Серия №В-ОЦ №364-25-14324553/822136ДС от 02.09.2025 г.

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

1.4.1.Допущения.

а) Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем. Кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций, и проведения диагностических и контрольно – измерительных работ, т.е. объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, влекущими за собой изменение его стоимости.

б) При проведении оценки Оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки.

в) Собственник или эксплуатант использует или намерен использовать оцениваемый объект разумно и наиболее эффективно в сложившихся на дату оценки общественно-политехнических и экономических условиях данного региона.

1.4.2.Ограничения.

а) Ни отчет в целом, ни какая либо его часть не могут быть использованы заказчиком в целях рекламы, а также для осуществления мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения руководства Центра. Стороны не вправе использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

б) Идентификация оцениваемого объекта проведена настолько точно, насколько могла это позволить исходная информация, представленная заказчиком об объекте оценки.

в) Результаты оценки достоверны в полном объеме лишь для указанной в отчете, дате, цели и назначении оценки.

г) Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом с учетом комплектации и технического состояния основных узлов на дату оценки.

д) Заключение о стоимости объекта базируется на анализе существующей, на период проведения работ по оценке, рыночной ситуации.

е) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика о рыночной стоимости объекта. Оценщик, таким образом, не гарантирует, что в ходе осуществления конкретной сделки купли-продажи объект будет передан из рук в руки именно по этой стоимости.
з) в своих действиях Оценщик выступил как независимый исполнитель.
ж) 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.
к) Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности. Права собственности на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если инее не оговорено специально.
л) основные средства оцениваются свободными, от каких бы то ни было удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, если иное оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете.
м) Оценщик не обязан приводить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.
о) требовать от заказчика при проведении оценки обеспечения доступа к объекту оценки, а также к документации в полном объеме, необходимой для осуществления оценки;

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки.

1. Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (*с изменениями от 01.01.2025 года*);
2. Данные сайта: *www.krisha.kz;*
3. Стандарт оценки "Виды стоимости" №519 от «05» мая 2018 г.;
4. Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» №519 от «05» мая 2018 г. (*с изменениями от 22 апреля 2024 года*);
5. «Требования к форме и содержанию отчета об оценке» №501 от «03» мая 2018 г.; (*с изменениями от 01 августа 2022 года*)
6. Стандарты Палаты оценщиков «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков» от «15» февраля 2019 г.;
7. Справочник оценщика №1-2025 Рекомендован к применению с 01 января 2025 года;
8. Справочник оценщика №2-2025 Рекомендован к применению с 01 июля 2025 года;
9. Договор купли-продажи квартиры №1992 от 09.07.2021 г.;
10. Уведомление о государственной регистрации №21-1301-53248 от 12.07.2021 г.;
11. Технический паспорт (*Ф-3*) на квартиру в многоквартирном жилом доме (*общежитии*) от 22.12.2017 г.;
12. Постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущества №1301 от 04.11.2025 г.;

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете.

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;

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

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

метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену

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;

оценка – определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

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, совершаемых при оценке;

дата оценки – день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки;

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

стандарт оценки – нормативный правовой акт, разрабатываемый и утверждаемый уполномоченным органом в области оценочной деятельности, в котором устанавливаются единые для субъектов оценочной деятельности требования к определению рыночной или иной стоимости объекта оценки;

оценщик – физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации "оценщик", выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;

свидетельство о присвоении квалификации "оценщик" – документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специальными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы;

заказчик – физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки;
международные стандарты оценки – стандарты оценки, принятые Международным советом по стандартам оценки.

тренд – индекс изменения стоимости оцениваемого объекта за хронологический срок жизни;
стандарты оценки – стандарты оценки, принятые Международным советом по стандартам оценки.

Раздел II. «ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

2.1. Дата осмотра объекта оценки: 13 ноября 2025 года, осмотр проводилась в светлое время суток.

2.2. Состав объекта оценки ***Табл. №3.***

Наименование объекта	Год постройки	Занимаемый этаж / этажность	Материал стен	Описание технических характеристик			Лоджия	Балкон
				Общая площадь, м²	Жилая площадь, м²	Нежилая площадь, м²		
Четырехкомнатная квартира	*1986*	*5/5*	*ж/б панель*	*89,3*	*59,6*	*29,7*		
ИТОГО:				**89,3**	**59,6**	**29,7**		

Основные характеристики объекта оценки. ***Табл. №4.***

Описание основных характеристик	Четырехкомнатная квартира
Техническое состояние	*Удовлетворительное состояние;*
Внутренняя отделка	*Простая отделка;*
потолок	*Натяжной потолок, гипсокартонный подвесной потолок;*
стены	*Обои, ХДМ/МДФ, кафель;*
пол	*Кафель, линолеум;*
Санузел	*Кафель;*
Наличие перепланировки	*Не имеется;*
Водоснабжение	*Центральное;*
Электроснабжение	*Центральное;*
Газоснабжение	*Центральное;*

Канализация	*Центральная;*
Отопление	*Центральное;*
Дополнительная существенная информация:	*Расхождение с технической документации не обнаружено.*

Табл. №5.

Назначение объекта оценки	*Недвижимость жилищно-гражданского назначения*
Текущее использование объекта оценки	*Используется по назначению.*

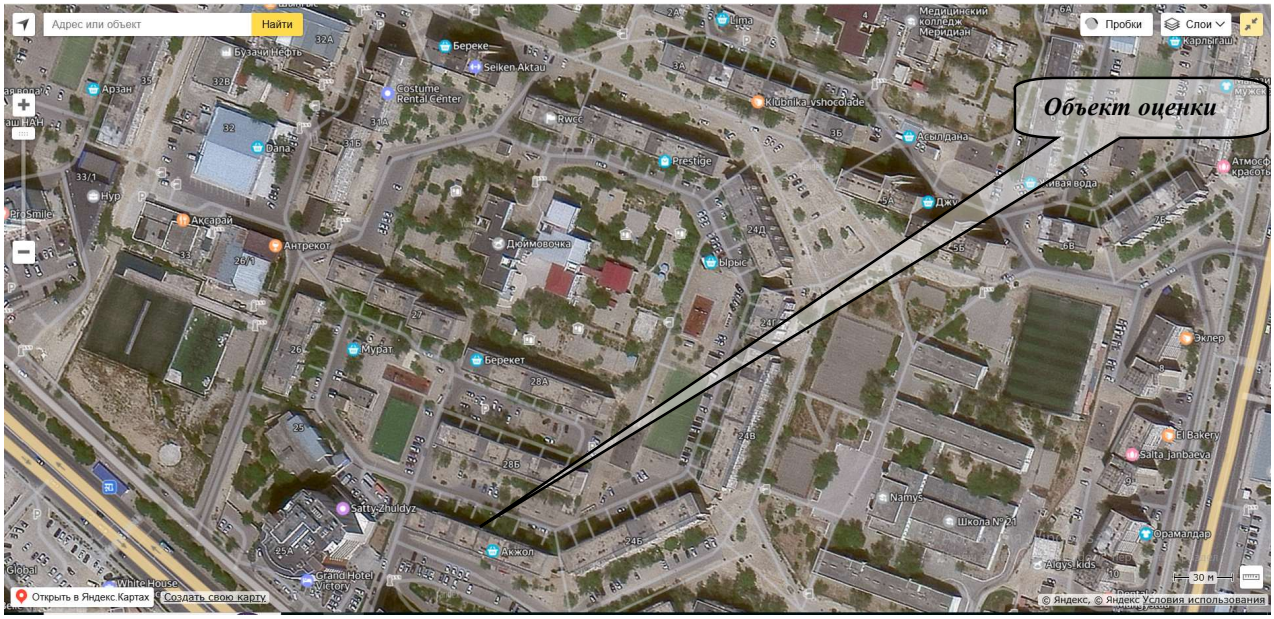
2.3. Описание местоположения объекта оценки

В планировочном отношении город Актау четко дифференцируется на функциональные зоны - селитебную и промышленно-производственную. Севернее города на расстоянии 20 км находится международный аэропорт Актау, в южной части располагается Актауский международный морской торговый порт. Железнодорожный вокзал размещается западнее городской застройки на станции Мангистау.

Табл. №6.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	*Республика Казахстан, Мангистауская область, город Актау, 13 микрорайон, 24 дом, 260 квартира;*
Преобладающая застройка микрорайона	*Объект расположен в спальном районе города, в центре города;*
Транспортная доступность	*Транспортная доступность объекта хорошая:*
Обеспеченность общественным транспортом	*Ближайшие остановки общественного транспорта располагаются недалеко от объекта оценки около 400-500 м.*
Обеспеченность района социальной инфраструктурой	*Район развитой инфраструктурой, рядом расположены: продуктовые магазины, многоквартирные жилые дома;*
Состояние прилегающей территории	*Хорошее, имеются удобные подъездные пути, озеленение слабое.*

Месторасположение оцениваемого объекта (снимок со спутника). ***Рис. №1***



Раздел III. «РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА»

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

Методология оценочной деятельности едина и основана на выработанных теорией и мировой практикой методах оценки материальных и нематериальных объектов.

Существует несколько подходов к оценке объектов:

1. Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учётом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при его создании материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

2. Сравнительный подход, представляющий собой совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах. Аналогом оцениваемого объекта признаётся объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

3. Доходный подход, объединяющий совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых методов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные по оцениваемому объекту, а также объектам аналогичного функционального назначения и технического состояния. Был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости. Оценщик определял и анализировал рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывал их выбор. Оценщик осуществлял необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков) и другой информации.

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможно и (или) экономически целесообразно.

Поскольку в данном случае информации о стоимости объекта оценки на рынке достаточно развит, применение затратного подхода не является обоснованным и уместным.

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

Доходный подход не может быть применен для оценки данного объекта, т.к. данный объект доходов не приносит.

Для целей оценки в Отчете использован сравнительный подход. Данный подход могут быть использован для оценки объекта.

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

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку объекта на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, имеющих место на рынке оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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

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

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.

Метод соотнесения цены и дохода позволяет получить упрощенную оценку, которая используется только при сравнении не обремененных ипотекой объектов недвижимости, физически схожих и находящихся в одном географическом районе.

Метод статистического моделирования аналогичен методу сравнительного анализа, но корректирующие коэффициенты рассчитываются статистическими методами с использованием информации о ценах продаж (предложений) аналогов. На основе произведенных расчетов создается математическая модель оценки.

Мотивированный отказ от применения *методов метода соотнесения цены и дохода и метода статистического моделирования*. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации по объектам-аналогам, и данные методы имеют ряд недостатков, так как основывается на ряде ограничений и это может привести к недостоверным расчётам. Поэтому данные методы были исключены из расчётов.

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 элементов сравнения;

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

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

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

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

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

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

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

Все объекта предоставляют собой недвижимость жилищно-гражданского назначения ***Табл. №7.***

№	Источник информации	Контактный телефон	ЦЕНА предложения, KZT	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м., KZT	Целевое назначение
1	https://krisha.kz/a/show/675454174	тел.: +7 702 912 2259	24 000 000,00	85,0	282 353	Квартира
2	https://krisha.kz/a/show/689918948	тел.: +7 702 999 1757	26 000 000,00	90,0	288 889	Квартира

3	https://krisha.kz/a/show/665133231	тел.: +7 702 019 7314 +7 775 613 1373	25 000 000,00	91,0	274 725	Квартира
4	https://krisha.kz/a/show/1000393003	тел.: +7 701 088 1148 +7 701 297 7828	25 000 000,00	90,0	277 778	Квартира
5	https://krisha.kz/a/show/1007473298	тел.: +7 702 181 3397	23 900 000,00	97,0	246 392	Квартира
6	https://krisha.kz/a/show/1006153025	тел.: +7 707 695 2652	22 000 000,00	92,0	239 130	Квартира
7	https://krisha.kz/a/show/1007335635	тел.: +7 775 853 3177	19 500 000,00	90,0	216 667	Квартира
8	https://krisha.kz/a/show/1002714872	тел.: +7 771 706 0385	25 500 000,00	95,0	268 421	Квартира

Табл. №8.

№	Источник информации	ЦЕНА предложения, KZT	Описание	Критерия и цена образующий фактор	
1	https://krisha.kz/a/show/675454174	24 000 000	4-комнатная квартира · 85 м² · 5/5 этаж, 13-й мкр 35 24 000 000 〒 Город Актау, 13-й мкр Тип дома панельный Год постройки 1991 Этаж 5 из 5 Площадь 85 м² Состояние квартиры свежий ремонт Санузел раздельный	внутренняя отделка (ремонт) не соответствует заявленной простой отделке, а фактическая площадь значительно меньше - всего 85,0 кв. м.	не совпадает
2	https://krisha.kz/a/show/689918948	26 000 000	4-комнатная квартира · 90 м² · 5/5 этаж, 13-й мкр 26 000 000 〒 Город Актау, 13-й мкр Тип дома панельный Год постройки 1987 Этаж 5 из 5 Площадь 90 м², Площадь кухни - 11.6 м² Состояние квартиры не новый, но аккуратный ремонт Санузел совмещенный	внутренняя отделка и по площади соответствует	совпадает
3	https://krisha.kz/a/show/665133231	25 000 000	4-комнатная квартира · 91 м² · 5/5 этаж, 13-й мкр 45 25 000 000 〒 Город Актау, 13-й мкр Год постройки 1986 Этаж 5 из 5 Площадь 91 м² Состояние квартиры свежий ремонт Санузел совмещенный Балкон балкон	внутренняя отделка и по площади соответствует	совпадает
4	https://krisha.kz/a/show/1000393003	25 000 000	4-комнатная квартира · 90 м² · 5/5 этаж, 13-й мкр 28Б 25 000 000 〒Город Актау, 13-й мкр Тип дома панельный Год постройки 1986 Этаж 5 из 5 Площадь 90 м² Состояние квартиры не новый, но аккуратный ремонт Высота потолков 2.7 м	внутренняя отделка и по площади соответствует	совпадает
5	https://krisha.kz/a/show/1007473298	23 900 000	4-комнатная квартира · 97 м² · 5/5 этаж, 13-й мкр 52 23 900 000 〒 Город Актау, 13-й мкр Тип дома панельный Год постройки 1990 Этаж 5 из 5 Площадь 97 м² Бывшее общежитие нет Возможен обмен Нет	Площадь слишком велика (более 97,0 кв. м) для сравнения с данным аналогом.	не совпадает
6	https://krisha.kz/a/show/1006153025	22 000 000	4-комнатная квартира · 92 м² · 5/5 этаж, 13-й мкр 19 25 000 000 〒 Город Актау, 13-й мкр Тип дома панельный Год постройки 1987 Этаж 5 из 5 Площадь 92 м² Санузел раздельный Балкон и лоджия	Площадь незначительно превышает 92,0 кв. м, однако для данного аналога она является большой.	не совпадает
7	https://krisha.kz/a/show/1007335635	19 500 000	4-комнатная квартира · 90 м² · 5/5 этаж, 13-й мкр 46 19 500 000 〒 Город Актау, 13-й мкр Тип дома иной Год постройки 1987 Этаж 5 из 5 Площадь 90 м² Высота потолков 3 м Бывшее общежитие нет	Фактическая внутренняя отделка (ремонт) не соответствует уровню простой отделки, указанной в описании. По словам собственника, в квартире имеется незаконная перепланировка.	не совпадает
8	https://krisha.kz/a/show/1002714872	25 500 000	4-комнатная квартира · 95 м² · 5/5 этаж, 13-й мкр 37 25 500 000 〒 Город Актау, 13-й мкр Тип дома панельный Год постройки 1985 Этаж 5 из 5 Площадь 95 м² Высота потолков 3 м Возможен обмен Нет	Площадь значительно превышает 98,0 кв. м и является слишком большой для сравнения с данным аналогом.	не совпадает

Табл. №9

Характеристика		Источник информации	Общая площадь, кв.м	Средняя арифметическая, кв.м	Отклонение от средней арифметической	Среднее квадратическое отклонение		Коэффициент вариации
Оцениваемый объект		****	89,30	****	****	****		****
Сопоставимые объекты (*аналоги*)	***объект-аналог №1***	https://krisha.kz/a/show/675454174	85,00	87,2	-2,2	4,8	2,2	0,03
	объект-аналог №2	https://krisha.kz/a/show/689918948	90,00	89,7	0,3	0,1	0,3	***0,00***
	объект-аналог №3	https://krisha.kz/a/show/665133231	91,00	90,2	0,8	0,6	0,8	***0,01***
	объект-аналог №4	https://krisha.kz/a/show/1000393003	90,00	89,7	0,3	0,1	0,3	***0,00***
	объект-аналог №5	https://krisha.kz/a/show/1007473298	97,00	93,2	3,8	14,4	3,8	0,04
	объект-аналог №6	https://krisha.kz/a/show/1006153025	92,00	90,7	1,3	1,7	1,3	0,01
	объект-аналог №7	https://krisha.kz/a/show/1007335635	90,00	87,5	2,5	6,3	2,5	0,03
	объект-аналог №8	https://krisha.kz/a/show/1002714872	95,00	92,2	2,8	7,8	2,8	0,03

Исходя из этого Оценщиком сделан вывод о том, что выбранные аналоги находятся в том же сегменте рынка, что и объект оценки конкурирует с ним.

"Расчет сопоставимости объекта оценки и объектов аналогов по общей площади" ***Табл. №10.***

Оцениваемый объект	Оцениваемый объект	объект-аналог №1	объект-аналог №2	объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м	89,30	90,00	90,00	91,00
Средняя арифметическая, кв.м		89,7	89,7	90,2
Отклонение от средней арифметической		0,3	0,3	0,8
Среднее квадратическое отклонение		0,1	0,1	0,6
		0,3	0,3	0,8
Коэффициент вариации		***0,00***	***0,00***	***0,01***

Среднеквадратическое отклонение показывает абсолютное отклонение измеренных значений от среднеарифметического. В соответствии с формулой для меры точности линейной комбинации средняя квадратическая ошибка среднего арифметического определяется по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(a_i - a)^2}{n-1}},$$

где

σ - среднеквадратическое отклонение,

a - среднее арифметическое,

n - число измерений параметра,

a_i - измеренное значение на i-м шаге.

Коэффициент вариации

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} * 100\%,$$

где

V - коэффициент вариации,

σ - среднеквадратическое отклонение,

a - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Метод сравнительного анализа ***Табл. №11.***

Характеристики	**Объект оценки**	**Сопоставимые объекты**		
		Объект-аналог №1	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
Сегмент рынка	Вторичный рынок квартиры	Вторичный рынок квартиры	Вторичный рынок квартиры	Вторичный рынок квартиры
Местоположение	Республика Казахстан, Мангистауская область, Актау, 13 мкр., 24 дом, 260 кв.; (*в центре города*)	Республика Казахстан, Мангистауская область, Актау, 13 мкр., 24 дом; (*в центре города*)	Республика Казахстан, Мангистауская область, Актау, 13 мкр., 24 дом; (*в центре города*)	Республика Казахстан, Мангистауская область, Актау, 13 мкр., 24 дом; (*в центре города*)
Источник информации	*****	https://krisha.kz/a/show/689918948	https://krisha.kz/a/show/665133231	https://krisha.kz/a/show/1000393003
Дата обращения к ссылкам объявлений сайта	*****	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025
Контактный телефон	*****	тел.: +7 702 999 1757	тел.: +7 702 019 7314 +7 775 613 1373	тел.: +7 701 088 1148 +7 701 297 7828
Количество комнат	4	4	4	4
Общая площадь квартиры, кв.м.	89,30	90,00	90,00	91,00
Материал стен	ж/б панель	ж/б панель	ж/б панель	ж/б панель
Расположение квартиры угловое / не угловое	не угловая	не угловая	не угловая	не угловая
Год постройки	1986	1987	1986	1986
Техническое состояние	*удовлетворительное состояние;*	*удовлетворительное состояние;*	*удовлетворительное состояние;*	*удовлетворительное состояние;*
Инженерное обеспечение	все коммуникации - *центральные*;	все коммуникации - *центральные*;	все коммуникации - *центральные*;	все коммуникации - *центральные*;
Занимаемый этаж / этажность	5/5	5/5	5/5	5/5
ЦЕНА предложения, KZT		**26 000 000**	**25 000 000**	**25 000 000**
Цена предложения, KZT/кв.м		288 889	277 778	274 725
Корректировка на уторговывание применяется в связи с обязательным процессом торга, целью которого является достижение более выгодных условий или снижения цены при покупке товара или услуги. Величина корректировки отражает среднерыночную разницу между первоначальной ценой (ценой предложения) и ценой фактической сделки. Приоритетным источником информации при определении размера данной корректировки является величина скидки, предоставленной непосредственно собственником/продавцом. Для расчета были использованы данные, полученные путем самостоятельного опроса продавцов. Указанная корректировка применялась ко всем аналогам. Более подробная информация приведена в Приложении №4 в конце отчета об оценке;				
Величина поправки на торг, %		**-5,0%**	**-5,0%**	**-5,0%**
Скорректированная цена за 1 кв.м., KZT		274 445	263 889	260 989
Корректировка на местоположение учитывает особенности расположения объекта недвижимости, а также влияние факторов окружающей застройки и инфраструктуры. Она применяется для учета различий в уровне цен, обусловленных различием в местоположении, транспортной доступности, социально-бытовой и коммерческой инфраструктуре района, а также других факторов, характеризующих				

положение объектов. Расчет корректировки производился методом ранжирования по формуле: К = (Боб / Бан – 1) × 100%, где: Боб - стоимость 1 кв.м объекта оценки, скорректированная по другим параметрам; Бан - стоимость 1 кв.м аналога, скорректированная по другим параметрам. Данная корректировка не применялась, поскольку оцениваемый объект и объекты-аналоги не имеют значимых различий по местоположению.			
Величина поправки на местоположение, %	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена за 1 кв.м., KZT	274 445	263 889	260 989
Корректировка на площадь (масштаб объекта) применяется для учета зависимости стоимости объекта недвижимости от его общей площади. При сравнении жилых домов с различной площадью следует исходить из предположения (подтвержденного в том числе интервью с продавцами), что при прочих равных условиях стоимость 1 кв.м у объектов меньшей площади, как правило, выше, чем у объектов большей площади. Величина корректировки на площадь рассчитывается по методу Яскевича Е.Е. по следующей формуле: Кпл = ((Souk^k /San^k)-1)*100% метод Яскевича Е.Е. Кпл – корректировка на площадь объекта; Souk – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k; Sank – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k. В настоящей оценке указанная корректировка не применялась, поскольку оцениваемый объект и все использованные объекты-аналоги имеют сопоставимые площади и не демонстрируют различий, требующих внесения соответствующей поправки.			
Величина поправки на площадь (*на масштаб*), %	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена за 1 кв.м., KZT	274 445	263 889	260 989
Корректировка на материал стен учитывает влияние конструктивного исполнения здания, в частности, материала наружных стен, на рыночную стоимость объекта недвижимости. Анализ рынка показал, что при сравнении объектов, относящихся к одной группе капитальности, материал стен не оказывает существенного влияния на уровень цен. Однако при наличии значительных различий в конструктивных элементах зданий (например, кирпич - каркас, дерево - кирпич и т.п.), зависимость стоимости недвижимости от материала стен может быть выраженной. Данная корректировка не применялась, поскольку оцениваемый объект и объекты-аналоги выполнены из схожих строительных материалов и относятся к одной группе капитальности.			
Величина поправки на материал стен, %	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена за 1 кв.м., KZT	274 445	263 889	260 989
Корректировка на расположение квартиры (угловая / не угловая) применяется для учета влияния планировочного расположения квартиры на её рыночную стоимость. Как правило, угловые квартиры имеют менее благоприятные теплотехнические характеристики, что может снижать их потребительскую привлекательность и, соответственно, рыночную цену. Согласно принятой шкале значений: не угловая квартира - коэффициент 1,00; угловая квартира - коэффициент 0,98; Корректировка рассчитывается по формуле: К = ((Цуг / Цнеуг) - 1) × 100%, где: Цуг - цена угловой квартиры; Цнеуг - цена не угловой квартиры. Данная корректировка не применялась, поскольку оцениваемый объект и все использованные аналоги имеют схожее планировочное расположение и не отличаются по данному параметру.			
Величина поправки на расположение квартиры (*угловая/не угловая*), %	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена за 1 кв.м., KZT	274 445	263 889	260 989
Корректировка на год постройки - при учете года постройки учитывается такой важный фактор, как износ. Ввиду того, что в данном случае учитывается физический срок службы здания, корректировка определяется по данному фактору. Коррекция стоимости исходя из разницы нормативного срока службы аналога и объекта оценки, ввиду сложности получения данных и малой значимости может, не применятся. Исключением являются случаи значительного расхождения срока службы, в общем виде может быть описана как: разница в 1 год службы (норма амортизационных отчислений за 1 год). Корректировка определялись по формуле: (Б объекта оценки -Б аналога) х норм аморт/100. В данном случае корректировка не применялась, так как продавцы предоставили неточные (предположительные) сведения о годе постройки, что не позволяет достоверно оценить влияние этого параметра на стоимость.			
Величина поправки на год постройки, %	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена за 1 кв.м., KZT	274 445	263 889	260 989
Корректировка на техническое состояние – учитывает уровень отделочных материалов и потребностью в проведении капитальных или «косметических» ремонтных работ. Рекомендации к использованию: для учета разницы цен на недвижимость в зависимости состояния отделки внутренних помещений объектов недвижимости. При составлении Справочника состояние внутренней отделки объекта недвижимости классифицировалось следующим образом: – "Отличное состояние" (новый ремонт) – состояние отделочных материалов новое, ремонт в помещении «свежий» и соответствует современным требованиям. – "Хорошее состояние" – состояние отделочных материалов хорошее, требуется мелкий			

косметический ремонт, для восстановления первоначального состояния отделки. – "Удовлетворительное состояние" – состояние отделочных материалов удовлетворительное, требуются работы по частичной замене отделочных материалов для восстановления первоначального состояния отделки. – "Требует ремонта/ неудовлетворительное" – состояние отделочных материалов неудовлетворительное вследствие длительного пользования, требуются широкомасштабные работы по полному обновлению и восстановлению помещения, включая, зачастую, значительные изменения и модификации элементов отделки с целью улучшения ее состояния, функциональности и эстетического вида. "Черновая отделка" – внутренние отделочные работы не производились, объект представлен исключительно конструктивными элементами – стенами, перекрытиями, возможно оконными и дверными проемами. Применение корректировки: в данном случае корректировка не применялась, так как оцениваемый объект и все использованные аналоги имеют сходное состояние отделки и не различаются по данному параметру.			
Величина поправки на техническое состояние, %	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена за 1 кв.м., KZT	274 445	263 889	260 989
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций – учитывает разницу в удельной стоимости объектов недвижимости с разным набором инженерных сетей. Наличие систем коммуникаций обеспечивает комфортное функционирование и использование любого объекта недвижимости и, следовательно, повышает ее стоимость. К ключевым инженерным сетям, существенно влияющим на стоимость недвижимости, обычно относятся: 1) Электроснабжение. Система электроснабжения предоставляет электрическую энергию для освещения, работы электроприборов, систем отопления и охлаждения, а также других электрических устройств. 2) Водоснабжение. Система водоснабжения обеспечивает подачу пресной воды в здания для питья, гигиенических нужд, кухонного использования и других целей. 3) Канализация. Система канализации отводит использованную воду и сточные воды из здания в канализационную сеть или систему очистки сточных вод. 4) Отопление. Система отопления обеспечивает поддержание комфортной температуры внутри здания, используя различные методы, такие как центральное отопление, радиаторы, теплые полы и т. д. 5) Газоснабжение. Система газоснабжения обеспечивает подачу природного газа для использования в качестве источника энергии для плит, отопления и других газовых приборов. Данная корректировка не применялась, поскольку оцениваемый объект и все использованные аналоги имеют схожий состав инженерных коммуникаций и не отличаются по данному параметру.			
Величина поправки на инженерное обеспечение, %	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена за 1 кв.м., KZT	274 445	263 889	260 989
Корректировка на этажность – учитывает влияние расположения недвижимости на определенном этаже на ее стоимость. Цены на жилую недвижимость зависят от этажности в связи с предпочтениями покупателей: – иметь красивый вид из окна, особенно, если квартиры на верхних этажах предполагают виды на город, море или другие живописные места, что более востребовано и, следовательно, повышает цену; – снизить шум и увеличить приватность – квартиры на верхних этажах более приватны в сравнении с нижними этажами и обычно находятся дальше от уличного шума; – увеличить доступность – квартиры на нижних этажах могут быть более доступными для людей с ограниченной мобильностью или тем, кто предпочитает избегать лифтов и иметь быстрый доступ к улице и т.д. Цены на коммерческую недвижимость также зависят от расположения на этаже, что, зачастую, объясняется доступностью для потребителей – наличие входной группы, расположение на первом этаже, особенно для торговой недвижимости, может стать главным фактором проходимости и потока клиентов. - Шкала значений корректировки (первый этаж =1,0 средний этаж = 1,03 последний этаж = 0,94)Расположение квартиры определялись по формуле: Кэт = Ко / Ка. где Кэт – корректирующий коэффициент на расположение на этаже, Ка и Ко – корректирующие коэффициенты, учитывающие расположение аналога и объекта оценки внутри здания соответственно. Данная корректировка не применялась, так как оцениваемый объект и все использованные аналоги расположены на схожих этажах и не отличаются по параметрам.			
Величина поправки на этажность, %	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена за 1 кв.м., KZT	274 445	263 889	260 989
Количество корректировок	**-5,0%**	**-5,0%**	**-5,0%**
Средняя стоимость за 1 кв.м, в тенге	**266 441**		
Стоимость, KZT	**23 793 181**		

Таким образом, стоимость четырехкомнатной квартиры на дату оценки, определенная методом сравнительного анализа, сравнительного подхода составила: **23 793 181 (*двадцать три миллиона семьсот девяносто три тысячи сто восемьдесят один*) тенге.**

3.3. Согласование результатов.

Для определения рыночной стоимости имущества, оценщик применял только сравнительный подход. В данном отчете согласование результатов не требуется.

Раздел IV. «ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА»

Результаты проведенного анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что возможная рыночная стоимость четырехкомнатной квартиры в многоквартирном жилом доме, расположенного по адресу: *Республика Казахстан, Мангистауская область, город Актау, 13 микрорайон, 24 дом, 260 квартира*, по состоянию на *20 ноября 2025* года составила:

23 793 181 (*двадцать три миллиона семьсот девяносто три тысячи сто восемьдесят один*) тенге.

Примечание:

- *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 _____ Коржаубаев Рауан Билалович

Приложение №1.

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщиком независимой оценочной компании ТОО «R-Group Consulting», 17 ноября 2025 года произведен визуальный осмотр четырехкомнатной квартиры в многоквартирном жилом доме, расположенного по адресу: Республика Казахстан, Мангистауская область, город Актау, 13 микрорайон, 24 дом, 260 квартира;

1	Наименование объекта оценки	*Четырехкомнатной квартиры в многоквартирном жилом доме;*
2	Адрес	*Республика Казахстан, Мангистауская область, город Актау, 13 микрорайон, 24 дом, 260 квартира;*
	Район	*Спальный район*
3	Год постройки	*1986*
4	Этажность / занимаемый этаж	*5/5*
5	Расположение квартиры	*Не угловое*
	кровля	*Рубероидная*
	материал стен	*Ж/б панель*
	состояние подъезда	*Удовлетворительное*
6	Количество комнат	*4*
7	Планировка	*Обычная*
	общая площадь	*89,3 кв.м.*
	жилая площадь	*59,6 кв.м.*
	площадь кухни	*16,2 кв.м.*
8	Техническое состояние/ внутренняя отделка:	*Удовлетворительное состояние (простая отделка);*
	потолок	*Натяжной потолок, гипсокартонный подвесной потолок;*
	стены	*Обои, ХДМ/МДФ, кафель;*
	пол	*Кафель, линолеум;*
9	Состояние кухни	*Удовлетворительное состояние (простая отделка);*
	потолок	*Натяжной потолок, гипсокартонный подвесной потолок;*
	стены	*Обои, ХДМ/МДФ, кафель;*
	пол	*Кафель, линолеум;*
10	Санузел	*Удовлетворительное состояние (простая отделка);*
	потолок	*Натяжной потолок;*
	стены	*Кафель;*
	пол	*Кафель;*
11	Дверь входная	*Металлические*
12	Двери межкомнатные	*Деревянные*
13	Окна	*Металлопластиковые;*
14	Балкон/лоджия	*Не имеется*
15	Наличие перепланировки	*Не имеется*
16	Инженерные коммуникации	*Объект обеспечен центральным электричеством, водоснабжением, канализацией;*
17	Анализ окружения, престижность района, транспортный подъезд	*Рядом имеются жилые дома, аптека, продуктовые магазины многоквартирные жилые дома;*
18	Год последнего ремонта	*Н.У.*
19	Текущее использование	*Используется по назначению*
20	Правоустанавливающие документы: (копии)	*1. Договор купли-продажи квартиры №1992 от 09.07.2021 г.;* *2. Уведомление о государственной регистрации №21-1301-53248 от 12.07.2021 г.;* *3. Технический паспорт (Ф-3) на квартиру в многоквартирном жилом доме (общежитии) от 22.12.2017 г.;* *4. Постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущества №1301 от 04.11.2025 г.;*
21	Дополнительная существенная информация:	*Расхождение с технической документации не обнаружено.*

Акт составлен по наружному и внутреннему осмотру
При осмотре присутствовали:

Представитель
Частного судебного исполнителя: _____ *Антуанов Талғат Амангелдіұлы*

Оценщик: _____ *Каржаубаев Рауан Билалович*

Приложение №2.

ФОТОМАТЕРИАЛЫ.

Республика Казахстан, Мангистауская область, город Актау, 13 микрорайон, 24 дом, 260 квартира;

Наружный вид многоквартирного жилого дома





Номер дома



Вид подъезда



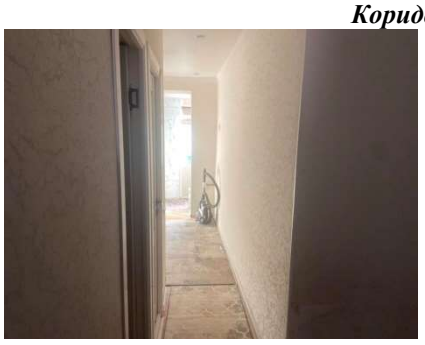
Лестничный пролет

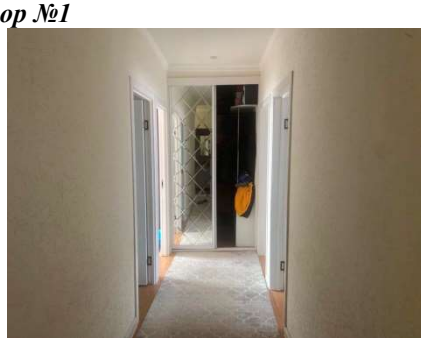


Входная дверь

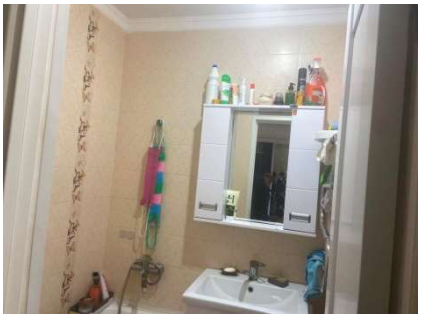


Коридор №1

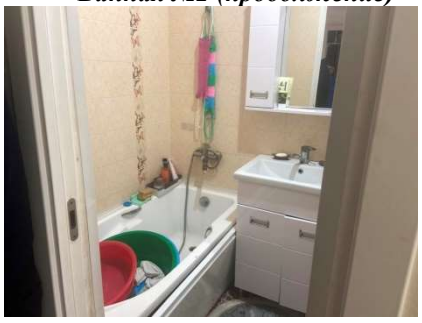




Ванная №2



Ванная №2 (продолжение)



Туалет №3

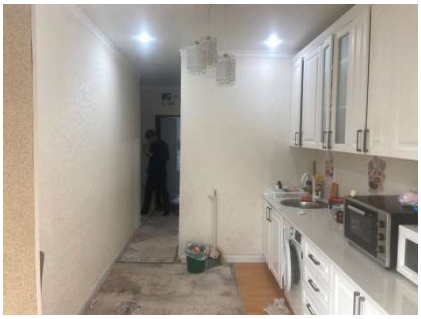




Кухня №4







Приложение №2. (*фотоматериалы*)

Кухня №4(продолжение)



Жилая комната №5





Жилая комната №6





Кладовая №7



Жилая комната №8





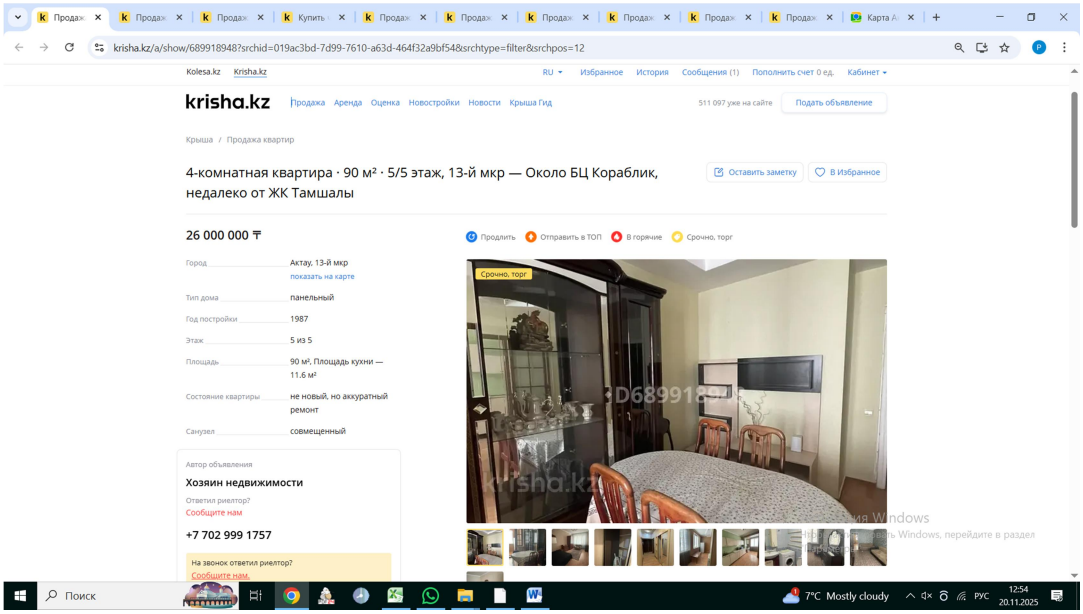
Жилая комната №9

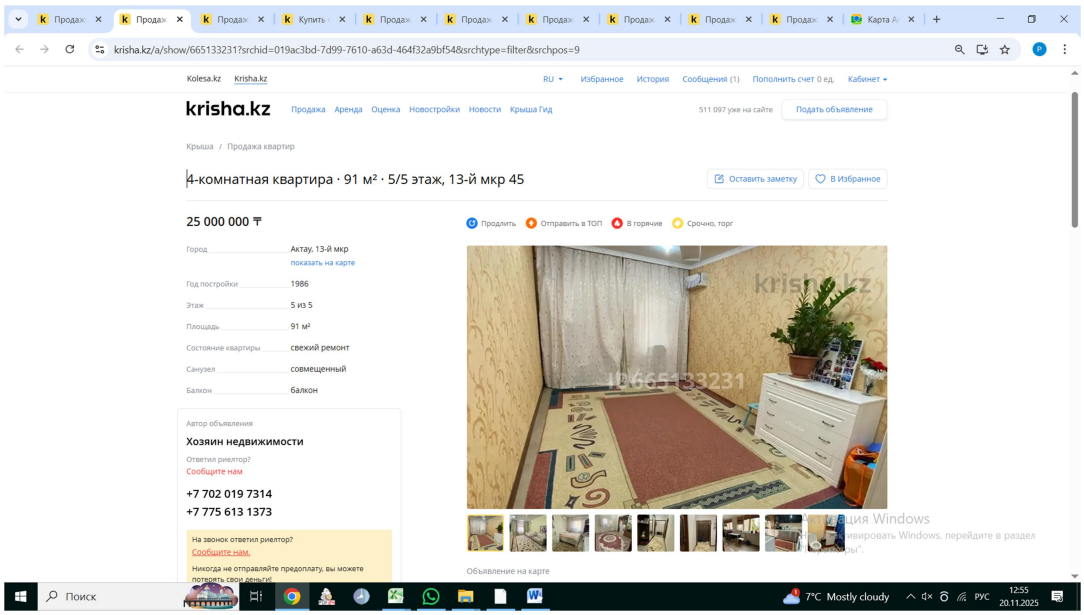


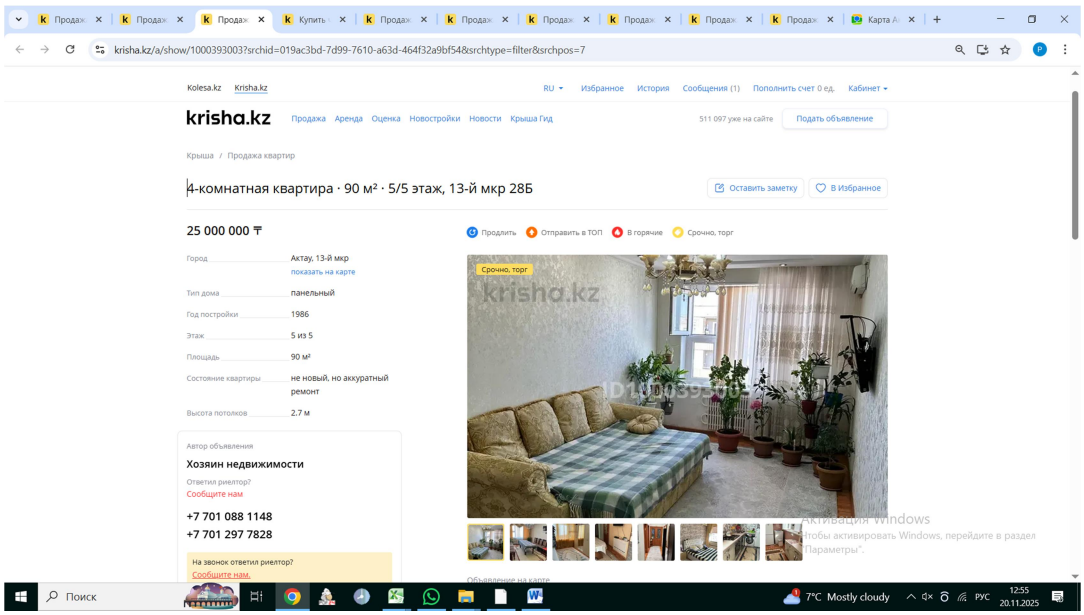
Жилая комната №9 (продолжение)



Приложение №3. (*Сопоставимые объекты, аналоги*)







Приложение №4. (*Корректировки расчетов*)

Корректировка на торг производился самостоятельным опросом продавцов						
Объект аналог	**Источник информации**	**Контактный телефон**	**Общая площадь, кв.м.**	**ЦЕНА предложения, KZT**	**Цена с учетом торга**	**Скидка на торг, %**
Аналог №1	https://krisha.kz/a/show/675454174	тел.: +7 702 912 2259	85,0	24 000 000	23 000 000	-4,2%
Аналог №2	https://krisha.kz/a/show/689918948	тел.: +7 702 999 1757	90,0	26 000 000	25 000 000	-3,8%
Аналог №3	https://krisha.kz/a/show/665133231	тел.: +7 702 019 7314 +7 775 613 1373	91,0	25 000 000	24 000 000	-4,0%
Аналог №4	https://krisha.kz/a/show/1000393003	тел.: +7 701 088 1148 +7 701 297 7828	90,0	25 000 000	24 000 000	-4,0%
Аналог №5	https://krisha.kz/a/show/1007473298	тел.: +7 702 181 3397	97,0	23 900 000	23 000 000	-3,8%
Аналог №6	https://krisha.kz/a/show/1006153025	тел.: +7 707 695 2652	92,0	22 000 000	21 000 000	-4,5%
Аналог №7	https://krisha.kz/a/show/1007335635	тел.: +7 775 853 3177	90,0	19 500 000	18 500 000	-5,1%
Аналог №8	https://krisha.kz/a/show/1002714872	тел.: +7 771 706 0385	95,0	25 500 000	23 000 000	-9,8%
Среднее значение корректировки						***-5%***

Ранжирование факторов (корректировка на месторасположение)				
Наименование фактора	***Объект оценки***	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
Сегмент рынка	Вторичный рынок квартиры	Вторичный рынок квартиры	Вторичный рынок квартиры	Вторичный рынок квартиры
Местоположение	Республика Казахстан, Мангистауская область, Актау, 11 мкр., 37 дом, 27 кв.; (*в центре города*)	Республика Казахстан, Мангистауская область, Актау, 11 мкр., 30 дом; (*в центре города*)	Республика Казахстан, Мангистауская область, Актау, 11 мкр., 10 дом; (*в центре города*)	Республика Казахстан, Мангистауская область, Актау, 11 мкр., 21 дом; (*в центре города*)
Удаленность от центра города, км	5	5	5	5
Престижность и уровень цен в районе расположения	5	5	5	5
Локальное местоположение (выход на "красную линию" или внутриквартальное расположение)	5	5	5	5
Транспортная доступность (наличие подъездных путей)	5	5	5	5
Сумма баллов	19	19	19	19
Размер корректировки, %		**0%**	**0%**	**0%**

очень хорошее — 5 баллов
хорошее — 4 балла
среднее — 3 балла
ниже среднего — 2 балла
плохое — 1 балл
очень плохое — 0 баллов

Приложение №5. (*Исходные данные*)

«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Маңғыстау облысы бойынша филиалы – Жер кадастры және жылжымайтын мүлікті техникалық тексеру департаменті

Департамент земельного кадастра и технического обследования недвижимости – филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Мангистауской области

Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерге

ТЕХНИКАЛЫҚ ПАСПОРТ (Н-3) / ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ (Ф-3)

на квартиру в многоквартирном жилом доме

Облысы / Область: Маңғыстау / Мангистауская

Қала / Город: Ақтау қ. / г. Актау

Ауданы / Район:

Қаладағы аудан / Район в городе:

Мекен-жайы Адрес: 13 ш.а., 24 ү., 260 п. / мкр. 13, д. 24, кв. 260

Кадастрлық нөмір / Кадастровый номер: 13:200:013:000:24:260

Түгендеу нөмір / Инвентарный номер: 44424

ПӘТЕРДІҢ ЖОСПАРЫ / ПЛАН КВАРТИРЫ Масштаб 1:200



Қабырға материалы / Материал стен: т/б панелі / ж/б панель

қабаты / этаж: 5

қабат-ғы / этажность: 5

салынған жылы / год постройки: 1986

Экспликациясы / Экспликация

Атауы / Наименование	Жалпы алаңы / Общая площадь	Соның ішінде / В том числе: тұрғын жилая	тұрғын емес нежилая	лоджия	балкон	Атауы / Наименование	Жалпы алаңы / Общая площадь	Соның ішінде / В том числе: тұрғын жилая	тұрғын емес нежилая	лоджия	балкон
1)дәліз коридор	7,8		7,8			6)тұрғын бөлме жилая комната	13,0	13,0			
2)жуынатын бөлме ванная	2,1		2,1			7)қойма кладовая	2,5		2,5		
3)әжетхана туалет	1,1		1,1			8)тұрғын бөлме жилая комната	16,9	16,9			
4)ас бөлме кухня	16,2		16,2			9)тұрғын бөлме жилая комната	16,7	16,7			
5)тұрғын бөлме жилая комната	13,0	13,0									
						Пайдалы ауданы / Полезная площадь	89,3	59,6	29,7		
						Қорытынды / Итого	89,3	59,6	29,7		

Берілген күні / Дата выдачи: 22.12.2017 М.П.

Бөлім басшысы / Руководитель отдела: Алхам Ж.Ө.

Орындаушы / Исполнитель: Толемисов А.А.

Директордың орынбасары / Заместитель директора: Баймагамбетов М.А.

реестровый № заказа 002128558348

Навсдена справка по алфавиту запрещений. Экз.№ Второй

ДОГОВОР
купли-продажи квартиры

Город Актау, Мангистауская область, Республика Казахстан.
Девятое июля две тысячи двадцать первого года.

Мы, нижеподписавшиеся гр. **Калиев Адилхан Айгабылулы**, 26.08.1994 года рождения, ИИН 940826351060, уроженец Узбекистан, проживающий по адресу: Мангистауская область, Мунайлинский район, Кызылтобе, улица Атакозы, дом 18, именуемый в дальнейшем **«Продавец»**, и гр. **Едигеев Багдат Алибаевич**, 03.05.1986 года рождения, ИИН 860503301134, уроженец Мангистауской области, проживающий по адресу: Мангистауская область, город Актау, 13 микрорайон, 24 дом, 260 квартира, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, а далее совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.«Продавец» продал, а **«Покупатель»** купил недвижимое имущество: квартиру состоящую: из четырех жилых комнат, коридора, ванной, туалета, кухни, кладовой, общей площадью – **89,3 кв.м.,** в том числе жилой площадью **– 59,6 кв.м.**, находящуюся по адресу: **Мангистауская область, город Актау, микрорайон 13 (тринадцать), дом 24 (двадцать четыре), квартира 260 (двести шестьдесят)**, кадастровый номер 13:200:013:000:24:260, далее – **«Имущество»**.

2.Вышеуказанное имущество принадлежит **«Продавцу»** на основании: договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом города Актау, Сарбаевой Р.Н., за реестр **№1291** от 01.06.2021 года, зарегистрированного в отделе города Актау по земельному кадастру и недвижимости филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Мангистауской области от 02.06.2021 года, что подтверждается справкой о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках, выдан филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Мангистауской области от 09.07.2021 года, сформированной на портале «Электронное правительство Республики Казахстан».

3.Вышеуказанное имущество продаётся **«Покупателю»** за **22.000.000 (двадцать два миллиона)** тенге. Из указанной суммы **13.000.000 (тринадцать миллионов)** тенге по заявлению Сторон оплачены «Покупателем» «Продавцу» до заключения настоящего Договора. «Продавец» подтверждает, что указанную сумму получил, и по её получению претензий не имеет. Оставшаяся часть стоимости имущества в размере **9.000.000 (девять миллионов)** тенге, будут перечислены «Продавцу» «Покупателем» путем получения «Покупателем» ипотечного займа в АО «Казахстанская жилищная компания», согласно условий Кредитного договора, после регистрации настоящего договора купли-продажи квартиры, предоставления оригиналов правоустанавливающих и идентификационных документов на квартиру, предоставления ипотечного договора, документов подтверждающих регистрацию ипотечного договора, в установленном законодательством Республики Казахстан порядке согласно гарантийного письма **АО «Банк ЦентрКредит» №135-0112/234/257 от 09.07.2021 года**.

4.«Продавец» дает согласие на государственную регистрацию права собственности на вышеуказанное имущество на имя **«Покупателя»**.

5.Окончательный расчет должен быть подтверждён заявлением «Продавца» о получении полной суммы.

6.Нотариусом сторонам разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и в случае сокрытия подлинной цены, нотариус не несет ответственности при наступлении отрицательных последствий.

7.«Продавец» обязуется освободить продаваемое вышеуказанное имущество в течение трех календарных дней с момента получения полной оплаты по договору и уплатить все задолженности по платежам имущественного, земельного налога и коммунальным услугам.

КЕЛЕСІ БЕТТІ ҚАРАҢЫЗ
СМОТРИТЕ НА ОБОРОТЕ

8.До подписания **«Сторонами»** настоящего Договора со слов **«Продавца»** вышеуказанное имущество никому не продано, не заложено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, что подтверждается справкой о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках, выданной филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Мангистауской области от 09.07.2021 года, сформированной на портале «Электронное правительство РК». **«Продавец»** гарантирует и несёт персональную ответственность перед **«Покупателем»** за сведения об отсутствии залога, спора, ареста (запрещений), а также юридических притязаний и других обременений на вышеуказанное имущество. Также **«Продавец»** подтверждает, что в отношении вышеуказанного имущества не имеются какие-либо права третьих лиц.

9.Нотариусу **09.07.2021** года подписано согласие гр. **Калиевой Мадиной Маратовной**, 08.03.1995 года рождения, ИИН 950308451786, о согласии супругу гр. **Калиеву Адилхану Айгабылулы – «Продавцу»**, на продажу вышеуказанного имущества, за цену и на условиях по его усмотрению.

10.Нотариусу **09.07.2021** года подписано согласие гр. **Әбілхановой Гүлнұр Шоркакызы**, 17.01.1986 года рождения, ИИН 860117402146, о согласии супругу гр. **Елигееву Багдату Алибаевичу – «Покупателю»**, на покупку вышеуказанного имущества, за цену и на условиях по его усмотрению.

11.Расходы по удостоверению настоящего Договора оплачивает «Покупатель».

12.Настоящий договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые могут быть приняты или представлены сторонами, будь то в письменных или устных формах, до заключения настоящего договора.

13.Претензий к техническому состоянию вышеуказанного имущества у **«Покупателя»** на момент подписания настоящего договора нет.

14.Право на приобретенную собственность и ответственность в соответствии со статьей **118; 235 - 236; 238** Гражданского кодекса Республики Казахстан возникает у **«Покупателя»** с момента обязательной регистрации, а также согласно статье **188** Гражданского кодекса Республики Казахстан собственник вправе по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

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

16.Текст настоящего договора нами прочитан, соответствует нашим волеизъявлениям, правовые последствия совершаемого нотариального действия нам известны, нотариусом нам разъяснены. Содержание статей **154-155; 235; 238; 406** Гражданского кодекса Республики Казахстан, статьи **34** Кодекса Республики Казахстан «О браке (супружестве) и семье», статей **18 п.1, пп. 1 и 2; 52-53** Закона РК «О нотариате», нам нотариусом разъяснены. Согласно, статей 5, 8 Закона РК «О языках в Республике Казахстан» стороны изъявили желание, чтобы текст настоящего договора был напечатан нотариусом на русском языке, русским языком владеют свободно, в переводчике не нуждаются.

17.Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Актау **Есентурлиевой Айнур Онайбаевны**, остальные два экземпляра выданы **«Сторонам»** сделки.

Подписи сторон:

1. Калиев Адилхан Айгабылулы

2. Сұрқиев Багдат Алибаевич

Приложение №5. (*Исходные данные*)

«09» июля 2021 года, настоящий договор удостоверен мной, Есентурлиевой Айнур Онайбаевной, нотариусом города Актау, Мангистауского территориального нотариального округа, действующим на основании государственной лицензии № 15015269 от 20.08.2015 года, выданной Министерством юстиции Республики Казахстан.

Договор подписан в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, их дееспособность, а также принадлежность гр. **Калиеву Адилхану Айгабылулы** отчуждаемого недвижимого имущества проверены.

Возникновение, изменение и прекращение прав на недвижимое имущество по настоящему договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе.

Зарегистрировано в реестре за №**1992**.
Взыскано: 35004 тенге.

Нотариус _____

Приложение №5. (*Исходные данные*)



Приложение №5. (*Исходные данные*)

«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Маңғыстау облысы бойынша филиалының Жер кадастры және жылжымайтын мүлік бойынша Ақтау қаласының бөлімі

Отдел города Актау по земельному кадастру и недвижимости филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Мангистауской области

12.07.2021 15:12 № 21-1301-53248

ӘБІЛХАНОВА ГҮЛНҰР ШОРКАҚЫЗЫ
ЕДИГЕЕВ БАГДАТ АЛИБАЕВИЧ

УВЕДОМЛЕНИЕ
о государственной регистрации

Отдел города Актау по земельному кадастру и недвижимости филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Мангистауской области, рассмотрев представленные на регистрацию документы и изучив материалы регистрационного дела на объект недвижимости, расположенный по адресу: обл. Мангистауская, г. Актау, мкр. 13, д. 24, кв. 260, с кадастровым номером 13:200:013:000:24:260, 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 АҚ 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: Оразбаев Байзак Алдабергенович

Приложение №6. (*Свидетельство*)



Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

"Өзін-өзі реттейтін Қазақстан бағалаушылар қауымдастығының ұйымы" БП
ПО "Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков"

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Каржаубаев Рауан Билалович
ЖСН / ИИН 860315301772

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

2020 жылғы 16 шілдеге «ӨРҚ БҚҰ» БП атқарушы органының №2 шешімі
Решение исполнительного органа ПО «СРО КАО» №2 от 16.07.2020 г.

Куәлік беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу номері **КАО – 0402 – ОНИ**
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні **16.07.2020 ж/г**
Дата выдачи

Палатаның Президиум Төрағасы
Председатель Президиума Палаты

Волкова Е.Г.

КСО РК

Приложение №6. (*Свидетельство*)


"Өзін-өзі реттейтін Қазақстан бағалаушылар қауымдастығының ұйымы" бағалаушылар Палатасы

Палата оценщиков "Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков"

ӨРҚ БҚҰ СРО КАО

БАҒАЛАУШЫЛАР ПАЛАТАСЫ

КУӘЛІК

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ӨЗІН-ӨЗІ РЕТТЕЙТІН БАҒАЛАУШЫЛАР ҰЙЫМЫНА МҮШЕЛІК ТУРАЛЫ
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

№245/5 01.07.2025

КАРЖАУБАЕВ РАУАН БИЛАЛОВИЧ

ЖСН/ИИН 860315301772

"Өзін-өзі реттейтін Қазақстан бағалаушылар қауымдастығының ұйымы" (ӨРҚ БҚҰ) бағалаушылар Палатасында тұратынын растайды

Действительно состоит в Палате оценщиков «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков» (СРО КАО)

Кіру күні / Дата вступления | 23.02.2021

Куәліктің жарамдылығы / Свидетельство действительно по | 31.12.2025

СРО КАО

«ӨРҚ БҚҰ» БП директоры
Директор ПО «СРО КАО» И.А. Сидорова

Оценочная компания
ТОО «R-Group Consulting»
Республика Казахстан



М.П.