1. Общие сведения об отчете

1.1. Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №25-0462 от 24.12.2025 г.
1.1.2.Задание на оценку:	
1.1.3. Оцениваемый объект	Жилой дом общей площадью застройки 83,4 кв. м., расположенный на земельном участке 0,07 га
1.1.4. Собственник объекта	гр. Закиров Ахрал Дадахозыевич
1.1.4. Местонахождение объекта	РК, г. Шымкент, Абайский р-н, мкр. Катын Копр, ул. С. Садыкулов, дом 44А
1.1.5. Оцениваемые права (копии правоустанавливающих документов)	Право собственности согласно ГК РК
1.1.6. Назначение оценки	Для продажи, в иных целях запрещается
1.1.7. Вид оценки (инициативная/обязательная)	Обязательная
1.1.8. Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
1.1.9. Цель оценки	Наиболее вероятная рыночная стоимость полных прав собственности
1.1.10. Дата оценки	24.12.2025 года
1.1.11. Оценка действительна в течении	6-ти месяцев
1.1.12. Дата отчета	24.12.2025 года
1.1.13. Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество - жилой дом с земельным участком
1.1.14. Идентификация имущественных прав (частная или государственная собственность, индивидуальное предпринимательство, ТОО, АО или частичные права)	Частная собственность
1.1.15. Определение базы и типа устанавливаемой стоимости	Рыночная стоимость - 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.

1.2. Квалификационная характеристика оценщика.

ТОО «Центр Профессиональной Оценки	БИН 071 240 004 272 Юридический адрес: г. Шымкент, ул. Айбергенова, д. 1, н.п. 64 Фактический адрес: г. Шымкент, ул. Айбергенова, д. 1, н.п. 64 ИИК KZ93998STB0000017687 в АО «Alatau City Bank» г. Шымкент, БИК TSESKZKA
Абдувалиев Нурлан Бекжанович – ИИН 841005300619 квалифицированный оценщик, директор Адрес: г. Шымкент, ул. Айбергенова, д. 1, н.п. 64	Квалификационное свидетельство оценщика «Оценщик движимого имущества» № ППНО-0043-ОДИ от 13.07.2018 года, выданное ПО «СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков», г. Алматы
	Квалификационное свидетельство оценщика «Оценщик недвижимого имущества» № ППНО-0043-ОНИ от 13.07.2018 года, выданное ПО «СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков», г. Алматы
	Договор добровольного страхования профессиональной ответственности оценочных организаций серия №Ф-25-312-00000163 от 09.07.2025 года АО «Страховая компания «Freedom Finance Insurance»
	Трудовой договор №01 от 03.05.2020 года
	Член ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков» (свидетельство №фл-077 от 01.01.2025 год)

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

1) Настоящий отчет достоверен лишь указанных в нем целях. Оценщик не несет ответственности в случае его использования третьими лицами, не указанными в договоре на проведение оценки.

2) Все рисунки, чертежи, схемы или фотографии, если они имеются в отчете, приведены лишь для получения общего представления об оцениваемом имуществе и не могут влиять на стоимость объекта оценки.

3) Оценщик предполагает отсутствие каких либо скрытых факторов, которые могут повлиять на оценку, на состояния собственности. Оценщик не несет ответственности не за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость их выявления.

4) Оценка имущества проводится объективно на основании публично существующих сведений и информации. Для всех сведений и информации в отчете указан их источник.

5) Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку

6) От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7) Мнение оценщика относительно вероятно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.

8) Отчет об оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта оценки и его стоимости для целей залога, и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, в точности равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

9) Публикация отчета целиком, частями ил отдельных ссылок на отчет, данных, содержащих в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без его письменного согласия.

10) Оценщик не несет ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к объектам оценки.

11) Все выводы о стоимости объекта оценки сделаны на основании того допущения, что собственник управляет оцениваемым имуществом, исходя из целей получения наибольшее материальной выгоды.

Оценщик проводит работу по определенной стоимости объекта оценки по копиям документов, предоставленным Заказчиком, который единолично полностью несет ответственность за их достоверность и юридическую состоятельность.

1.4 .Перечень документов используемых при оценке:

- Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133VI Об оценочной деятельности в Республике Казахстан;
- Стандарты оценки в редакции приказа Министра финансов РК от 22.04.2024г. №227;
- Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года №501 "Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке" . Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 17 мая 2018 года №16900;
- Правоустанавливающие и технические документы на объект недвижимости.
- Сайт "Krisha.kz".
- Справочник оценщика от 2025 года.

1.4.1.Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;

- ✓ Технический паспорт №б/н от 11.09.2004 года;
- ✓ Решение комиссии по проведению легализации № 17674 от 20.02.2007 года;
- ✓ Акт ПЧС на ЗУ от 28.02.2008 года;
- ✓ Акт приемка объекта в эксплуатацию №13994 от 04.04.2007 года.

1.4.2. Перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения;

- Правовая и техническая документация предоставленная заказчиком указана в п. 1.4, п.п. 1.4.1.

1.5.Основные термины и определения, применяемые в отчете.

Оценка – это научно обоснованное мнение Оценщика о стоимости Объекта оценки (процесс определения стоимости объектов оценки).

Дата оценки - календарная дата, на которую определяется стоимость.

Объект оценки – это объект гражданских прав, в отношении которого осуществляется оценка.

Рыночная стоимость - 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.

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

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

Стандарты оценки - нормативный документ, разрабатываемый в соответствии с законодательством Республики Казахстан и утверждаемый уполномоченным государственным органом по стандартизации, метрологии и сертификации, 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 объекта.

Оценщик - физическое или юридическое лицо, имеющее лицензию на осуществление оценочной деятельности.

Доходный подход - это применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов недвижимости, основанных на определении ожидаемых доходов от его использования в будущем.

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

- **физический износ** - потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, 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;

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов.

Потери от недозагрузки – имеют место за счет неполной занятости объекта, неполной загрузки или смены арендаторов, неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Действительный валовой доход (ДВД) – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь от неполной загруженности объекта неуплаты по договорам.

Чистый операционный доход – рассчитывается как разность действительного валового дохода и операционных расходов и не учитывает налоговых выплат и платежей

Сопоставимый объект недвижимого имущества - объект недвижимого имущества, подобный объекту оценки, недавно проданному или выставленному на продажу.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов - расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов к оценке.

2.Общие сведения и описание объекта оценки.

2.1. Дата осмотра объекта оценки: «24» декабря 2025 года.

2.2. Описание характеристик, состояние, оцениваемого объекта, состав которых устанавливается в соответствующих стандартах.,

Описание земельного участка

№	Собственник	Кадастровый номер	Право на земельный участок	Площадь (га)	Целевое назначение	Делимость земельного участка	Основание возникновения права собственности
1	Закиров Ахрал Дадахозыевич	19-309-112-873	ПЧС на ЗУ	0,07	под существующий жилой дом	неделимый	Решение комиссии по проведению легализации № 17674 от 20.02.2007 года;
				0,07			

Описание согласно техпаспорту

№	Литер	Назначение частей	Год постройки	Этаж/этажность	Фундамент	Стены	Крыша	Общая площадь, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.	Строительный объем согласно технической инвентаризации, куб.м.	Территориальный пояс	Климатический район
1	А	Жилой дом	1980	1	бетон	саман	шифер	73,4	90,0	297,0	2	4
2	Г	Навес	-	1	-	мет.стойки	шифер	-	82,1	205,3	2	4
3	Г1	Навес	-	1	-	мет.стойки	шифер	-	37,0	111,0	2	4
Итого								**73,4**	**90,0**	**297,0**		

	литер А
Год постройки:	1980
Материал стен дома:	саман
Число этажей:	1
Площадь общая, кв.м.:	83,4
Площадь застройки, кв.м.:	64,0
Количество комнат:	6
Площадь каждой комнаты:	-
Площадь кухни, кв.м.:	-
Высота потолка, м.:	-
Лоджия/балкон:	Не имеется
Телефон:	Не имеется
Крыша	шифер
Наличие подвальных помещений:	не имеется
Надворные постройки:	не имеется
Ограждение:	имеется
Наличие/отсутствия перепланировок	не имеются
	свет, вода - центральные, газ, канализация- септик, отопление- автономное

литер А			
Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
Фундамент		бетон	удов.
Наружные и внутренние капитальные стены		саман	удов.
Перегородки		-	-
Перекрытия	чердачное	доски по балкам	удов.
	междуэтаж.	-	-
	подвальное	-	-
Крыша		шифер	удов.
Потолок		левкас	удов.
Полы	1-этажа	деревянные/линолеум	удов.
	2-этажа	-	-
	подвал	-	-
Проемы	окна	мет.пластиковые	удов.
	двери	деревянный	удов.
Отделочные работы	наружные	без отделки	удов.
	внутренние	левкас	удов.

2.3. Состояние оцениваемого объекта в целом: удовлетворительное.

2.4. Примечание: *При визуальном осмотре и фотографировании было выявлено, что на территории объекта имеется неузконенное строение в виде недостроенного жилого дома, а так же Литер Г1 (навес) был снесен. В связи с этим Оценщик принял решение не производить расчеты по данным строениям.*

2.5. Назначение и текущее использование объекта оценки.

Наилучшее использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки, то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ направлен на определение наиболее эффективного использования объектов оценки. При этом выявляется вариант, который обеспечивает максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Анализ основывается на четырех критериях, а именно, вариант должен быть:

- физически возможным; (kz Табиғи жүзеге астыру белгісі – СТ РК 1127-2002 п. 4.5.2.)
- законодательно разрешенным; (kz Занды шешілгендікті белгісі – СТ РК 1127-2002 п. 4.5.1.)
- экономически оправданным; (kz Экономикалық колайлылық белгісі – СТ РК 1127-2002 п. 4.5.3.)
- приносить максимальную прибыль. (kz Ең жогарғы тиімділіктің белгісі – СТ РК 1127-2002 п. 4.5.4.)

Проанализировав все возможные варианты физического использования объекта оценки, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке жилой недвижимости, оценщики пришли к выводу:

В качестве физически возможного, законодательно разрешенного, экономически оправданного и способного приносить, по мнению оценщика, максимальную прибыль, наилучшего варианта использования при оценке Объекта, предлагается принять вариант текущего использования как – жилой дом.

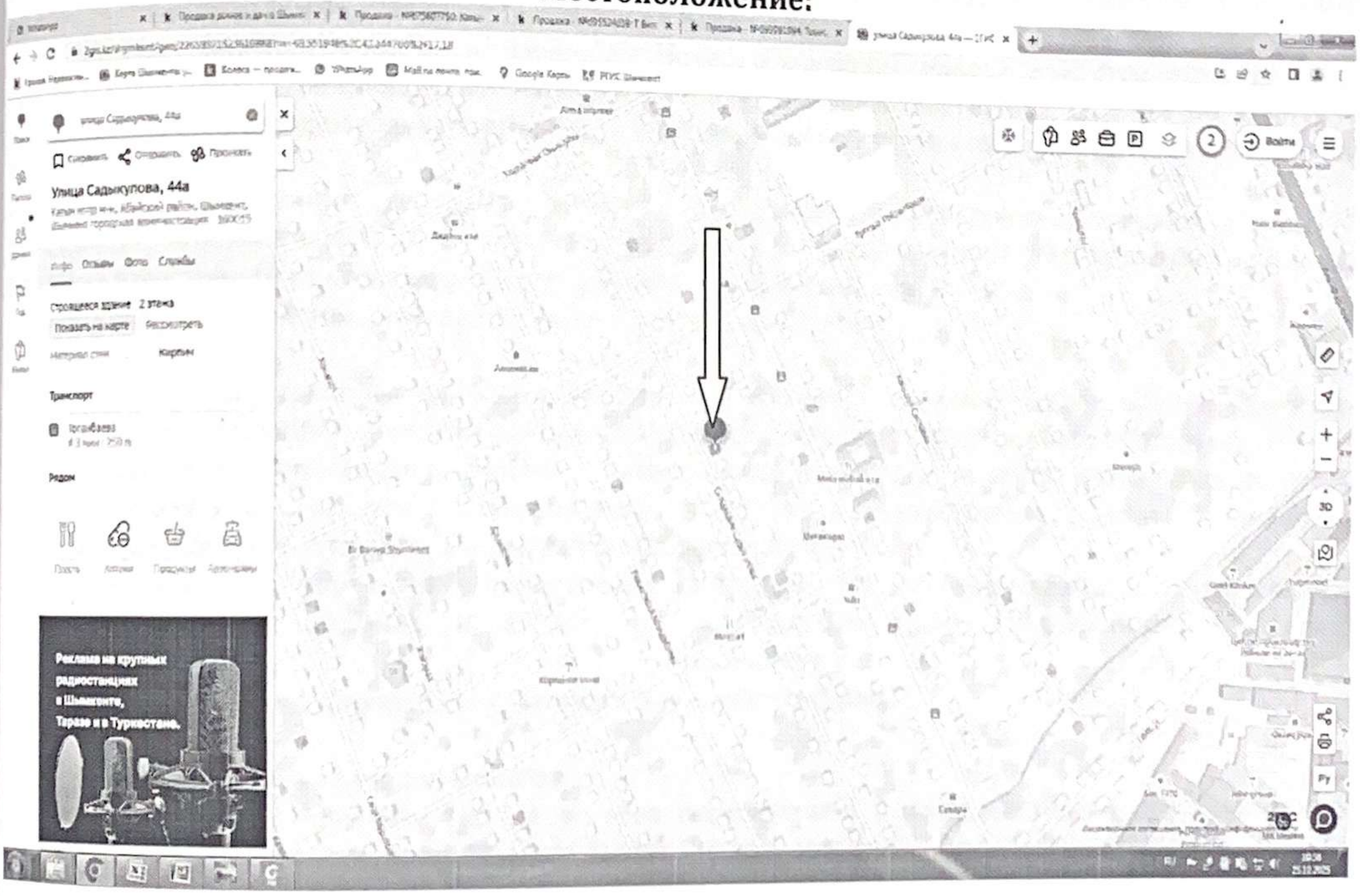
2.6. Описание местоположения, обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе;

- экономическое местоположение – Район расположения характеризуется среднеразвитой инфраструктурой, застроен преимущественно жилыми домами, имеются пункты розничной торговли. Район местоположения оцениваемого объекта не является оптимальным для объектов промышленного назначения, так как рядом не расположены объекты производственного назначения и не проходят железнодорожные пути.
- наличие авто и железнодорожных подъездных путей – имеется дорога. Транспортная доступность хорошая;
- экологическое состояние – удовлетворительное.

2.7.Обзор текущей активности и тенденции на рынке оцениваемого имущества:

Район расположения оцениваемого объекта имеет хорошую инфраструктуру.

Местоположение:



3. Расчетная часть.

3.1.Методология оценки:

Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов, примененных в данном отчете. Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов;

Процесс оценки - построен на основе анализа физических, экономических и социологических факторов, влияющих на оцениваемое имущество.

В процессе оценки использован подход, основанный на определении функций и целей оценки и включающий ряд этапов, проходящих через исследование объектов оценки к заключению об их стоимости.

3.2.Основные этапы процесса оценки. Объем и этапы исследования.

Оценка стоимости Объекта оценки включала в себя:

- идентификацию Объекта и Цели оценки, вида определяемой стоимости, заключение Договора на проведение оценки;
- сбор информации, проведение маркетингового исследования и анализ ситуации на рынке;
- обследование с выездом на место расположения, изучение и анализ их местоположения, интервью с собственником или доверенным лицом;
- сбор документации, сведений о состоянии оцениваемого объекта, а также иных материалов, необходимых для проведения оценки;
- поиск и изучение аналогов Объекта оценки и Предприятия;
- выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов;
- определение рыночной стоимости с использованием различных методов и подходов оценки;
- определение итоговой стоимости путем согласования величины стоимости на основе значений, полученных применением разных методов оценки;
- определение рыночной стоимости права пользования земельными участками;
- оформление и передача Заказчику Отчета об оценке в полной форме.

3.2.1. Методы затратного подхода - это методы определения стоимости полного воспроизводства или замещения объекта недвижимости за вычетом всех видов износа:
• метод поэлементного расчета - определение стоимости воспроизводства или замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок (ЕРЕР), сметных норм и правил (СНиП), сметных норм и расценок (сборник СНиР) и других нормативов, с учетом износа;
• метод укрупненных обобщенных показателей стоимости - определение стоимости воспроизводства или замещения путем обобщения предложений о продаже аналогичных объектов или на основе применения сборников укрупненных сметных нормативов(УСН), укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) и других нормативов, за вычетом износа;
• иные методы, предусмотренные действующим законодательством.

3.2.2. Методы доходного подхода - методы определения стоимости объекта недвижимости, основанные на определении ожидаемых доходов от его использования в будущем:
• метод прямой капитализации (метод капитализированного дохода) - определение стоимости исходя из условий сохранения стабильного использования объекта недвижимости, при постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций, одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал;
• метод дисконтирования денежных потоков (метод дисконтированного наличного потока) - определение стоимости исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта;
• иные методы, предусмотренные действующим законодательством.

3.2.3. Методы сравнительного подхода - методы, основанные на анализе сделок продаж объектов-аналогов и сопоставления с объектом оценки для проведения соответствующих корректировок:
• метод сравнительного анализа продаж - определение стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов с оцениваемым, после выполнения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними;
• метод рыночной информации - определение стоимости объекта недвижимости путем анализа информации о предложениях и спросе на сложившемся рынке недвижимости с учетом месторасположения оцениваемого объекта;
• иные методы, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Обоснование выбора подходов к оценке.

В общемировой практике (но не во всех государствах) в процессе оценки признаются три общеизвестных подхода к оценке: сравнительный подход, затратный подход и доходный подход. Эго позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании.

В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 14 Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан-: «Оценщик имеет право: самостоятельно применять методы оценки и подходы к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) с международными стандартами с указанием источника». В настоящем отчете для определения рыночной стоимости объекта оценки был применен метод сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода. Ниже приведен обзор и обоснование.

Сравнительный подход.

Подход, основанный на сравнении продаж, исходит из признания, что цены имущества определяются рынком. Поэтому показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

На сравнении продаж, является наиболее прямыми и систематическим подходом к расчету стоимости. Сфера применения сравнительного подхода достаточно широка, т.е. он может применяться для оценки всех видов имущества при условии, что аналогичные объекты активно обращаются на рынке в период, близкий к дате оценки.

Сравнительный подход базируется на следующих принципах оценки имущества: спроса и предложения, замещения, вклада, внешнего фактора. С помощью методов данного подхода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан за ту же цену.

В результате анализа возможности применения сравнительного подхода, Оценщик пришел к выводу о целесообразности его использования в данной ситуации, т.к. сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом оценки.

Таким образом, Оценщик решил применить метод сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода.

Затратный подход.

Затратный подход основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом общего накопленного износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка на котором находится оцениваемый объект, является ориентиром для определения наиболее вероятной стоимости имущества. Предполагается также, что совокупность издержек на строительство объекта с учетом износа равнозначна рыночной стоимости объекта.

В практике оценки применение методов затратного подхода не всегда определяет рыночную стоимость. Однако в подавляющем большинстве случаев стоимость, полученная методами затратного подхода, является необходимой составляющей для вывода окончательной величины рыночной стоимости. Особенно это относится к новым или с небольшим сроком эксплуатации объектам, для которых величина стоимости строительства близка к рыночной стоимости.

Кроме того, существует ряд ситуации, в которых применение методов затратного подхода является наиболее целесообразным и даже единственно возможным. Например, при определении вероятно возможной стоимости объекта на малоактивных рынках недвижимости, когда недостаточность информации о сделках ограничивает возможность использования методов сравнительного подхода и методов доходного подхода.

Принимая по внимание что, рынок оборота аналогичных объектов достаточно развит и имеется необходимое количество рыночных данных, то применение методов затратного подхода согласно стандартам является не целесообразным.

Доходный подход.

В основе доходною подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящий доход объект оценки с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующею дохода.

Несмотря на существующий достаточно развитый рынок аренды аналогичных объектов, он остается в подавляющем большинстве случаев теневым, так как расчет по аренде ведется наличными без заключения и регистрации договоров аренды в государственных органах. Соответственно доходы от аренды не прослеживаются и не облагаются налоговыми сборами.

Таким образом, документально подтвержденная информация по арендным ставкам и оборотом доходов отсутствует, что противоречит условию достоверности исходной информации и ведет к невозможности применения методов доходного подхода.

3.4. Сравнительный подход.

Рыночный подход – это совокупность приемов и методов оценки, позволяющая определить рыночную стоимость объекта на основе фактической цены, по которой совершались сделки купли-продажи аналогичных объектов, скорректированной с учетом выявленных оценщиком отличий в характеристиках оцениваемого объекта и аналога.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется цена при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

В рамках сравнительного подхода оценщик использовал метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный

покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по целевому назначению и пригодности объект. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, различным характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Характеристики	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
		сайт krisha.kz		
Ссылка		1 объект https://krisha.kz/a/show/675607750	2 объект https://krisha.kz/a/show/695524058	3 объект https://krisha.kz/a/show/1006958529
Наименование объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Месторасположение	РК, г. Шымкент, Абайский р-н, мкр. Катын Копр, ул. С. Садыкулов, дом 44А	РК, г. Шымкент, Абайский р-н, мкр. Катын Копр ул Дауылова 124 тел: +7 702 220 7055	РК, г. Шымкент, Абайский р-н, мкр. Катын Копр Бигельдинова 49 тел: +7 778 662 2133	РК, г. Шымкент, Абайский р-н, Алтын сақа 19 — Гагарина : +7 775 312 8787
Общая площадь, кв.м.	73,40	100,0	82,0	100,0
Материал стен	саман	саман	саман	саман
Год постройки	1980	1993	1990	1980
Этажность	1	1	1	1
Состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь ЗУ, соток	7,00	10,0	8,0	6,00
Право собственности на ЗУ	ЧС	ЧС	ЧС	ЧС
Хоз. постройки	2 - навеса	гараж, навес	навес, баня, летняя кухня	навес
Целевое назначение	под существующий жилой дом	под ИЖС	под ИЖС	под ИЖС
Инженерное обеспечение	все коммуникации центральные, отопление - автономное	все коммуникации центральные, отопление - автономное	все коммуникации центральные, отопление - автономное	все коммуникации центральные, отопление - автономное
Стоимость, KZT		**35 000 000**	**30 000 000**	**35 000 000**
Стоимость предложения, KZT/кв.м.		350 000,00	365 853,66	350 000,00
I группа корректировок (мультипликативные)		**Корректировки осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (для перехода к последующим корректировкам)**		
Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/кв.м.		350 000,00	365 853,66	350 000,00
Комментарии		Передаваемые права для оцениваемого объекта и аналогов идентичны (частная собственность без ограничений в использовании). Размер корректировки установлен оценщиком как 0%		
Корректировка на торг, %		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, KZT/кв.м.		315 000,00	329 268,29	315 000,00
Комментарии		Данная корректировка принята в размере -10% согласно справочнику Оценщика №2-2025, ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2025. – 12 с.		
Корректировка на финансовые условия, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/кв.м.		315 000,00	329 268,29	315 000,00
Комментарии		Так как рыночные условия продажи предполагают одинаковые схемы расчетов с продавцами, и в ходе интервьюирования продавцов не выявлено существенных различий, корректировка устанавливается в размере 0%		
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/кв.м.		315 000,00	329 268,29	315 000,00
Комментарии		Так как рыночные условия продажи в большинстве случаев предполагают отсутствие ипотечного кредитования в современных условиях экономики, корректировка устанавливается в размере 0%		
Корректировка на время продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/кв.м.		315 000,00	329 268,29	315 000,00
Комментарии		Так как объявления актуальны на дату оценки, корректировка не требуется. Размер корректировки принят 0%		
II группа корректировок (аддитивные)		**Корректировки осуществляются в любой очередности. Цена продажи сравнимого объекта пересчитывается единожды с учетом суммарного значения всех корректировок данной группы**		
Корректировка на достоверность источника, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/кв.м.		315 000,00	329 268,29	315 000,00
Комментарии		Сопоставимые аналоги были взяты у официальных источников, а именно: с сайта krisha.kz, в связи с этим корректировка не применялась		
Поправка на местоположения, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/кв.м.		315 000,00	329 268,29	315 000,00
Комментарии		При определении корректировки на месторасположение учитываются следующие факторы: 1) престижность района; 2) близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения; 3) доступность объекта (транспортная и пешеходная); 4) качество окружения (рекреация и		

Корректировка на коммуникации, %		экология). В связи с этим к аналогам корректировка не применялась		
Скорректированная цена, KZT/кв.м.		0%	0%	0%
Комментарии		315 000,00	329 268,29	315 000,00
Корректировка на материал стен, %		В зависимости от наличии коммуникаций, ко всем аналогам корректировки не применялись		
Скорректированная цена, KZT/кв.м.		0%	0%	0%
Комментарии		315 000,00	329 268,29	315 000,00
Корректировка на год постройки (экспертный метод), %		В зависимости от разницы материала стен, ко всем аналогам корректировки не применялись		
Скорректированная цена, KZT/кв.м		-13%	-10%	0%
Комментарии		274 050,00	296 341,46	315 000,00
Корректировка на состояние, %		В зависимости от года постройки, к первому аналогу применилась корректировка -13% на понижения, ко второму аналогу применилась корректировка -10% на понижения, к третьему аналогу применилась корректировка -5% на понижения, согласно справочнику Оценщика №2-2025, ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2025 - стр. 12		
Скорректированная цена, KZT/кв.м.		-10%	-10%	-10%
Комментарии		246 645,00	266 707,31	283 500,00
Корректировка на целевое назначение объекта, %		Состояние объекта оценки Оценщик определил как удовлетворительное, в связи с этим ко всем аналогам применилась корректировка -10% на понижения, согласно справочнику Оценщика №2-2025, ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2025 - стр. 11		
Скорректированная цена, KZT/кв.м.		0%	0%	0%
Комментарии		246 645,00	266 707,31	283 500,00
Корректировка на общую площадь, %		Целевое назначение всех сравниваемых аналогов как и в оцениваемый объект - одинаковы, в связи с этим корректировка не требуется		
Степенной коэффициент	-0,10	3%	1%	3%
Скорректированный показатель	0,6508	-0,10	-0,10	-0,10
Скорректированная цена, KZT/кв.м.		0,6310	0,6436	0,6310
Комментарии		254 044,35	269 374,38	292 005,00
Корректировка на этажность, %		В зависимости от разницы в площади, к первому аналогу применилась корректировка 3% на повышения, ко второму аналогу применилась корректировка 1% на повышения, к третьему аналогу применилась корректировка 3% на повышения, так как принято считать, что чем больше площадь, тем меньше стоимость за 1 расчетную единицу, согласно справочнику Оценщика №2-2025, ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2025. – стр. 31		
Скорректированная цена, KZT/кв.м.		0%	0%	0%
Комментарии		254 044,35	269 374,38	292 005,00
Корректировка на меру ЗУ, %		В зависимости от этажности, ко всем аналогам корректировки не применялись		
Степенной коэффициент	-0,10	4%	1%	-2%
Скорректированный показатель	0,8232	-0,10	-0,10	-0,10
Скорректированная цена, KZT/кв.м.		0,7943	0,8123	0,8360
Комментарии		264 206,12	272 068,12	286 164,90
Корректировка на право собственности ЗУ, %		В зависимости от меры ЗУ, к первому аналогу применилась корректировка 4% на повышения, ко второму аналогу применилась корректировка 1% на повышения, к третьему аналогу применилась корректировка -2% на понижения,так как принято считать, что чем больше площадь, тем меньше стоимость за 1 расчетную единицу, согласно справочнику Оценщика №2-2025, ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2025. – стр. 31		
Скорректированная цена, KZT/кв.м.		0%	0%	0%
Комментарии		264 206,12	272 068,12	286 164,90
Корректировка на хоз. постройки, %		Права собственности оцениваемого объекта и аналогов идентичны (частная собственность), размер корректировки установлен оценщиком как 0%		
Скорректированная цена, KZT/кв.м.		0%	0%	0%
Комментарии		264 206,12	272 068,12	286 164,90
Средняя цена, KZT/кв.м.		В зависимости от наличии хоз. построек, к аналогам корректировка не применялась		
Общая стоимость, KZT		274 146,38		
		20 122 344,29		

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная сравнительным методом составляет: **20 122 344,29 тенге.**

3.5.Согласование результатов.

Согласование результатов оценки производится в случае использования более одного метода оценки или если результаты, полученные разными методами, не отличаются друг от друга более чем в два раза, то согласование производится методом среднего взвешенного значения. Если это требование нарушено, уточняются расчеты или исходная информация, использованная в них. Для определения весовых коэффициентов применяются различные математические методы расчета.

В данном случае, расчет произведен одним методом, поэтому согласование результата не требуется.

4.Заключительная часть.

4.1. Рыночная стоимость объекта оценки составляет с округлением до тысячи:

20 122 000 тенге

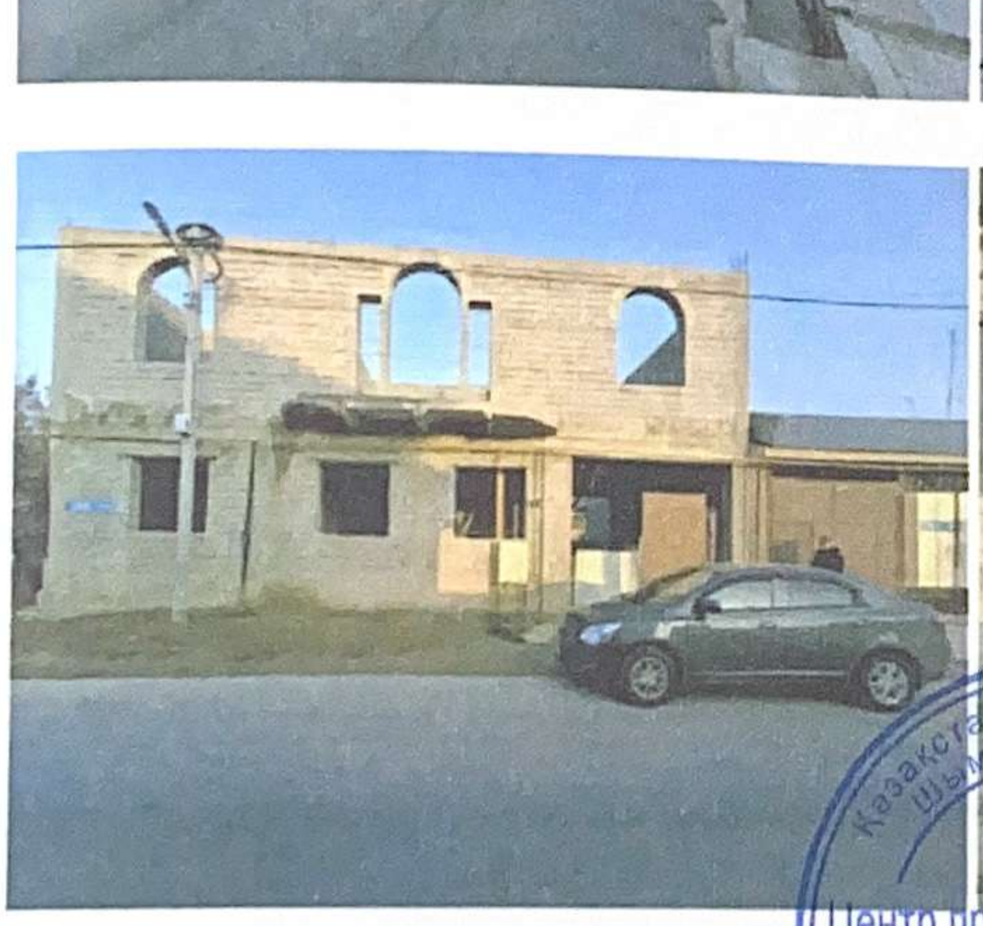
(двадцать миллионов сто двадцать две тысячи тенге)

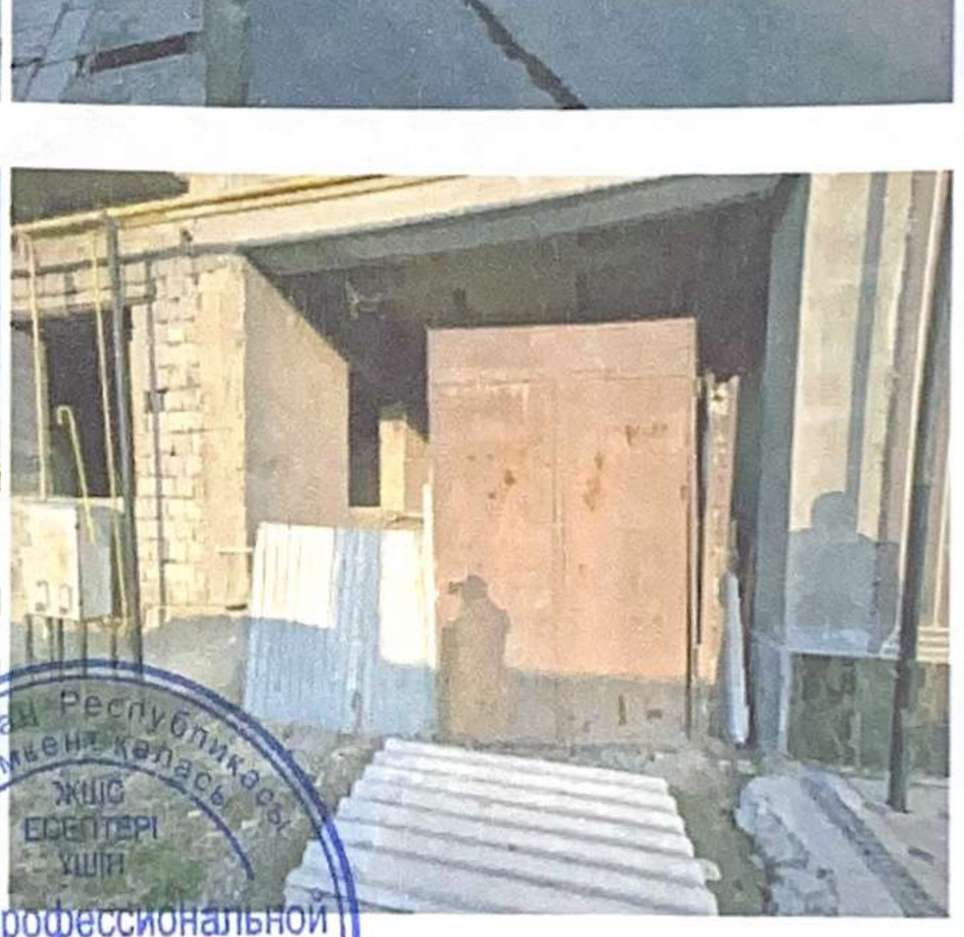
4.2. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев,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

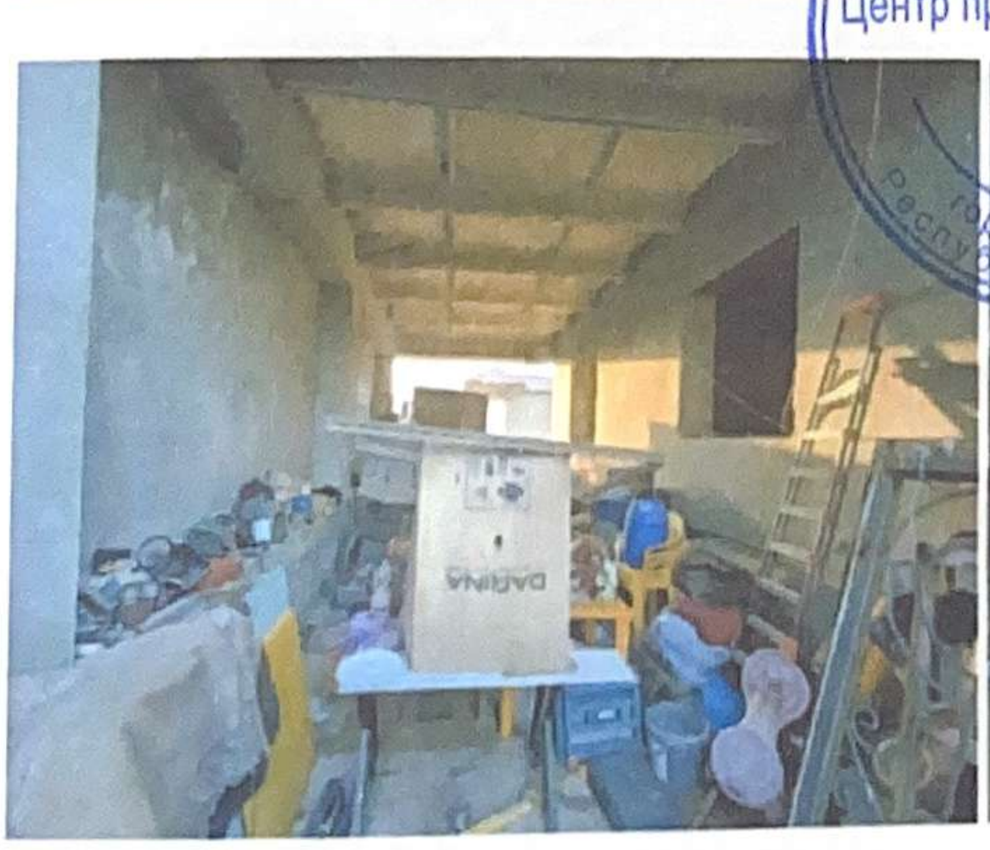
При этом, в рамках исполнительного производства признается отчет об оценке имущества, являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при реализации заложенного имущества, с даты составления которого прошло не более одного года.

Оценщик отчет составил:
Абдувалиев Н.Б.

ФОТОМАТЕРИАЛЫ:













Казахстан Республикасы Шымкент қаласы ЖШС ЕСЕПТЕРІ ҮШІН
Центр профессиональной оценки ДЛЯ ОТЧЕТОВ ТОО
город Шымкент Республика Казахстан



