Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі Товарищество с ограниченной ответственностью

GLOBAL CAPITAL

Қазақстан Республикасы, 050000, Алматы қ., Панфилов к-сі, 98
Республика Казахстан, 050000, г. Алматы, ул. Панфилова, 98
БИН 050840005810, ИИК KZ788560000000117414 в АО «Банк ЦентрКредит», БИК KCJBKZKX

«Утверждаю»
Директор филиала
ТОО «Global Capital»
г. Шымкент
_____ Үкібас Д.А.
(Доверенность № 03-04/16 от 03.01.2025 г

Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау туралы есеп
Отчет об оценке недвижимого имущества № CIT-444

Есепті жасау күні: Дата составления отчета:	14 мая 2025 г.
Шарттың нөмірі мен жасалған күні: Номер и дата заключения договора:	№ CIT-444 от 14 мая 2025 г.
Нысанның атауы: Наименование объекта:	Жилой дом (лит. А) общей площадью – 147,5 м² с правом частной собственности на земельный участок общее совместное (0,0800 га).
Жылжымайтын мүліктің орналасуы: Местонахождение объекта:	г. Шымкент, р-н Каратау,мкр.Достык,ул.Акбура,д.78
Бағалау күні: Дата оценки:	14 мая 2025 г.
Бағалаудың мақсаты: Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Анықталған мәннің түрі: Вид определяемой стоимости:	Рыночный
Мақсаты: Назначение:	Для судебной и внесудебной реализации
Тапсырыс беруші: Заказчик:	АО «Банк Центр Кредит»
Тапсырыс беруші туралы мәлімет: Сведения о Заказчике:	г. Алматы, ул. Панфилова 98 БИН 980640000093 ИИК KZ 248560000000146710 БИК KCJBKZKX
Нарықтық құны: Рыночная стоимость:	36 467 753 (Тридцать шесть миллионов четыреста шестьдесят семь тысяч семьсот пятьдесят три) тенге.
Бағалаушы: Оценщик:	Үкібас Досбол Аманбекұлы
Бағалаушылар палатасының атауы: Наименование палаты оценщиков:	ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков» Свидетельство № ФЛ-030 от 01.01.2025 г.
Бағалаушы еңбек шартын жасасқан заңды тұлға: Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ТОО «Global Capital»
Бас атқарушы директор:Генеральный директор:	Омарбеков Аскар Кумарбаевич

г. Шымкент, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1. Общие сведения об отчете	
1.1. Основание для проведения оценки	3
1.2. Задание на оценку	3
1.3. Сведения об Оценщике	3
1.4. Допущения ограничительные условия в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки	3-4
1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки	4-5
1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете	5
Раздел 2. Общая информация и описание объекта оценки	
2.1. Дата осмотра объекта оценки	5
2.2. Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки	5-7
2.3. Описание местоположения объекта оценки	7-8
Раздел 3. Расчетная часть	
3.1. Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в отчете	8-10
3.2. Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов	10-17
3.3. Согласование результатов оценки	17
Раздел 4. Заключительная часть	18
Приложения №1. Акт осмотра	19
Приложения №2. Фотографии объекта оценки	20-23
Приложения №3. Источники информации, использованные при проведении расчетов	24-25
Приложения №4. Копии документов оценщика, подтверждающих его квалификацию	26-27
Приложения №5. Копии правоустанавливающих документов	30-40

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1.	Основание для проведения оценки	Договор № CIT-444 от 14 мая 2025 г.

1.2. Задание на оценку

1	Наименование объекта	Жилой дом (лит. А) общей площадью – 147,5 м² с правом частной собственности на земельный участок общее совместное (0,0800 га).
2	Заказчик	АО «Банк Центр Кредит»
3	Собственники	Әмірханов Багдат Әбдіхалықұлы
4	Сведение о правах Банка на объект оценки	Договор залога № OPS/2022/W/P/02784 от 04.10.2022 г.
5	Местонахождение объекта	г. Шымкент, р-н Каратау,мкр.Достык,ул.Акбура,д.78
6	Оцениваемые права	Право собственности
7	Вид оценки	Обязательный
8	Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
9	Вид определяемой стоимости	Рыночный

1.3. Список Оценщиков и исполнителей с указанием квалификационных характеристик

Оценщик	**Үкібас Досбол Аманбекұлы**
ИИН	550 415 301 741
Местоположение	г. Шымкент, ул.Байтурсынова, д. 20Б, тел. 39 11 74
Квалификация	Свидетельство о присвоении квалификации «Оценщик недвижимого имущества» № 00162 от 13.07.2018 года.
Членство в палате	ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков». Свидетельство № ФЛ-030 от 01.01.2025 г.
Гражданско-правовая ответственность оценщика	АО «Страховая компания «Amanat». Договор добровольного страхования гражданско-правовой ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-22-150-0000118 от 05.07.2024 г.
Характер участия	Осмотр и проверка отчета.
Специалист по оценке	**Унембаев Алим Маратович**
ИИН	820 219 300 458
Местоположение	г. Шымкент, ул.Байтурсынова, д. 20Б, тел. 39 11 74
Характер участия	Участие в осмотре, подготовка отчета.

Наименование юридического лица, с которым заключены трудовые договора

Наименование компании	**ТОО «Global Capital»**
Юридический адрес	050000 г. Алматы, ул. Панфилова, 98 тел. 244-69-03 info@evaluation.kz
Местонахождение	160012, г. Шымкент, ул. Байтурсынова, 20-Б, тел. 39-11-74
Реквизиты	ИИК KZ788560000000117414 АО «Банк Центр Кредит» БИК KCJBKZKX БИН 050840005810
Сведения о компании	«Global Capital» - зарегистрированный товарный знак, свидетельство №25537 от 15.07.2008 г., согласно Государственному реестру товарных знаков Комитета по правам интеллектуальной собственности Министерства Юстиции Республики Казахстан. ТОО «Global Capital» располагает филиальной сетью (18) в Республике Казахстан. Головной офис и 6 отделений расположены в г.Алматы.

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание заказчиком и оценщиком, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью заказчика и оценщика. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

1. Приведенные в отчете анализ, мнения заключения и полученные выводы являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами.
2. Нами осмотрен объект оценки, являющийся предметом данного отчета. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
3. Настоящая оценка произведена в соответствии и на условиях, определенных Стандартами, утвержденными Приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519.
4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует не предвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
5. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в данном отчете.
6. Приведенная выше сертификация оценки находится в зависимости от выполнения нижеследующих условий, а также тех особых и ограничительных, которые были упомянуты оценщиком в настоящем отчете.
7. Оценщик не принимает на себя ответственность по вопросам юридического характера, воздействующие на оцениваемое имущество или титул собственности на него, таким образом, оценщик не выносит ни какого суждения относительно этого титула, который рассматривается как полноценный и свободный от каких-либо претензий, уступок или ограничений, помимо оговоренных выше.
8. От оценщика не требуется давать свидетельство или появляться в суде вследствие проведенной оценки данной собственности, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда.
9. При проведении оценки Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на собственность, почву или сооружение.
10. В своей работе Оценщик исходил из того, что представленная информация является точной и правдивой, и не проводил ее проверки. За основу в расчетах Оценщиками принимаются технические данные (площадь, объем, высота и т.д.), указанные в право удостоверяющих документах.
11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что это имущество будет реализовано по цене, указанной в Отчете.
13. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на рыночную стоимость объекта.
14. Публикация отчета об оценке целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без его письменного согласия.

1. **Примечание:** Оценщик не несет ответственность за не проведение внутреннего осмотра Объекта оценки, в случае не предоставления или не обеспечения доступа Заказчиком к нему, как и равно не несет ответственность за выведенную итоговую стоимость оценщиком без учета внутреннего осмотра.
2. В случае возникновения разногласий, а также притязания со стороны третьих лиц по итогам оценки, а именно к Отчету об оценке, Заказчик несет полную ответственность за Отчет об оценке, выпущенный без учета внутреннего осмотра, при этом Оценщик снимает с себя ответственность и не обязан участвовать в судебных и иных разбирательствах Заказчика с третьими лицами по результатам оценки, за исключением случаев, когда Отчет об оценке выпущен с проведением внутреннего и внешнего осмотра.
3. Оценщику был не предоставлен доступ в оцениваемое помещение, в связи с чем снижается достоверность итоговой величины стоимости, за возможное расхождение с планом оценщик ответственности не несет. Состояние оцениваемого объекта принимается как условно-удовлетворительное.

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Нормативные правовые акты:

1) Гражданский кодекс Республики Казахстан (общая часть) от 27 декабря 1994 г. введен в действие постановлением Верховного Совета Республики Казахстан от 27 декабря 1994 г. №269-XII (с изменениями и дополнениями).

2) Гражданский кодекс Республики Казахстан (особенная часть) от 1 июля 1999 г. введен в действие Законом Республики Казахстан от 1 июля 1999 г. №410-I (с изменениями и дополнениями).

3) Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 10 января 2018 года № 133- VI ЗРК (с изменениями и дополнениями).

Стандарты оценки:

1. Международные стандарты оценки (IVSC 2022)
2. Стандарт оценки "Требования к форме и содержанию отчета об оценке", утвержденного приказом

Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501 (с изменениями и дополнениями от 01 августа 2022 года).

3. Стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" согласно Приложению 2 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки» (с изменениями и дополнениями от 23 августа 2022 г.).

4. Стандарт оценки "Виды стоимости", утвержденного приказом Заместителя Премьер-Министра – Министра финансов Республики Казахстан от 23 августа 2022 года № 876 «Об утверждении стандартов оценки».

5. Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки» с изменениями, внесенными Приказом Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 23 августа 2022 № 876 и Приказом Министра финансов от 22 апреля 2024 г. № 227.

Перечень данных, использованных при проведении оценки:

Поиск и сбор данных для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников информации. Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

Внутренняя информация – имеет максимальную степень достоверности, представляет собой описание характеристик оцениваемого объекта, его окружения, типичности для конкретного сегмента рынка.

Перечень правоустанавливающих и иных документов (копий), относящихся к объекту оценки, используемых при проведении оценки.

1	Технический паспорт (Ф-1) № 01-149323 от 24.07.2017 г.
2	Акт на право частной собственности на земельный участок № 145806 от 23.06.2017 г.
3	Договор купли-продажи № 5024 от 03.10.2022 г.
Расхождения в правоустанавливающих документах: не установлено	

Внешняя информация – представляет собой сведения как общего характера, характеризующих политическую, экономическую и социальную ситуацию в стране, так и сведения присущие к узкому сегменту к которому относится оцениваемый объект. В данном случае необходимые данные, которые относятся к внешней информации, относительно оцениваемого объекта, получены нами из открытых источников информации:

- Ко-Инвест. УПСС.
- Интернет-ресурс -http://www.krisha.kz.
- Интернет – ресурс www.olx.Kz
- http://www.nationalbank.kz.
- Справочник оценщика №1-2025 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2025. – 184 с. (Далее – Справочник оценщика)
- Асаул А.Н., Шуленбаева Г.Р. Оценка стоимости объектов недвижимости. Учебник / А.Н. Асаул, Г.Р. Шуленбаева; под ред. Заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н. проф. А.Н. Асаула. - Алматы: ТОО «Компания «CopyLand», 2022 г. - 165 с. (Далее – Учебник).

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете

Согласно Закону Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК и Национальных стандартов Республики Казахстан (Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки») используются следующие понятия:

- **дата оценки** - день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки;
- **заказчик** - физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки;
- **земельное улучшение** – результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости в сторону улучшения;
- **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;
- **отчет об оценке** - письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки;
- **оценка** - определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- **оценщик** - физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;
- **оценочная деятельность** - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной предусмотренной ЗРК «Об

оценочной деятельности в Республике Казахстан», иными законами Республики Казахстан и стандартами оценки стоимости на определенную дату;

- **рыночная стоимость** - расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным 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;
- **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;
- **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;
- **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, условия рынка, физические и экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости и другие.

Раздел 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Дата осмотра объекта оценки:	14 мая 2024 г.

Осмотр объектов недвижимого имущества с выездом на его местоположение проводится оценщиком с целью:

1) определение фактического наличия и состояния имущества;
2) определение факторов, значительно влияющих на стоимость;
3) выявление дополнительной информации, способной влиять на стоимость.

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

Объектом оценки является жилой дом (лит. А) общей площадью – 147,5 м² с правом частной собственности на земельный участок общее совместное (0,0800 га). с дополнительными строениями.

Лит.	Наименование	Год постройки	Описание конструктивных элементов			Площадь, м²	Объем, м³
			Стены	Фундамент	кровля		
Г1	Гараж	2017	Кирпич	Бетон	Профлист	33,1	99
I	Навес	2017		Бетон	Профлист	11,9	
II	Забор с воротами	2017	Шлакоблоки	Бетон		16,2	32
III	Мощение	2017	Бетон			236,2	
Г2	Туалет	2017	Кирпич	Бетон	Профлист	4,8	12

Описание основных характеристик оцениваемого объекта.
Жилой дом (Лит. А)

Элементы	Описание
Год постройки	2017
Фундамент	Бетон
Стены	Кирпич
Перекрытия	Деревянные
Кровля	Профлист
Общая площадь, (жилая площадь) м²	147,5 (106,8)
Площадь застройки м²	184,8
Общий объем, м³	758
Этажность	1
Количество комнат	4+холл
Санузел	В доме и во дворе
Газоснабжение	Централизованное
Электроснабжение	Централизованное
Канализация	Автономное (септик)
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Автономное (газовое)

Благоустройство территории	Огорожена и благоустроена
Внешняя отделка объекта	Аспол
Техническое состояние	Хорошее
Расхождения с планом	**В жилом доме (Лит. А) визуально установлено:** • **имеется навес которая не отражена в техническом паспорте.**

Описание элементов внутренней отделки (Лит. А)

№	Наименование	Описание
1	Оконные рамы	Металлопластиковые
2	Двери	Входные: : металлическая , внутренние: не установлено, так как не был предоставлен доступ
	1- этаж (Лит. А)	
3	Кухня , жилые комнаты	Потолок – не установлено, так как не был предоставлен доступ Пол – не установлено, так как не был предоставлен доступ Стены – не установлено, так как не был предоставлен доступ
4	Техническое состояние	В связи с чем, что Оценщику не был предоставлен доступ в оцениваемое помещение, снижается достоверность итоговой величины стоимости. За возможное расхождение с планом оценщик ответственности не несет. Техническое состояние оцениваемого объекта принимается как условно-удовлетворительное. В случае полноценного доступа стоимость объекта оценки может измениться.

Описание земельного участка

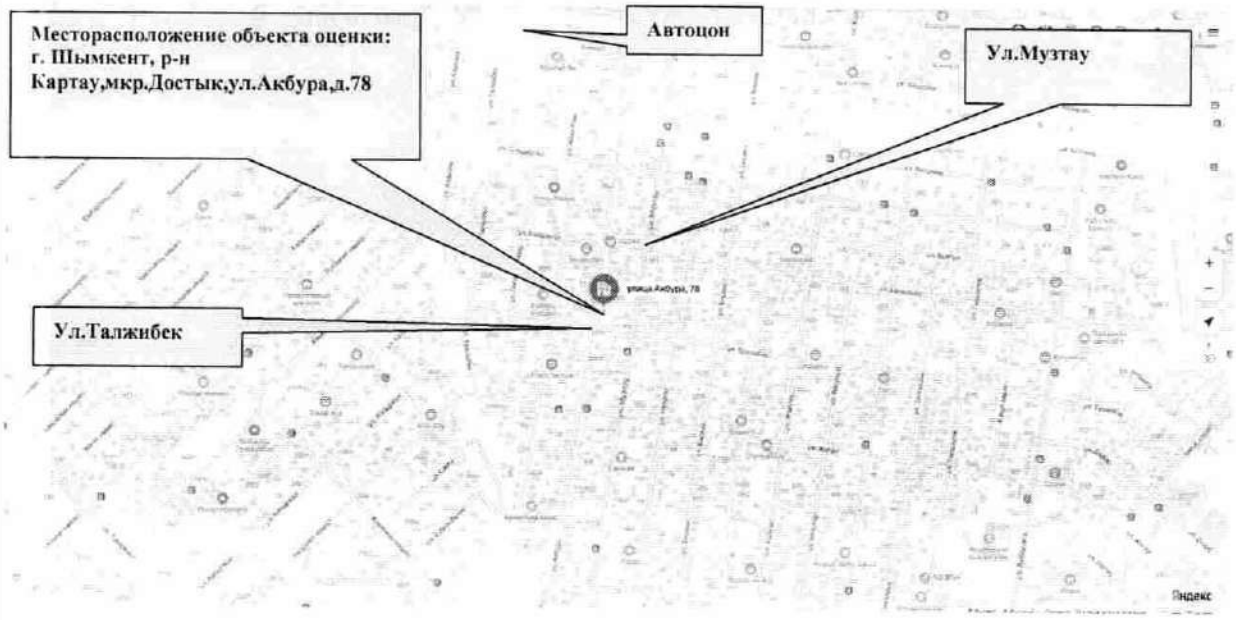
1	Право пользования	Частная собственность общее совместное
2	Площадь земельного участка	0,0800 га
3	Кадастровый номер	19-309-200-3141
4	Целевое назначение	Под строительство жилого дома
5	Делимость	Делимый
6	Ограничение	Неограниченный
7	Форма участка	Прямоугольный
8	Топография	Ровное
9	Состояние участка	Благоустроена и огорожена
10	Неблагоприятные условия окружающей среды	Отсутствует
11	Качество дорог	Гравий
12	Состояние подъездных дорог	Удовлетворительное

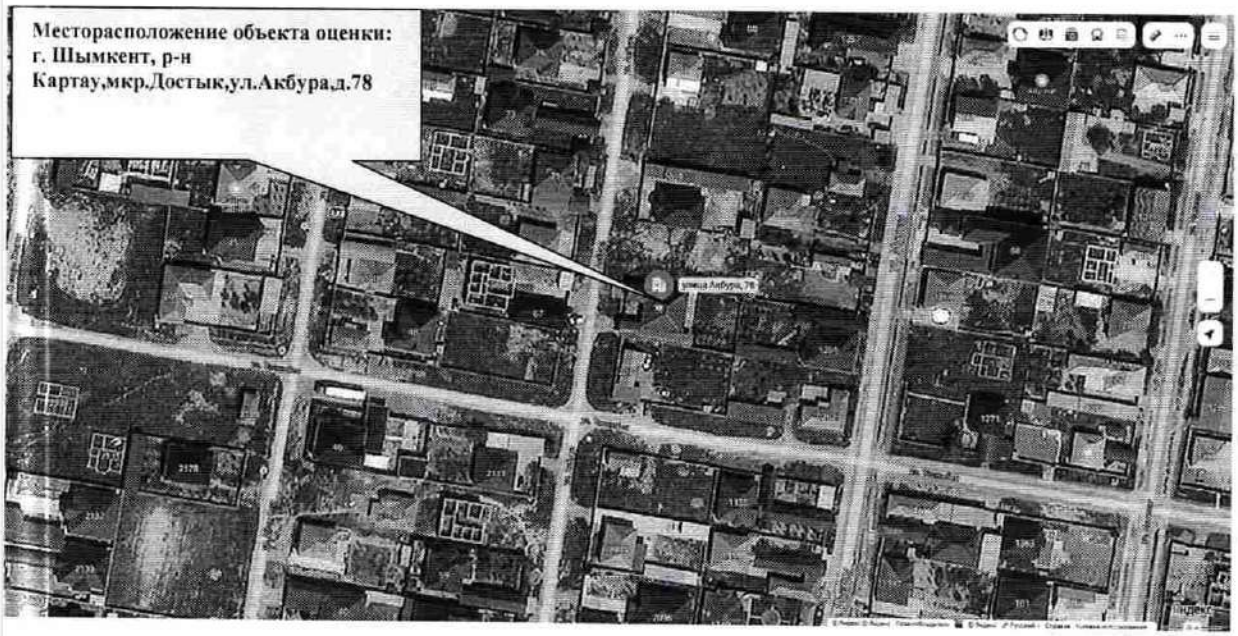
Примечание : В сведениях о собственнике указан адрес : г.Шымкент, р-н Каратау,мкр.Достык,ул.Акбура,д.78 . Фактически правильный адрес сейчас : г.Шымкент, р-н Абайский, мкр.Достык, ул.Акбура әулие,д.74

Назначение и текущее использование объекта оценки

Целевое назначение	Фактическое (текущее) использование на дату оценки
Жилой дом	Целевое

Местоположение объекта оценки на карте: фрагмент карты:





https://yandex.kz/maps/ru/221/chimkent/house/aqbura_koshesi_78/YkAYcwJjTU0HQFpofXhxdnliZg==/?l=sat%2Cskl&ll=69.553828%2C42.407461&z=19

2.3.Описание местоположения объекта оценки.

Шымке́нт (до 8 сентября 1992 года **Чимкент**[9]; каз. *Шымкент (инф.)*) — город на юге Казахстана, один из трёх городов страны, имеющих статус республиканского значения; является отдельной административно-территориальной единицей (17-й регион республики[10]), не входящей в состав окружающей её области[11]. До 19 июня 2018 года[11] — административный центр бывшей Южно-Казахстанской (ныне Туркестанской) области.

Нефтехимическая и фармацевтическая промышленность представлена такими предприятиями, как ТОО «ПетроКазахстан Ойл Продактс» - переработка нефти, АО «Химфарм», АО «Южполиметалл», Чимкентский свинцовый завод. Машиностроение — АО «Карданвал», АО «Южмаш» (производство кузнечно-прессовых машин, запчастей и оборудования), ТОО «Электроаппарат». Предприятия легкой промышленности —

«Восход», «Адал», «Эластик». Строительные материалы производят АО «Шымкентцемент», «Курылыс материалы». Также в городе работают АО «Шымкентмай» и ТОО «Кайнар» (переработка семян хлопчатника, подсолнечника, сафлора, сои, производство пищевого рафинированного масла и др. продукции), АО «Шымкентпиво», АО «Визит», АО «Шымкентсут» и др.

Общая характеристика и состояние объекта оценки.

Описание района расположения:

Наименование района	Абайский
Пересечение с улицей (соседние)	Талжибек
Инфраструктура района	Район застроен индивидуальными жилыми домами. Рядом расположены:, Автоцон,ул.Музтау и т. д.
Престижность (привлекательность) района	Хорошая
Экологическая обстановка	Хорошая
Транспортная доступность (возможность пользоваться общественным транспортом без особых затрат времени и средств).	Хорошая

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. В соответствии с Международными стандартами оценки, наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. допустимость с точки зрения законодательства;
2. физическая возможность;
3. финансовая оправданность;
4. максимальная эффективность (оптимальный вариант использования).

В рамках настоящего исследования оценщик не проводил подробных расчетов, поскольку объектом оценки является **жилой дом.** Использование данного объекта кроме как объекта коммерческой недвижимости невозможно с точки зрения законодательства, финансовой оправданности и максимальной эффективности.

Раздел 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

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

Установление рыночной стоимости производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подход.

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

Методы доходного подхода:

1) метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.

2) метод прямой капитализации дохода – определение стоимости исходя из условий сохранения стабильного использования объекта оценки при равномерной величине дохода в неограниченные периоды времени.

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным.

Методы затратного подхода:

1) метод поэлементного расчета – определение стоимости полного воспроизводства или стоимости замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок, сметных норм и правил, расценок и других нормативов;

2) метод укрупненных обобщенных показателей стоимости – определение полной стоимости замещения на основе использования сборников укрупненных показателей стоимости строительства, нормативы которых установлены в национальной валюте;

3) метод удельных показателей – способ определения полной восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества, на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности;

4) индексный метод – метод приведения базисной стоимости объекта (первоначальной балансовой стоимости, стоимости воспроизводства по последней переоценки, сметной стоимости) к современному уровню цен с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен в строительстве за соответствующий период. При этом индексный метод применим только в том случае, если отсутствует возможность произвести расчет другими методами затратного

подхода, а также методами сравнительного и доходного подходов.

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, – аналогов, 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.

Методы сравнительного подхода:

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 ценно образующим 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. После приведения цен аналогов к единым условиям, путем их корректирования, на основе информации об объектах аналогах, входящих в такую совокупность, с помощью методов статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.

Оценка земельных участков в зависимости от ее назначения и имеющейся информации определяется в том числе следующими методами:

1) сравнительного анализа;
2) метод статистического моделирования;
3) развития;
3) распределения (аллокации);
4) извлечения (экстракции);
5) остаточной стоимости;
6) капитализации земельной ренты.

Выбор и обоснование методов оценки

Ввиду наличия развитого рынка по продаже недвижимого имущества, аналогичного оцениваемому, по мнению Оценщика, применение методов затратного подхода не целесообразно. При этом, так как индивидуальный жилой дом с земельным участком не относится к объектам, которые покупаются и реализуются в связи с их способностью приносить доход, было принято решение отказаться от использования методов доходного подхода. Таким образом, после анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, в рамках настоящего отчета об оценке, использован метод сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода. Применение остальных методов сравнительного подхода не представляется возможным ввиду отсутствия требуемых для проведения расчетов данных.

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

Оценка объекта проводилась в следующем порядке:

1) определение задания (идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий и допущений);

2) заключение договора, включающее задание на оценку;

3) осмотр объекта оценки;

4) предварительный анализ, отбор и сбор данных (сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество);

5) выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной стоимости объекта оценки;

6) согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;

7) составление отчета об оценке.

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа

На следующем этапе производился расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода.

При проведении анализа проведен тест на сравнимость с объектом оценки по ценно образующим факторам, который показал, что аналоги выбраны из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурируют с ним. В частности, рассчитанный ниже коэффициент вариации по главному ценно образующему параметру – общей площади – лежит в диапазоне < 33%, что говорит о сопоставимости сравниваемых объектов, кроме этого, об однородности выборки также свидетельствует значение коэффициента вариации аналогов по удельной цене

предложения.

Таблица 1. Тест на сравнимость объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Анализ сопоставимости объекта оценки и аналогов по площади				
Общая площадь, кв.м	147,5	150,0	150,0	144,0
Коэффициент вариации, %	2%			
Анализ сопоставимости объектов-аналогов по цене				
Цена предложения, тенге		**40 000 000**	**45 000 000**	**46 000 000**
Цена предложения за 1 кв.м, тенге		266 667	300 000	319 444
Коэффициент вариации, %	7%			

Таблица 2. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа

Таблица корректировки цен на оцениваемый объект				
Характеристика	**Объект оценки**	**Сопоставимые объекты**		
		Объект № 1	**Объект № 2**	**Объект № 3**
Месторасположение	**г. Шымкент, р-н Каратау,мкр.Достык,ул.Акбура,д.78**	**г. Шымкент, Абайский р-н, Мкр Асар-2 Участок 1761**	**г. Шымкент, Абайский р-н, Достык, Айлы кеш 20/48**	**г. Шымкент, Абайский р-н, Мкр Достык 177**
Источник информации (ссылки)		https://krisha.kz/a/show/100177008 6	https://krisha.kz/a/show/688601988	https://krisha.kz/a/show/694333260
Обращение в ИИ		**14.05.2025 г.**		
Контактные телефоны аналогов		7 701 191 6541 7 701 191 6552	77 017 045 039	7 775 444 4613 +7 778 988 9990
Тип постройки	Кирпич(аспол)	Кирпич(аспол)	Кирпич(аспол)	Кирпич(сложный раствор)
Архитектурно-строит. особенности (этажность)	1	1	1	1
Площадь м² (общая)	147,5	150,0	150,0	144,0
Дополнительный хоз.постройки	Гарад,навес,туалет	Навес, Летняя кухня, Хозпостройки	Навес, Хозпостройки	Навес, Хозпостройки
Площадь земельного участка	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коммуникации (Ц - центральный, А - автономный)	свет, вода, газ-Ц., ГВС-А.	свет, вода, газ-Ц., ГВС-А.	свет, вода, газ-Ц., ГВС-А.	свет, вода, газ-Ц., ГВС-А.
Срок эксплуатации	2017	2023	2012	2021
Переданные имущественные права	частная собст-ть	частная собст-ть	частная собст-ть	частная собст-ть
Торг		торг уместен	торг уместен	торг уместен
СТОИМОСТЬ, В ТЕНГЕ		**40 000 000**	**45 000 000**	**46 000 000**
Цена, В ТЕНГЕ/ кв. м.		266 667	300 000	319 444
Переданные имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв. м.		266 667	300 000	319 444
Поправки на торг		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена кв. м.		240 000	270 000	287 500
Поправки на финансовые условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв. м.		240 000	270 000	287 500
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв. м.		240 000	270 000	287 500
Величина поправки на участок		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв. м.		240 000	270 000	287 500
Поправка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв. м.		240 000	270 000	287 500
Величина поправки на целевое использование		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв. м.		240 000	270 000	287 500
Величина поправки на общую площадь		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв. м.		240 000	270 000	287 500
Величина поправки на материал стен		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв. м.		240 000	270 000	287 500
Величина поправки на благоустройство		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв. м.		240 000	270 000	287 500
Величина поправки на техническое состояние (внешняя отделка)		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв. м.		240 000	270 000	287 500
Величина поправки на срок эксплуатации		-4,1%	3,5%	-2,8%
Скорректированная цена кв. м.		230 160	279 450	279 450
Величина поправки на техническое состояние (внутренняя отделка)		-6%	-6%	-6%
Скорректированная цена кв. м.		216 350	262 683	262 683
Величина поправки на дополнительные постройки		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв. м.		216 350	262 683	262 683
Средняя стоимость м2 в тенге с учетом корректировки	**247 239**			
Общая площадь объекта оценки, м²	147,50			
СТОИМОСТЬ, В ТЕНГЕ	**36 467 753**			

При проведении оценки в качестве исходной информации при определении стоимости различного вида имущества использованы данные Справочника оценщика №1-2025, под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2025. – 184 с. ввиду недостатка рыночной

информации.

Обоснование корректировок

Корректировка на передаваемые имущественные права - учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.). Так как все сравниваемые объекты находятся в частной собственности, корректировка составила по 0%.

Корректировка на торг - учитывает скидку к первоначальной цене, так как для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок. Размер корректировки составил по минус 10 %, исходящему из значений диапазона величины торга по данным следующей таблицы:

Таблица 3. Диапазоны корректировок на уторговывание жилых домов, %

№	Область, регион	Квартиры и индивидуальные жилые дома (коттеджи), не относимые к жилью повышенной комфортности, в т.ч. фонд социального жилья		Индивидуальные жилые дома (коттеджи) повышенной комфортности	Садовые и дачные дома
		в городе	в сельской местности		
20	г. Шымкент	5 – 15	5 – 20	5- 20	5 – 20

Источник: Справочник оценщика№1-2025, стр. 12, табл. 4

Корректировка на общую площадь земельного участка – учитывает разницу в удельной стоимости земли с разным объемом квадратных метров. Для расчета корректировки использовался метод Яскевича Е.Е., основанный на степенной зависимости между ценой и площадью объекта[1]. Расчет корректировки выполнялся по формуле:

$$Км = ((Соц^k / Сан^k) - 1) * 100\%, \quad (3), \text{ где}$$

Км – корректировка на масштаб (площадь) объекта;
$Соц^k$ – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k;
$Сан^k$ – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k.

Степенной коэффициент принят на основании данных Справочника оценщика в соответствии со следующей таблицей:

Таблица 4. Средние показатели коэффициента торможения, отражающего зависимость стоимости земельного участка от его площади по видам целевого назначения

№	Область, регион	Офисно-административные ЗУ	ИЖС (ЛПХ)	Производственно-складские	Крестьянское хозяйство / сельхоз. производство	Прочее коммерческое
20	г. Шымкент	-0,09	-0,12	-0,14	-0,11	-0,16

Источник: Справочник оценщика №1-2025 ,табл. 21, стр. 30

Расчет корректировки на общую площадь в соответствии с приведенной выше методологией, приведен в таблице:

Таблица 5. Расчет корректировки на общую площадь

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь, в сотках	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
Величина степенного коэффициента	-0,12			
Скорректированная площадь	1,35	1,35	1,35	1,35
Величина корректировки		0%	0%	0%

Корректировка на местоположение – является одним из главных параметров, влияющих на цены недвижимости. При расчете данной корректировки использовался метод ранжирования факторов, основанный на ранжировании по бальной системе показателей, влияющих на стоимость сопоставимых объектов.

Шкала использованных баллов имеет вид: очень хорошее – 5 баллов, хорошее – 4 балла, среднее – 3 балла, ниже среднего – 2 балла, плохое – 1 балл, очень плохое – 0 баллов.

После расстановки баллов по каждому аналогу и объекту оценки эти баллы суммировались, а для расчета корректировки использовалась следующая формула:

$$k = (Боб/Бан - 1) * 100\% \quad (5), \text{ где}$$

[1] Источник: Асаул А.Н., Шуленбаева Г.Р. Оценка стоимости объектов недвижимости. Учебник, стр. 77

k – корректировка на местоположение,%;
Боб – сумма баллов объекта оценки;
Бан – сумма баллов объекта-аналога.

Таблица 6. Расчет корректировки на местоположение методом ранжирования факторов

Наименование фактора	Баллы			
	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Удаленность от центра города	4	4	4	4
Престижность и уровень цен в районе расположения	4	4	4	4
Локальное местоположение (выход на "красную линию" или внутриквартальное расположение)	5	5	5	5
Транспортная доступность (наличие подъездных путей)	5	5	5	5
Сумма баллов	18	18	18	18
Размер корректировки, %		0%	0%	0%

Источник: Асаул А.Н., Шуленбаева Г.Р. Оценка стоимости объектов недвижимости. Учебник, стр. 76

Корректировка на наличие коммуникаций. Данная корректировка учитывает разницу в удельной стоимости объектов недвижимости с разным набором инженерных сетей. При определении корректировки оценщик использовал данные следующей таблицы:

Таблица 7. Корректирующие коэффициенты, учитывающие наличие инженерных сетей

	Без электроснабжения	С электроснабжением	Без водоснабжения	С водоснабжением	Без газоснабжения	С газоснабжением	Без отопления	С отоплением	Канализация септик	Центральная канализация
Объект оценки	**Объект аналог**									
Без электроснабжения	1	0,83								
С электроснабжением	1,20	1								
Без водоснабжения			1	0,89						
С водоснабжением			1,12	1						
Без газоснабжения					1	0,8				
С газоснабжением					1,25	1				
Без отопления							1	0,78		
С отоплением							1,28	1		
Канализация септик									1	0,85
Центральная канализация									1,18	1

Источник: Справочник оценщика №1-2025, стр. 33, табл. 23

Так как сравниваемые объекта по данному параметру не различаются, корректировка составила по 0%.

Корректировка на общую площадь – учитывает разницу в удельной стоимости объекта оценки с разным объемом квадратных метров. Для расчета корректировки использовался метод Яскевича Е.Е., основанный на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет корректировки выполнялся по формуле:

$$Км = ((Соц^k / Сан^k) - 1) * 100\%, \quad (8)$$ где

Км – корректировка на масштаб (площадь) объекта;
$Соц^k$ – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k;
$Сан^k$ – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k.

Степенной коэффициент принят на основании данных Справочника оценщика в соответствии со следующей таблицей:

Таблица 8. Средние показатели коэффициента торможения, отражающего зависимость стоимости недвижимости от ее площади

№	Область, регион	Квартиры и индивидуальные жилые дома (коттеджи), не относимые к жилью повышенной комфортности, в т.ч. фонд социального жилья		Индивидуальные жилые дома (коттеджи) повышенной комфортности	Садовые и дачные дома
		в городе	в сельской местности		
20	г. Шымкент	-0,12	-0,11	-0,19	-0,13

Источник: Справочник оценщика№1-2025 табл. 22, стр. 31

Расчет корректировки на общую площадь в соответствии с приведенной выше методологией, приведен в следующей таблице.

Таблица 9. Расчет корректировки на общую площадь

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Общая площадь, кв. м	147,5	150,0	150,0	144,0
Величина степенного коэффициента	-0,12			
Скорректированная площадь	0,55	0,55	0,55	0,55
Величина корректировки		0%	0%	0%

Корректировка на материал стен – учитывает влияние материала стен основного здания недвижимости, в том числе его конструкции в целом на стоимость недвижимости. При расчете корректировки источником информации выступают на данные Справочника Ко-Инвест, в соответствии с которым, стоимость недвижимости зависит от типа ее конструктивной схемы:

Таблица 10. Поправочные коэффициенты в зависимости от типа конструктивной схемы

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс КС	Комментарий	Коэффициент
Кирпич	Ж/бетон, сталь, кирпич	КС-1	Кирпичные здания с ж/бетонными перекрытиями, стальным или ж/бетонным каркасом, а также бескаркасные здания из кирпича	1,0
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Ж/бетон, сталь	КС-1а	Здания с каркасом из монолитного ж/бетона, с заполнением стен мелкоштучными стеновыми материалами	0,95
Кирпич, камень, мелкие стеновые блоки	Древесина	КС-2	Кирпичные и каменные здания с деревянными перекрытиями, а также саманные, саманно-сырцовые, фахверковые	0,89
Железобетон	Ж/бетон в бескаркасных системах	КС-3	Крупноблочные здания, здания из сборного ж/бетона на бескаркасной конструкции, с ж/бетонными перекрытиями	1,115
Железобетон	Ж/бетон в каркасных системах	КС-4	Здания из монолитного ж/бетона, с монолитным каркасом	1,019
Железобетон	Сталь	КС-5	Промышленные и складские здания, а также прочие здания различного коммерческого назначения со стольным каркасом и стенами из сборного ж/бетона	1,033
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Ж/бетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6	Здания из сэндвич-панелей, с каркасом из стальных металлоконструкций (металлопроката) или ж/бетона	0,739
Стекло, светопрозрачные материалы	Ж/бетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а	Здания с ж/бетонным каркасом или каркасом из металлопроката, со сплошным остеклением, системами фасадного остекления	
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б	Каркасные здания, построенные с использование ЛСТК. Ограждающими конструкциями могут являться сэндвич-панели, металлические профилированные, или другие современные материалы для облицовки: плиткой, декоративным кирпичом, натуральным или искусственным камнем, сайдингом, вагонкой и др. Эта КС часто используется для зданий модульного типа и быстровозводимых зданий и складов, ангаров, гаражей а также универсальных зданий, планировка которых м.б. гибко адаптирована	

Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7	Деревянные здания с каркасом из древесины, а также камышитовые и турлучные дома, саманные	0,758

Источник: Сборники Ко-Инвест (общая часть), Елисеев В.М. Оценка стоимости активов сельскохозяйственных предприятий. Учебное пособие / В.М. Елисеев. – Павлодар: ИНЕУ, 2012. – 318 с., таб. 1.3 стр. 10

При проведении расчетов Оценщики исходили из допущения, что влияние типа конструктивной схемы одинаковое как на первичном, так и на вторичном рынке недвижимости. Корректировка рассчитывалась как соотношение коэффициента объекта оценки и соответствующего аналога.

Таблица 11. Расчет корректировки на материал стен

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Класс Качества	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
Коэфициент	1	1	1	1
Размер корректировки, %		0%	0%	0%

Корректировка на год постройки (срок эксплуатации)

Расчет корректировки произведен с учетом удельного веса таких конструктивных элементов здания, как фундамент, стены и перекрытия, так как в результате физического воздействия на здание, данные элементы здания подвергаются неустранимому износу, т.е. их невозможно заменить на новые. Удельный вес данных конструктивных элементов определен по справочнику УПСС КО-ИНВЕСТ. Расчет корректировки произведен по следующей формуле:

$$Кгп = (Кфо – Кфа) * Ув, \quad (6)$$ где

Кгп - корректировка на год постройки;
Кфо и Кфа - неустранимый физический износ объекта оценки и аналога соответственно;
Ув - удельный вес долгоживущих конструктивных элементов: фундаменты, стены, перекрытия и т.д.

Неустранимый физический износ рассчитан по формуле:

$$Кф = ((Гт - Гп)/СС)*100\% \quad (7)$$ где

Кф - неустранимый физический износ здания;
Гт - текущий год;
Гп - год постройки здания;
СС – срок службы здания.

Срок службы здания определен на основании следующей таблицы:

Таблица 12. Расчетные сроки службы зданий

Виды зданий	Срок службы, лет
Здания производственные и непроизводственные	
Здания многоэтажные (более двух этажей), здания одноэтажные с железобетонным или металлическим каркасом с площадью пола более 5 000 кв.м	100
Здания двухэтажные всех назначений (кроме деревянных всех видов), здания одноэтажные с железобетонным или металлическим каркасом с площадью пола до 5 000 кв.м	85
Здания одноэтажные бескаркасные со стенами из каменных материалов	60
Здания одноэтажные бескаркасные со стенами из облеченной каменной кладки	40
Здания деревянные (каркасные и щитовые)	20
Жилые здания	
Капитальные каменные здания со стенами из кирпича; кирпичные с железобетонным или металлическим каркасом; с крупнопанельными стенами и железобетонными перекрытиями	140
Здания с кирпичными и крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные	125
Здания со стенами облеченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, ракушечника, перекрытия железобетонные; здания крупноблочные и из мелких шлакоблоков, перекрытия деревянные	100
Здания с деревянными стенами	50
Здания сборно-щитовые	30
Примечание: Кроме крупнопанельных зданий, построенных по типовым проектам массовых серий до 1975 г. (1-464А и др.)	

Источник: СН РК 1.04-101-2012

Расчет корректировки на год постройки приведены в следующих таблицах:
Таблица 13. Расчет корректировки на год постройки (срок эксплуатации)

Показатели	Объект оценки	Объекты - аналоги		
		№1	№2	№3
Год постройки здания	2017	2023	2012	2021
Срок службы здания	100	100	100	100
Удельный вес долгоживущих конструктивных элементов	69,00%	69,00%	69,00%	69,00%
Неустранимый физический износ здания	8%	2%	13%	4%
Корректировка на год постройки		-4,1%	3,5%	-2,8%

Таблица 14. Расчет среднего показателя удельного веса долгоживущих конструктивных элементов

Наименование	kzЖЗ.06.113.0387	kzЖЗ.06.113.0388	kzЖЗ.06.113.0389	Среднее значение
1	2	3	4	5
фундаменты (подземная часть)	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
каркас	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
стены наружные	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%
стены внутренние, перегородки	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
перекрытия и покрытия	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
кровля	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
Итого, доля долгоживущих элементов	**69,00%**	**69,00%**	**69,00%**	**69,00%**
Среднее значение	**69,00%**			

Корректировка на состояние отделки (внутренней и внешней) – учитывает влияние состояния отделки недвижимости на ее стоимость. При определении величины корректировки использовалась следующая таблица:

Таблица 15. Диапазоны корректирующих коэффициентов на состояние внутренней отделки[2]

№	Область, регион	Квартира в МЖК / Индивидуальный жилой дом (коттедж)				
		Отличное состояние (новый ремонт)	Черновая отделка	Хорошее состояние	Удовлетв. состояние	Требует ремонта / Неудовл. состояние
1	В городе	1	0,85 – 0,75	0,97 – 0,92	0,89 – 0,80	0,82 – 0,77
2	В крупных поселках (население св. 3 тыс. чел.)	1	0,87 – 0,8	0,97 – 0,93	0,9 – 0,8	0,83 – 0,8
3	В больших поселках (население 1-3 тыс. чел.)	1	0,85 – 0,78	0,98 – 0,94	0,91 – 0,85	0,82 – 0,79
4	В средних сельских населенных пунктах (население 0,2 - 1 тыс. чел.)	1	0,85 – 0,78	0,97 – 0,93	0,91 – 0,85	0,82 – 0,79
5	В малых населенных пунктах (аул, село, крестьянские и иные поселения) (население менее 0,2)	1	0,88 – 0,8	0,97 – 0,91	0,89 – 0,83	0,85 – 0,81

Источник: Справочник оценщика№1-2025, стр. 25, табл. 18

Расчет корректировки производился путем деления корректирующего показателя объекта оценки на коэффициент соответствующего аналога.

Таблица 16. Расчет корректировки на техническое состояние отделки(внутренней)

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Техническое состояние	Удовлет	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректирующий коэффициент (среднее значение диапазона)	0,89	0,945	0,945	0,945
Величина корректировки		-6%	-6%	-6%

Таблица 17. Расчет корректировки на техническое состояние отделки(внешней)

[2] Расчет корректировки производится в рамках одной группы населенного пункта

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректирующий коэффициент (среднее значение диапазона)	0,945	0,945	0,945	0,945
Величина корректировки		0%	0%	0%

Корректировка на дополнительные постройки – оцениваемый объект от сопоставимых аналогов может отличаться наличием дополнительных хоз.построек. Корректировка **составила: 0%, 0%, 0%**

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная методом сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода, составила:

36 467 753 (Тридцать шесть миллионов четыреста шестьдесят семь тысяч семьсот пятьдесят три)тенге

3.3. Согласование результатов оценки имущества

В соответствии со Стандартами оценки при применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик, как в рамках подходов, так и в рамках методов одного подхода, выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных или использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов/подходов, которые не отличаются друг от друга более чем в два раза).

Поскольку при оценке использовался только один метод – метод сравнительного анализа, то согласование результатов не требуется.

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

Раздел 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Основываясь на фактах, допущениях, а также на основании проведенного анализа, осуществленных расчетов и согласования полученных результатов, Оценщик пришел к следующему заключению, что рыночная стоимость объекта оценки:

Жилой дом (лит. А) общей площадью – 147,5 м² с правом частной собственности на земельный участок общее совместное(0,0800 га), расположенного по адресу: г. Шымкент, р-н каратау,мкр.Достык,ул.Акбура,д.78, по состоянию на дату оценки составляет:

36 467 753 (Тридцать шесть миллионов четыреста шестьдесят семь тысяч семьсот пятьдесят три)тенге

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: **Үкібас Д.А.**

Специалист по оценке: **Унембаев А.М.**

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Акт осмотра объекта недвижимости

Адрес: г. Шымкент,р-н Каратау,мкр.Достык,ул.Акбура,д.78
14.05.2025 г.

Описание основных характеристик оцениваемого объекта.
Жилой дом (Лит. А)

Элементы	Описание
Год постройки	2017
Фундамент	Бетон
Стены	Кирпич
Перекрытия	Деревянные
Кровля	Профлист
Общая площадь, (жилая площадь) м²	147,5 (106,8)
Площадь застройки м²	184,8
Общий объем, м³	758
Этажность	1
Количество комнат	4+холл
Санузел	В доме и во дворе
Газоснабжение	Централизованное
Электроснабжение	Централизованное
Канализация	Автономное (септик)
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Автономное (газовое)
Благоустройство территории	Огорожена и благоустроена
Внешняя отделка объекта	Аспол
Техническое состояние	Хорошее
Расхождения с планом	**В жилом доме (Лит. А) визуально установлено:** • **имеется навес которая не отражена в техническом паспорте.**

Описание элементов внутренней отделки (Лит. А)

№	Наименование	Описание
1	Оконные рамы	Металлопластиковые
2	Двери	Входные: : металлическая , внутренние: не установлено, так как не был предоставлен доступ
	1- этаж (Лит. А)	
3	Кухня , жилые комнаты	Потолок – не установлено, так как не был предоставлен доступ Пол – не установлено, так как не был предоставлен доступ Стены – не установлено, так как не был предоставлен доступ
4	Техническое состояние	В связи с чем, что Оценщику не был предоставлен доступ в оцениваемое помещение, снижается достоверность итоговой величины стоимости. За возможное расхождение с планом оценщик ответственности не несет. Техническое состояние оцениваемого объекта принимается как условно-удовлетворительное. В случае полноценного доступа стоимость объекта оценки может измениться.

Лит.	Наименование	Год постройки	Описание конструктивных элементов			Площадь, м²	Объем, м³
			Стены	Фундамент	кровля		
Г1	Гараж	2017	Кирпич	Бетон	Профлист	33,1	99
I	Навес	2017		Бетон	Профлист	11,9	
II	Забор с воротами	2017	Шлакоблоки	Бетон		16,2	32

Ш	Мощение	2017	Бетон			236,2	
Г2	Туалет	2017	Кирпич	Бетон	Профлист	4,8	12

Описание земельного участка

1	Право пользования	Частная собственность общее совместное
2	Площадь земельного участка	0,0800 га
3	Кадастровый номер	19-309-200-3141
4	Целевое назначение	Под строительство жилого дома
5	Делимость	Делимый
6	Ограничение	Неограниченный
7	Форма участка	Прямоугольный
8	Топография	Ровное
9	Состояние участка	Благоустроена и огорожена
10	Неблагоприятные условия окружающей среды	Отсутствует
11	Качество дорог	Гравий
12	Состояние подъездных дорог	Удовлетворительное

Примечание : В сведениях о собственнике указан адрес : г.Шымкент, р-н Каратау,мкр.Достык,ул.Акбура,д.78 . Фактически правильный адрес сейчас : г.Шымкент, р-н Абайский, мкр.Достык, ул.Ақбура әулие,д.74

Примечание:

В связи с затруднениями проведения работ по оценке, а именно, невозможностью, недоступностью и по иным причинам, проведения внутреннего осмотра и фотографирования Объектов оценки, Оценщик имеет право проводить работы по оценке путем проведения внешнего осмотра Объекта оценки, опираясь на вышеуказанные нормы законодательства об оценочной деятельности.

1) «Оценщик не несет ответственность за внутреннее состояние Объекта оценки и за невозможность проведения внутреннего осмотра Объекта оценки. Ответственность несет Заказчик»;

2) «Оценщик вправе выпустить отчет об оценке, если, в случае у Заказчика отсутствует возможность предоставления доступа к Объекту оценки для проведения внутреннего или внешнего осмотра и фотографирования. При этом, в случае возникновения разногласий по оцениваемому объекту, Оценщик имеет право отозвать данный отчет для проведения дополнительных работ, возникших по вине Заказчика за счет Заказчика, или отозвать полностью без права выпуска для дальнейшего использования Заказчиком или иным лицом, без проведения возврата стоимости услуг»;

3) «Оценщик не несет ответственность за не проведение внутреннего осмотра Объекта оценки, в случае не предоставления или не обеспечения доступа Заказчиком к нему, как и равно не несет ответственность за выведенную итоговую стоимость Оценщиком без учета внутреннего осмотра»;

4) «В случае возникновения разногласий, а также притязания со стороны третьих лиц по итогам оценки, а именно к Отчету об оценке, Заказчик несет полную ответственность за Отчет об оценке, выпущенный без учета внутреннего осмотра, при этом Оценщик снимает с себя ответственность и не обязан участвовать в судебных и иных разбирательствах Заказчика с третьими лица по результатам оценки, за исключением случаев, когда Отчет об оценке выпущен с проведением внутреннего и внешнего осмотра».

Учитывая обстоятельства по отсутствию доступа к Объекту оценки для проведения внутреннего осмотра и фотографирования, а также внешнего осмотра, Оценщик при выполнении своей работы – на момент выезда к месту нахождения Объекта оценки, должен зафиксировать факт отсутствия доступа к оцениваемому объекту, указав данные причины в Акте осмотра, и по возможности провести фотографирование и фиксации данных объекта оценки, как этого требует действующее законодательство Республики Казахстан (подпункт 1 пункта 12 и пункт 13 Требований).

В связи с тем, что Оценщику не был предоставлен доступ в оцениваемое помещение. За возможное расхождение с техническим планом оценщик ответственности не несет. Техническое состояние оцениваемого объекта принимается как *условно-удовлетворительное*. В случае полноценного доступа стоимость объекта оценки может измениться

При осмотре объекта присутствовали:
Заказчик/Представитель Заказчика: _____ (подпись)

Оценщик: Үкібас Д.А. _____ (подпись)

Специалист по оценке: Унембаев А.М. _____ (подпись)

Акт о невозможности осмотра залоговой недвижимости.

«08» мая 2025 года **г. Шымкент**

Мной, сотрудником АО «Банк ЦентрКредит» совместно с представителем ТОО «GLOBAL CAPITAL» Үкібас Д.А. осуществлен выезд по залоговой недвижимости с целью осмотра и проведения оценки. На момент посещения недвижимости, расположенной по адресу: РК, город Шымкент, р-н Енбекшинский, ж.м.Карабастау,ул.Камбарулы,д.66 . Будучи уведомленным о необходимости осмотра и оценки, заемщик не предоставлял доступ для ее проведения.

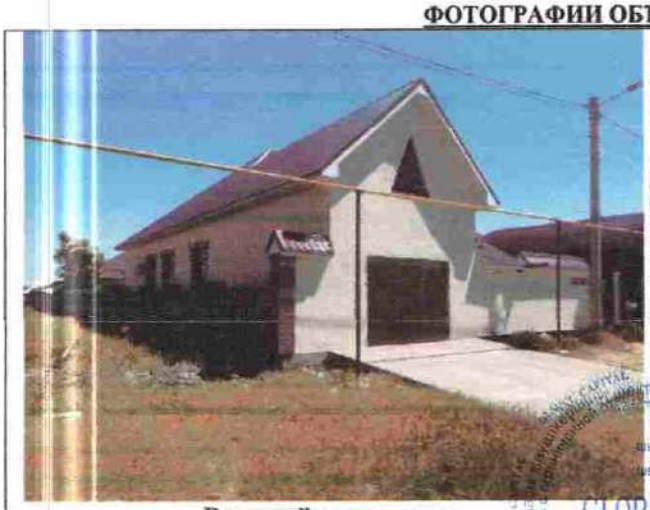
В связи с необходимостью установления рыночной стоимости был проведен наружный осмотр.

Сотрудник АО «Банк ЦентрКредит» (подпись)

Представитель ТОО «GLOBALCAPITAL» Үкібас Д.А (подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

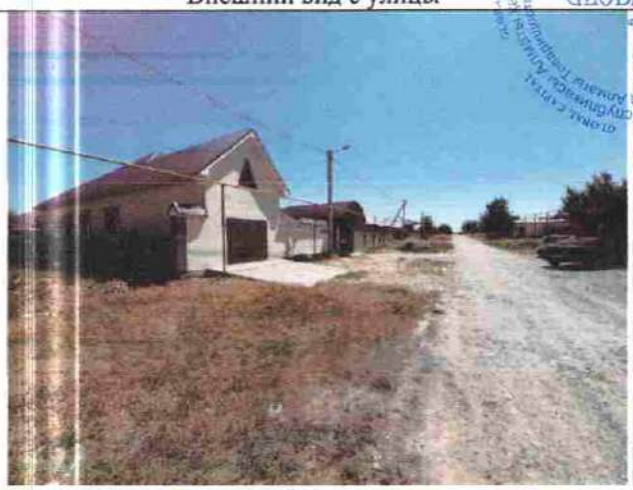
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



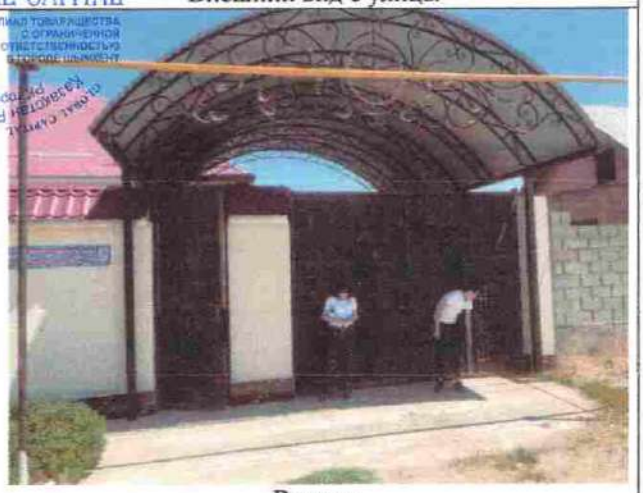
Внешний вид с улицы



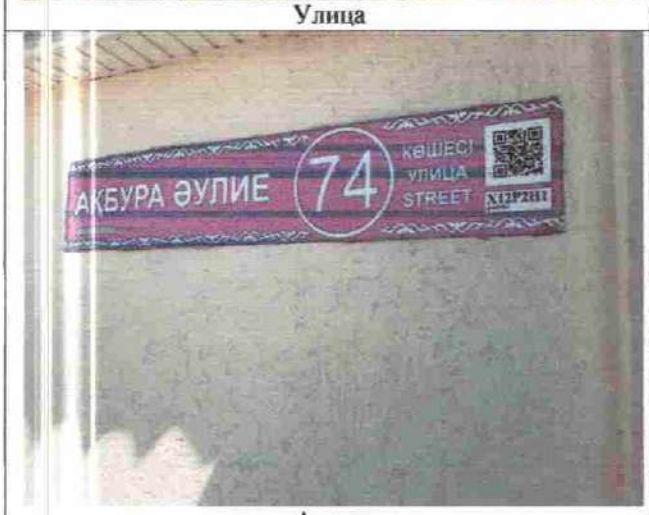
Внешний вид с улицы



Улица



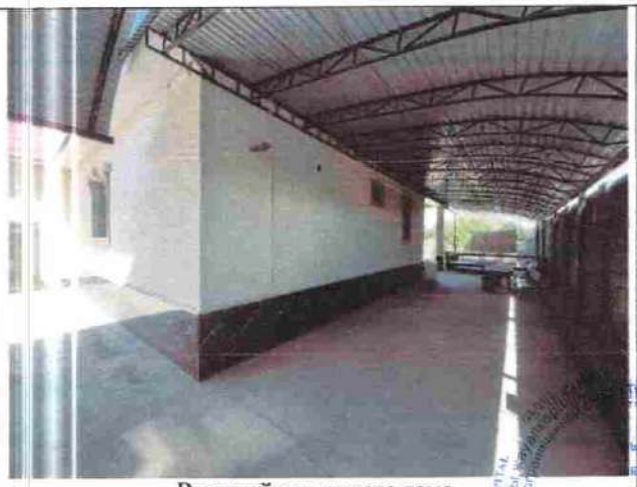
Ворота

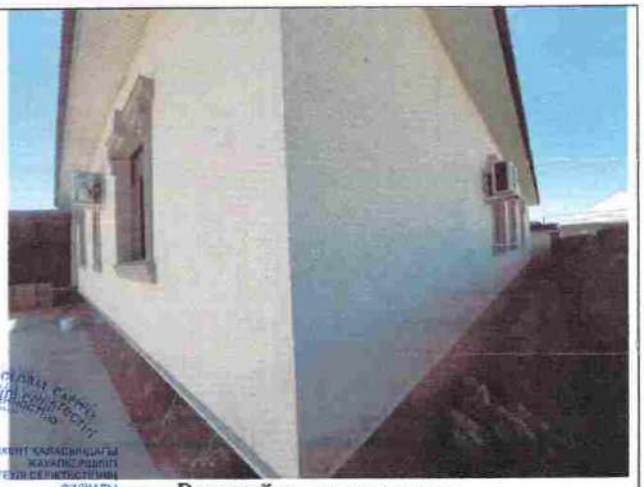


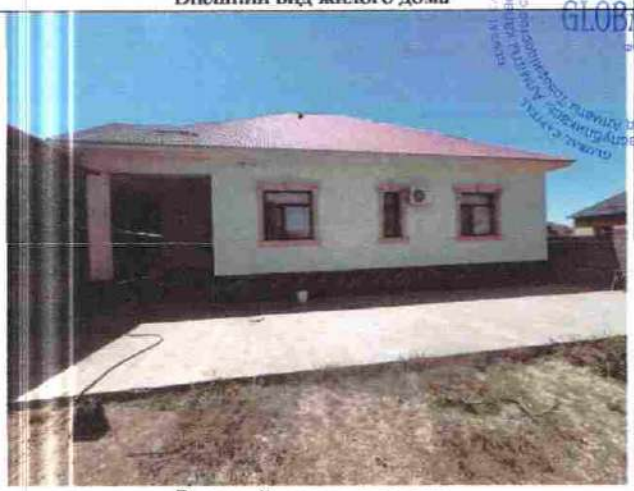
Адрес



Внешний вид жилого дома

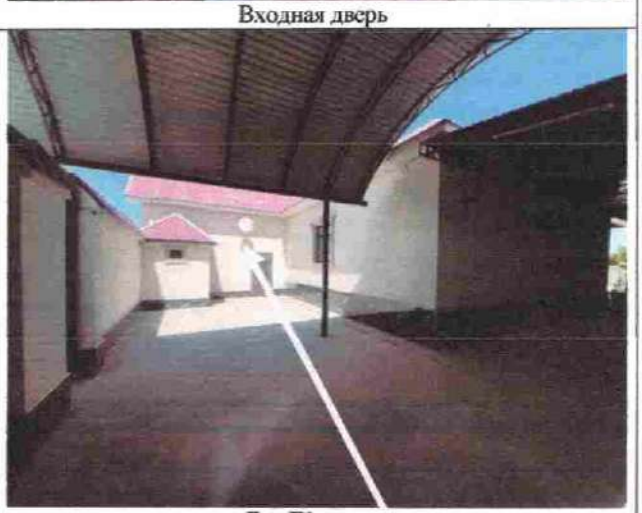

Внешний вид жилого дома

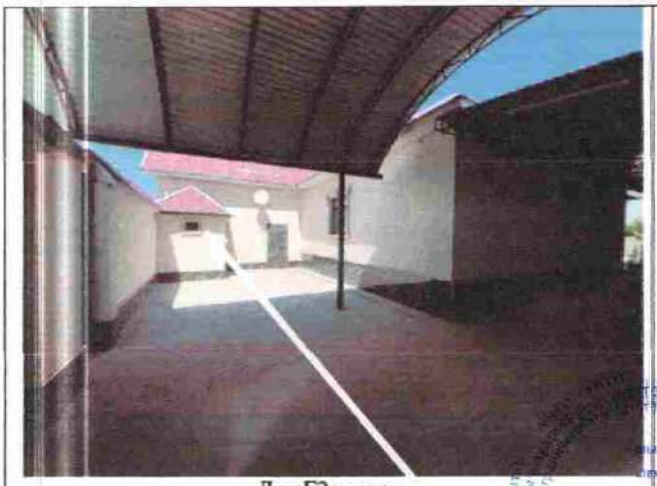

Внешний вид жилого дома


Внешний вид жилого дома

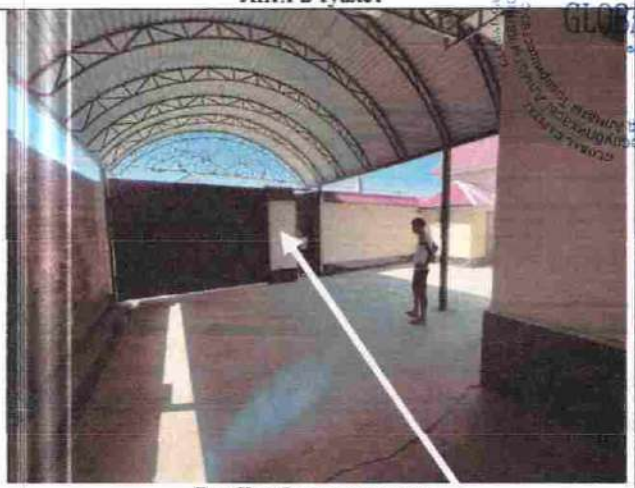

Входная дверь

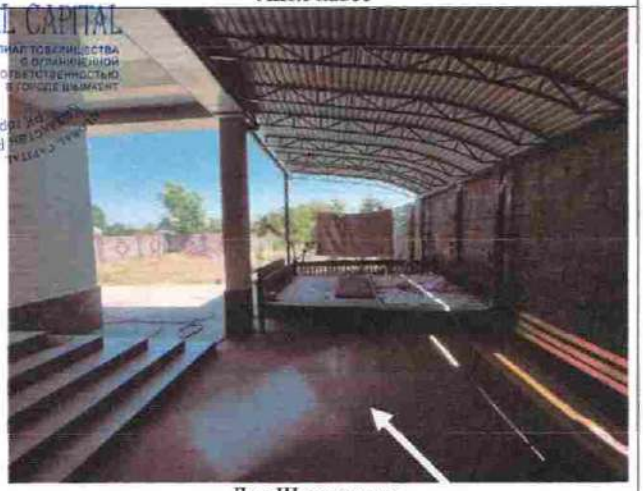

Лит.Г1 гараж

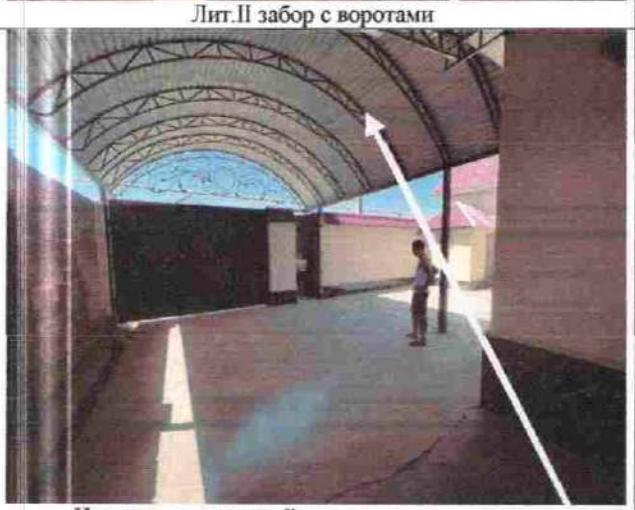

Лит.Г1 гараж


Лит.Г2 туалет


Лит.I навес


Лит.II забор с воротами

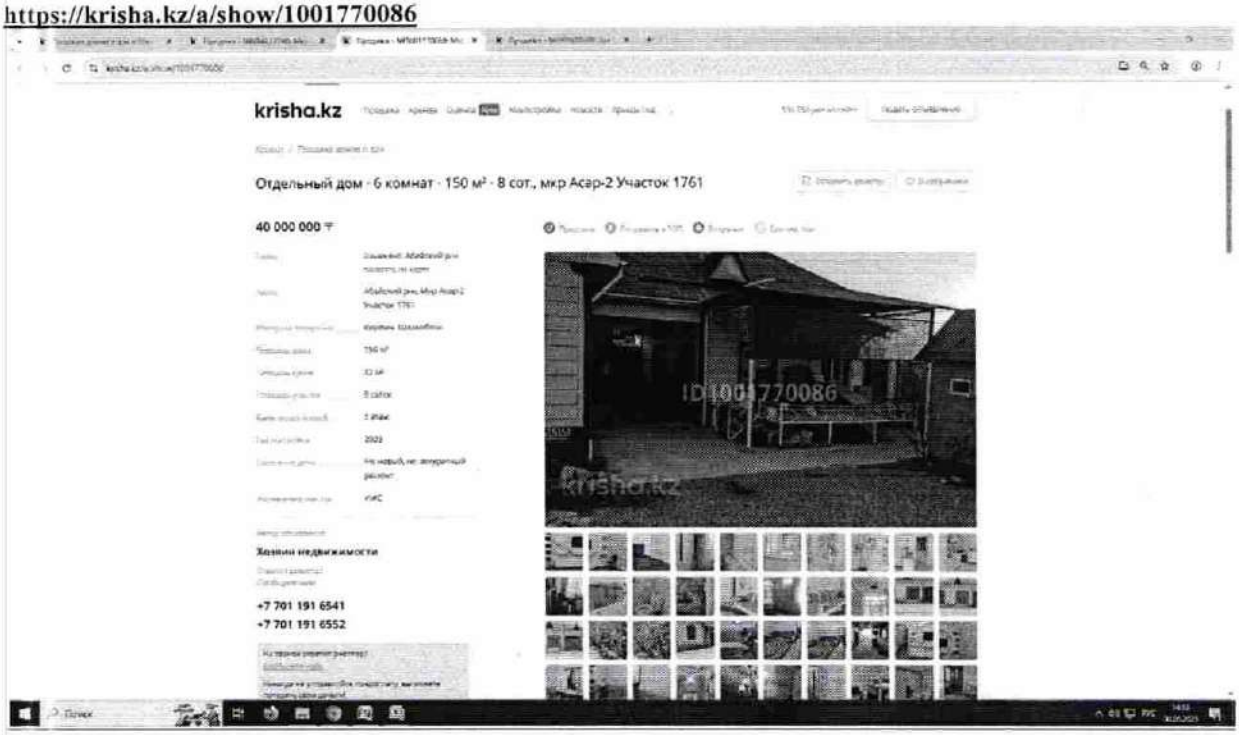

Лит.III мощение


Навес не отраженный в техническом паспорте

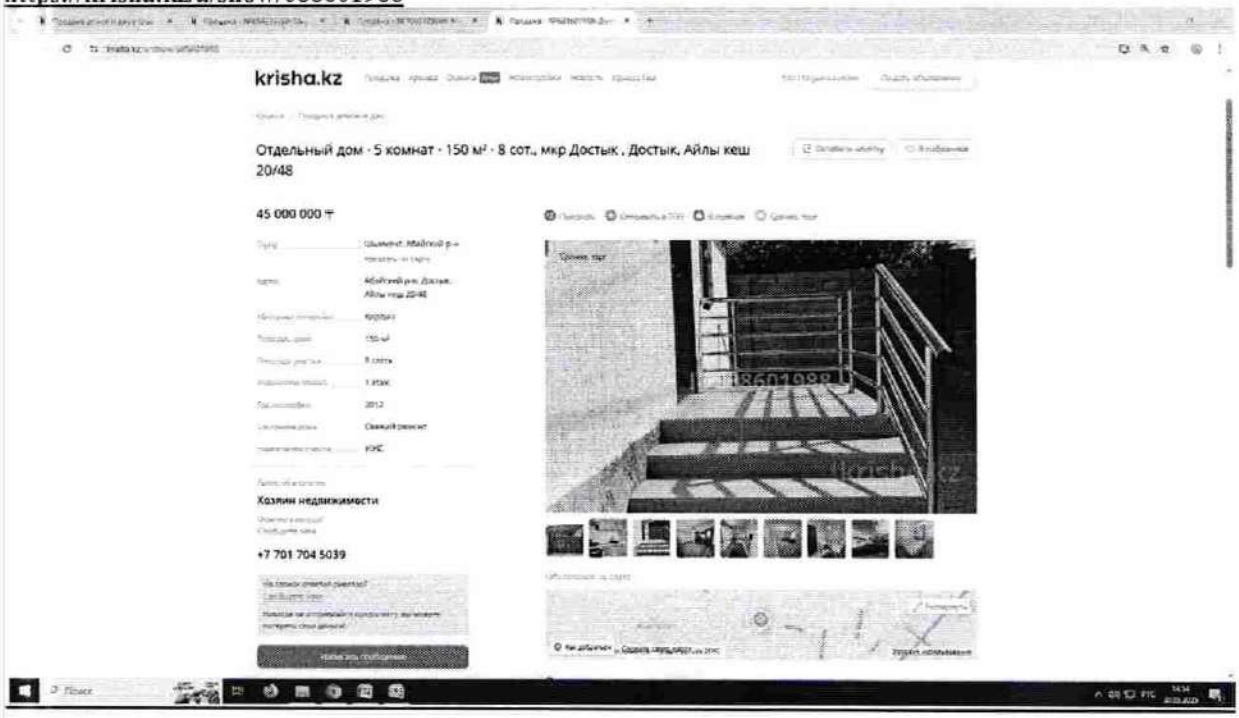
ПРИЛОЖЕНИЕ №3

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РАСЧЕТОВ
Аналоги

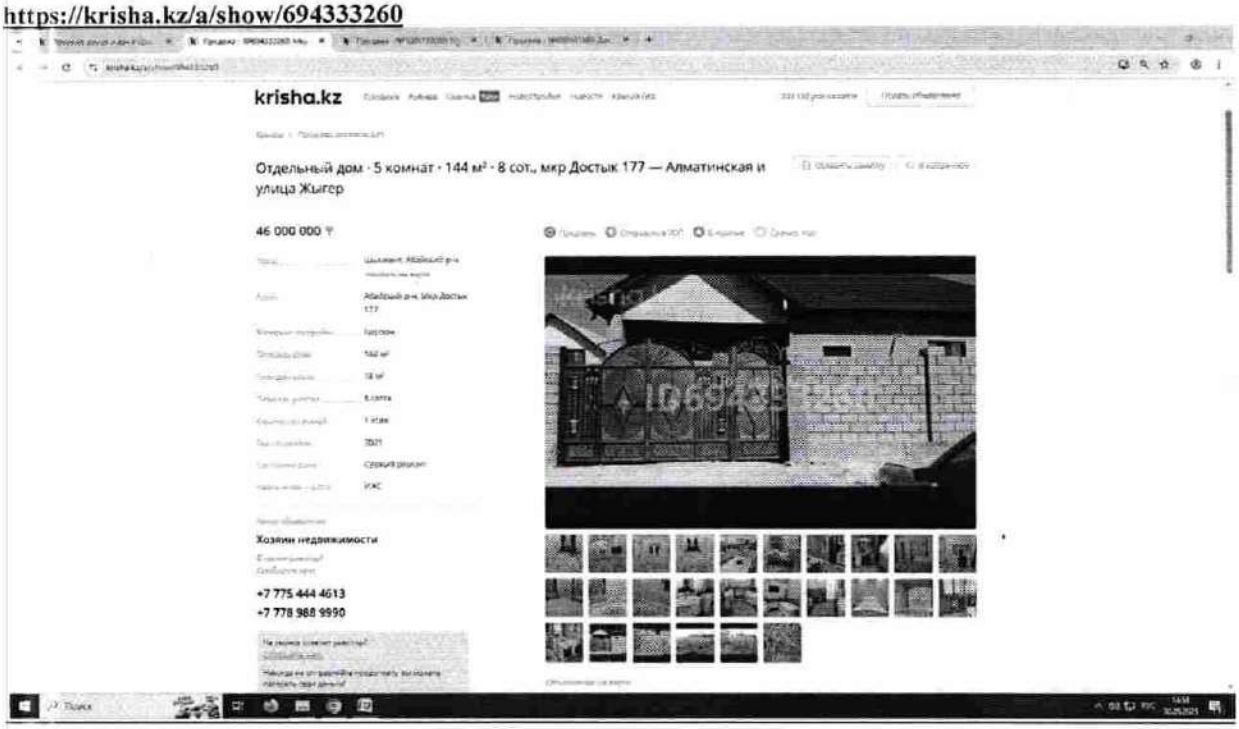
https://krisha.kz/a/show/1001770086



https://krisha.kz/a/show/688601988



https://krisha.kz/a/show/694333260



ПРИЛОЖЕНИЯ №4
Квалификационные свидетельства, членство в палате, доверенность.



«Bagalau Qazaqstan»
Қазақстанның Орталық Бағалаушылар Бірлестігі»
Өзін-өзі Реттейтін Ұйымы» Бағалаушылар Палатасы
Квалификациялық комиссиясының

Үкібас Досбол Аманбекұлы
550415301741

«БАҒАЛАУШЫ»

Квалификациялық комиссияның төрағасы / Поспелова Л.А.
Атқарушы директор / Аманбаев М.І.
Хатшы / Шуленбаева С.Р.

Решением Квалификационной комиссии
Палаты Оценщиков «Саморегулируемая организация
«Центральное Объединение Оценщиков Казахстана
«Bagalau Qazaqstan»

Үкібас Досбол Аманбекұлы
ИИН 550415301741

«ОЦЕНЩИК»

By the dechion of the Qualification commission
of Chamber of Appraisers
«Self-Regulatory Organization «Central Association
of Appraisers of Kazakhstan «Bagalau Qazaqstan»

«APPRAISER»

DOSBOL UKIBAS, IIN 550415301741



«Кәсіби тәуелсіз бағалаушылар палатасы»
Өзін-өзі реттейтін ұйым Бағалаушылар палатасы
ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»

Үкібас Досбол Аманбекұлы

«Кәсіби тәуелсіз бағалаушылар палатасы» ОРҰ БП мүшесі
Член ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»

Осы куәлік 31.12.2025 ж/т дейін әрекетті
(Данное свидетельство действительно до)
Куәлік/Свидетельство № фл-030
Берілген/Выдано 01.01.2025 ж/т
Кіру күні/Дата вступления 03.01.2024 ж/т

Исполнительный директор
Азнабаева Н. Э.

GLOBAL CAPITAL
Товарищество с ограниченной ответственностью
Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі
Республика Казахстан, 050000, г. Алматы, ул. Панфилова, 98
Қазақстан Республикасы, Алматы қ., Панфилов к-сі, 98
тел.: +7 (727) 244-69-03

ДОВЕРЕННОСТЬ №03-04/16

Республика Казахстан, город Алматы
Третье января две тысячи двадцать пятого года

Товарищество с ограниченной ответственностью «Global Capital», именуемое далее - «Товарищество», БИН 050840005810, в лице Генерального директора Омарбекова Аскара Кумарбаевича, действующего на основании Устава и заключенного дополнительного трудового соглашения о прикомандировании от 31.12.2024г. с YKIБАС Досболом Аманбекұлы, Директором Филиала г.Шымкент, ИИН 550415301741, удостоверение личности №043643277, выдано МВД РК от «31» октября 2018 года, именуемый далее «Поверенный»

уполномочивает представлять интересы Товарищества во взаимоотношениях с государственными органами, организациями (независимо от права собственности и организационно-правовой формы) и иными третьими лицами.

В пределах своей компетенции определённой внутренними правилами и приказами Товарищества осуществлять действия по оценочной деятельности на основании:

- Свидетельства №фл-030 от 01.01.2025г. члена Палаты Оценщиков «Саморегулируемая организация «Палата Профессиональных независимых оценщиков» и

1) Свидетельства Оценщик по специализации «Оценка движимого имущества» №00312 от 25.07.2018 года, выданного Палатой Оценщиков «Саморегулируемая организация «Центральное Объединение Оценщиков РК «Bagalau Qazaqstan»;

2) Свидетельства Оценщик по специализации «Оценка недвижимого имущества» №00162 от 13.07.2019 года, выданного Палатой Оценщиков «Саморегулируемая организация «Центральное Объединение Оценщиков РК «Bagalau Qazaqstan»

- Получать у Заказчика по договору на проведение оценки необходимую документацию и информацию;

- Заключать Договора об оказании услуг по оценке и Договора по регистрации договоров залога и сопровождению документов на территории г.Шымкент и Туркестанской области;

- Утверждать и подписывать отчёты об оценке, акты, приложения, дополнения и/или иные документы и изменения к ним, в том числе с использованием электронной подписи посредством ЭЦП ключа;

- Использовать печать Филиала Товарищества г.Шымкент, заверять печатью и подписывать отчёты по оценке, проведённые на территории г.Шымкент и Туркестанской области Республики Казахстан

- Расписываться и совершать все необходимые действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Настоящая доверенность выдана сроком на 1 (один) год до «31» декабря 2025 года без права передоверия.

Генеральный директор GLOBAL CAPITAL **ОМАРБЕКОВ А.К.**

KZ RU EN

ӘМІРХАНОВ БАҒДАТ ӘБДІХАЛЫҚҰЛЫ

egov государственные услуги и информация онлайн

Введите запрос. Например: Адресная справка

1414 Единый звонок ЕЭСР

Для зарубежных звонков +7 71 (по т

ПЛАТЕЖИ | ОТКРЫТОЕ ПРАВИТЕЛЬСТВО | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ | О ПОРТАЛЕ | ?

ПРИЛОЖЕНИЕ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ПАСПОРТУ, СОДЕРЖАЩЕМУ СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ

Заявитель ӘМІРХАНОВ БАҒДАТ ӘБДІХАЛЫҚҰЛЫ

Подробнее о заявителе

ШАГ 1 (Подписание услуги) ШАГ 2 ШАГ 3

Сведения об услуге

ИИН заявителя	910117301788
Фамилия, имя, отчество	ӘМІРХАНОВ БАҒДАТ ӘБДІХАЛЫҚҰЛЫ
Номер запроса	10100616337195
Дата и время запроса	11.10.2022 15:51:56
Срок оказания услуги	не более 20 минут

Статус

Запрос обработан положительно

Пожалуйста, оцените услугу

Оценить

Ваше мнение очень важно для нас

Что означают статусы

"Запрос обработан положительно": данный статус означает, что государственный орган произвел обработку запроса. Результат оказания услуги положительный.

Уважаемые пользователи! Ознакомиться с результатом оказания услуги Вы можете в Личном кабинете http://my.egov.kz/

ФИЛИАЛ НЕКОММЕРЧЕСКОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ «ПРАВИТЕЛЬСТВО ДЛЯ ГРАЖДАН» ПО ГОРОДУ ШЫМКЕНТ

ПРИЛОЖЕНИЕ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ПАСПОРТУ, СОДЕРЖАЩЕЕ СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Кадастровый номер: 19:309:200:5141; 19:309:200:5141:1

Адрес объекта недвижимости: г. Шымкент, р-н Каратау, мкр. Достык, ул. Алибра, д. 78

Собственник (правообладатель)	Основание возникновения права
ӘМІРХАНОВ БАҒДАТ ӘБДІХАЛЫҚҰЛЫ, 910117301788	Договор купли-продажи (№ 5624 от 03.10.2022г.) - Дата регистрации: 04.10.2022 18:27 нотариус МИРЗАКУЛОВ Н. М. лицензия № 13008832 от 25-01-2013г.

«Банк ЦентрКредит» АҚ Шымкент қ. №0117 орталық бөлімшесі
АО «Банк ЦентрКредит» Центральное отделение №0117 г.г. Шымкент
БИК KCJBKZKX
6

Верно Жаксыбаев

Подпись ЭЦП сотрудника ГО

30

«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Оңтүстік Қазақстан 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 Южно-Казахстанской области

10

Тіркелетін жылжымайтын мүлік объектісіне ТЕХНИКАЛЫҚ ПАСПОРТ (Н-1)

(жеке меншік үй, саяжайлар, көлікжайлар)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ (Ф-1)
на регистрируемый объект недвижимости
(частный дом, дачи, гаражи)

1. Облысы / Область — Оңтүстік Қазақстан / Южно-Казахстанская
2. Ауданы / Район —
3. Қаласы (кенті, елді мекені) / Город (поселок, населенный пункт) — Шымкент қ. / г. Шымкент
4. Қаладағы ауданы / Район в городе — Қаратау ауд. / р-н Каратау
5. Мекен-жайы / Адрес — Достық ш.а., Ақбура көш., 78 ү. / мкр. Достык, ул. Акбура, д. 78
6. Кадастр нөмірі / Кадастровый номер — 19:309:200:3141:1
7. Түгендеу нөмірі / Инвентарный номер — 01-149323

Толтырылған / Паспорт составлен 24.07.2017 ж. жасалған / г.

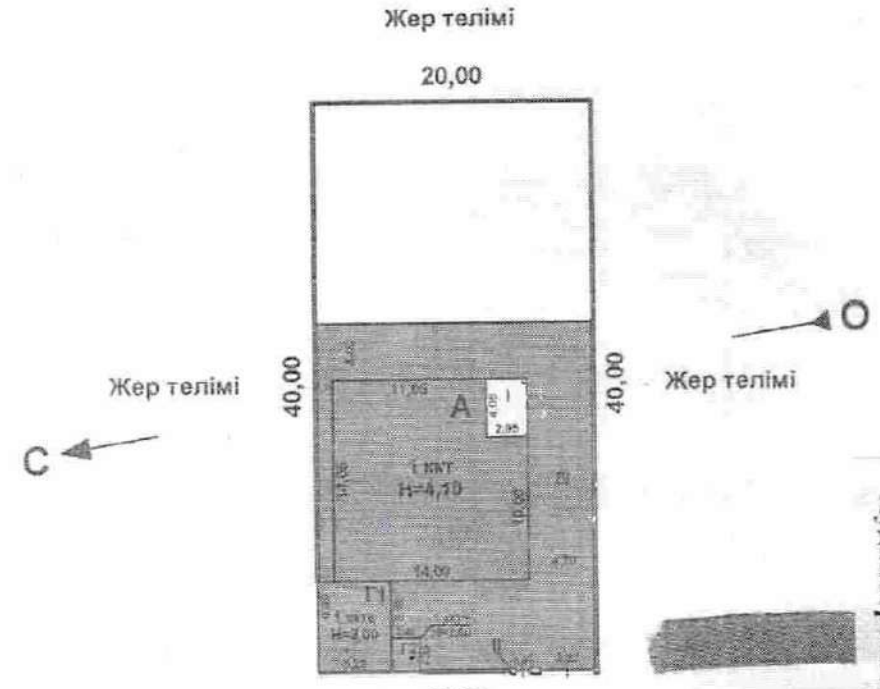
Басшы орынбасары / Заместитель руководителя _____ (қолы / подпись) Хұлайбергенов Э.А.

М.О. / М.П.

реестровый № заказа 002115407882

ЖЕР УЧАСКЕСІНІҢ ЖОСПАРЫ
ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Масштабы
Масштаб 1:500



Өз бетінше салған құрылыстар:
Самовольно возведенные строения:

Тігілген, нөмірленген
парақ
Директордың орынбасары
Хуанбергенов Э.А.

ЖЕР УЧАСКЕСІНІҢ ЭКСПЛИКАЦИЯСЫ
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

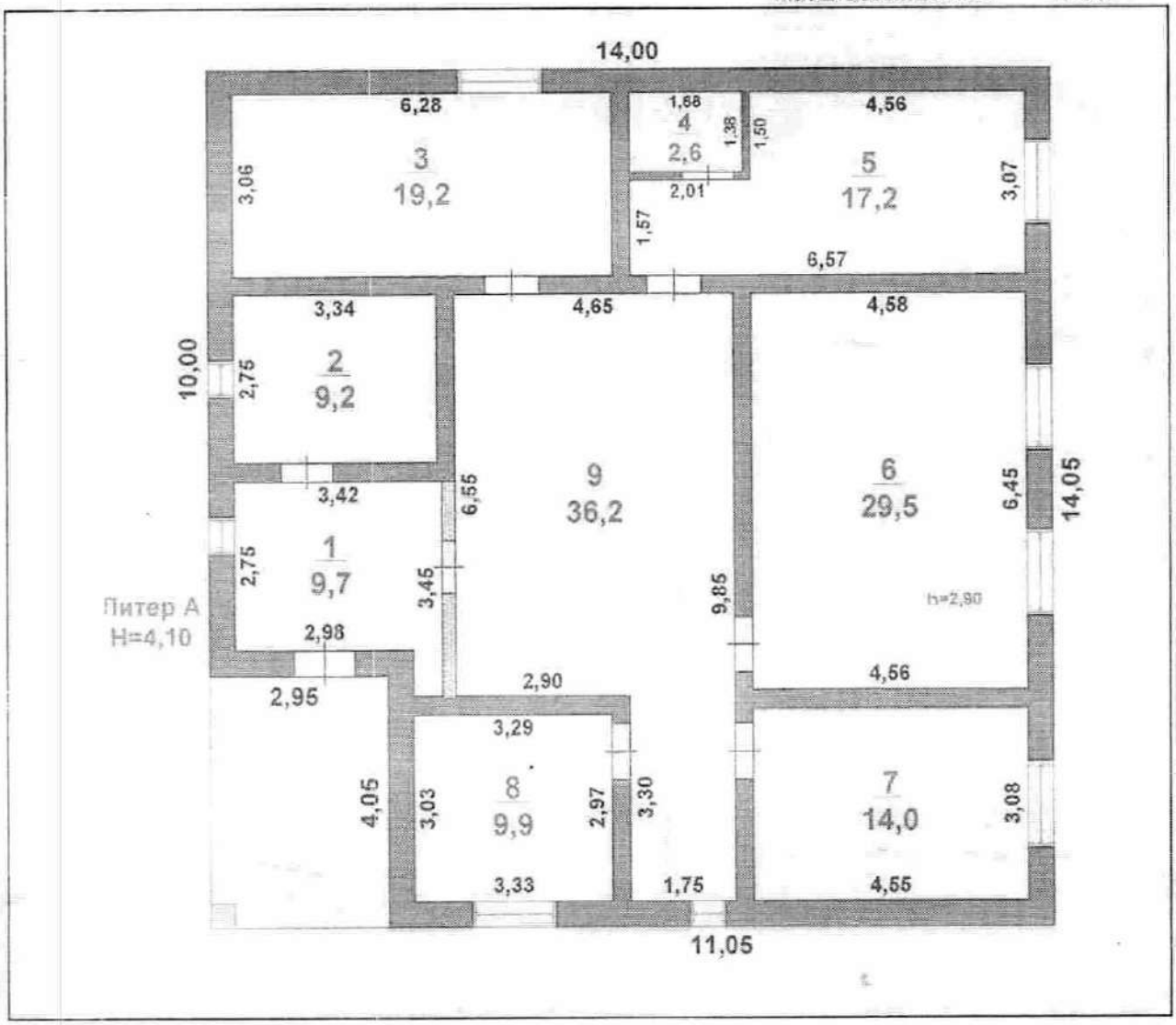
Барлығы / Всего		Соның ішінде / В том числе					
құжат бойынша по документам	нақты фактичес-кая	салынған застроен-ная	аула жабыны / дворовое покрытие			әсемдік бағы декоратив-ный сад	бақша огород
			тротуарлар тротуары	жиегі отмостки	топырағы грунт		
800 кв.м.	800 кв.м.	487,0		236,2	313,0		

32

ҚҰРЫЛЫС ЖОСПАРЫ
ПЛАН СТРОЕНИЯ

1 этаж/қабат

Масштабы/Масштаб **1:100**



ҮЙ-ЖАЙДЫҢ ЭКСПЛИКАЦИЯСЫ
ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

№ п/п	Үй-жайдың атауы Наименование помещений	Жалпы ауданы Общая площадь	Соның ішінде В том числе		№ п/п	Үй-жайдың атауы Наименование помещений	Жалпы ауданы Общая площадь	Соның ішінде В том числе	
			тұрғын жилая	тұрғын емес нежилая				тұрғын жилая	тұрғын емес нежилая
1	кіре беріс прихожая	9,7		9,7	5	тұрғын бөлме жилая комната	17,2	17,2	
2	санитарлық торап санузел	9,2		9,2	6	тұрғын бөлме жилая комната	29,5	29,5	
3	ас бөлме кухня	19,2		19,2	7	тұрғын бөлме жилая комната	14,0	14,0	
4	санитарлық торап санузел	2,6		2,6	8	тұрғын бөлме жилая комната	9,9	9,9	
9	холл холл	36,2	36,2						
						Барлығы / Итого:	147,5	106,8	40,7

ҒИМАРАТТАР МЕН ҚҰРЫЛЫСТАРДЫҢ ТЕХНИКАЛЫҚ СИПАТТАМАСЫ
ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Литер / Литер	Атауы (тұрғын үй, мезонин, жертөле, суық құрылыс, сарай және т.б.) / Наименование (жилой дом, мезонин, подвал, холодная постройка, сарай и т.п.)	Салынған жылы / Год постройки	Конструктивтік элементтер сипаттамасы / Описание конструктивных элементов			Көркейту / Благоустройство				Құрылыс алаңы, м2 / Площадь застройки, м2	Ауқымы, м3 / Объем, м3	Тозу,% / Износ,%
			іргетасы / фундамент	қабыр-ғасы / стены	Шатыр жабыны / кровля	электрмен жабдық / электро-снабжение	сумен жабдық / водоснаб-жение	кәріз / канали-зация	газбен жабдық / газоснаб-жение			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	жеке тұрғын үй/индивидуальный жилой дом	2017	бетон / бетон	кірпіш / кирпич	профилді тақта / профлист	Иә / Да	Иә / Да		Иә / Да	184,8	758	
Г1	келіжай/гараж	2017	бетон / бетон	кірпіш / кирпич	профилді тақта / профлист	Иә / Да				33,1	99	
I	асылма/навес	2017	бетон / бетон		профилді тақта / профлист					11,9		
II	дуал қақпасымен/забор с воротами	2017	бетон / бетон	күйінді блоктар / шлакоблоки						16,2	32	
III	мощение/мощение	2017		бетон / бетон						236,2		
Г2	әжетхана/туалет	2017	бетон / бетон	кірпіш / кирпич	профилді тақта / профлист	Иә / Да				4,8	12	

ТҰРҒЫН ҮЙДІ ЖЫЛЫТУ ТҮРІ
ВИД ОТОПЛЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

Пешті Печное	Орталықтан / Центральное		АГВ-дан от АГВ	Жеке жылу қондырғыларынан От индивидуальных отопительных установок
	ТЭЦ-тен от ТЭЦ	Аудандық қазандықтан от районной котельной		
1	2	3	4	5
				от индивидуальной отопительной установки на газе (А)

ЕРЕКШЕ БЕЛГІЛЕРІ
ОСОБЫЕ ОТМЕТКИ

Маман орындады Темиров Б.
Выполнил специалист (Т.А.Ә., қолы / Ф.И.О., подпись)

Бөлім басшысы Сарсембаев М.Е
Руководитель отдела (Т.А.Ә., қолы / Ф.И.О., подпись)

24.07.2017 жылы / год

реестровый № заказа 002115407882

ДОГОВОР КУПЛИ - ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ДОМА
С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Республика Казахстан, город Шымкент

Третье октября две тысячи двадцать второго года

Мы, нижеподписавшиеся, гр. **Каратаева Зухра Ашировна**, 09.05.1958 года рождения, место рождения: Узбекистан, ИИН: 580509402237, зарегистрированная по адресу: город Шымкент, микрорайон Акжайык, дом № 38/15, (действующая с согласия супруга: гр. **Асанбаева Калтая Жолдасовича**, 25.11.1957 рождения, место рождения: Ю-Казахстанская область, ИИН: 571125302393), именуемая в дальнейшем «Продавец» и гр. **Әмірханов Багдат Әбдіхалықұлы**, 17.01.1991 года рождения, место рождения: Ю-Казахстанская область, ИИН: 910117301788, зарегистрированный по адресу: Туркестанская область, Келесский район, село Жанатиршилик, дом № 76, (на момент приобретения в браке ни с кем не состоит) именуемый в дальнейшем «Покупатель», заключили между собой настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец продал, а Покупатель купил жилой дом состоящий из: Литер А пяти жилых комнат, общей площадью – 147,5 кв.м., в том числе жилой площадью – 106,8 кв.м., Литер Г1 общей площадью – 33,1 кв.м., Литер I общей площадью – 11,9 кв.м., расположенный на земельном участке, площадью – 0,0800 га., целевое назначение земельного участка: под строительство жилого дома, делимость земельного участка: делимый, расположенный по адресу: **город Шымкент, район Каратау, микрорайон Достык, улица Акбура, дом № 78 (семьдесят восемь), кадастровый номер земельного участка: 19:309:200:3141, (РКА0201700063499168).**

2. Указанный жилой дом принадлежит Продавцу на основании Договора купли – продажи за № 1148 от 01.06.2017 года и акта о приемке в эксплуатацию № 1599 от 08.09.2017 года.

3. Указанный жилой дом с земельным участком оценен и продан за - **20 000 000 (двадцать миллионов)** тенге, из которых сумма в размере **10 000 000 (десять миллионов) тенге**, уплачен «Покупателем» «Продавцу» наличными до подписания ностаящего договора, в качестве первоначального взноса, в соответствии с гарантийным письмом АО «Банк ЦентрКредит» за **№ OPS/2022/10/01/SMK.00130159 от 01.10.2022 года**, остальную часть стоимости приобретаемого жилого дома с земельным участком в сумме **10 000 000 (десять миллионов) тенге** «Покупатель» обязуется передать наличными либо перечислить со своего счета на счет «Продавца» после подписания и оформления всех документов Заемщиком/ Покупателем через АО «Банк ЦентрКредит» в рамках ипотечного займа для приобретения недвижимости и после регистрации договоров залога в регистрирующем органе. Нотариусом разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и в случае сокрытия подлинной цены, нотариус не несёт ответственность при наступлении отрицательных последствий.

4. Согласно справке о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках за № 10100614775897, выданной от 03.10.2022 года, Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент, указанный в п.1 настоящего договора жилой дом с земельным участком никому не продан, не заложен, в споре и под запрещением (арестом) не состоит.

5. Продавец гарантирует, что несёт персональную ответственность перед Покупателем за сведения об отсутствии залога, спора, ареста (запрещений), каких-либо прав третьих лиц, долгов и других обременений на вышеуказанный жилой дом земельным участком.

35

В случае наличия какого-либо обременения отчуждаемого жилого дома с земельным участком долгами или правами третьих лиц, о которых Продавец не знал и не мог знать на момент заключения настоящего договора, то Продавец берёт на себя все обязательства по возмещению ущерба, причиненного данной сделкой. Переход права собственности на Покупателя не влечёт за собой долги. Продавец обязуется передать жилой дом с земельным участком Покупателю в том качественном состоянии, как она есть на день подписания договора, а также нести полную имущественную ответственность перед Покупателем, в случае повреждения, порчи или гибели жилого дома с земельным участком до освобождения.

6. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает Покупатель.

7. Покупатель с техническим состоянием жилого дома ознакомлен и претензий к Продавцу не имеет.

8. Покупатель уведомлен нотариусом о том, что согласно государственной базы данных «Физические лица» в вышеуказанном жилом доме зарегистрированы 0 (ноль) человек.

9. 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, угрозы, злонамеренного соглашения или стечения тяжелых обстоятельств.

10. Договор составлен в двух экземплярах, из которых один экземпляр договора хранится в делах частного нотариуса Мирзакулова Н.М., а второй выдается Покупателю.

11. Содержание ст.ст. 380, 386, 388 ГК РК, ст. 34 Кодекса РК «О браке (супружестве) и семье», ст. 354-3 Кодекса РК «Об административных правонарушениях», а также смысл, значение и правовые последствия совершаемого нотариального действия нам нотариусом разъяснены. Текст договора составлен с наших слов верно, нами прочитан полностью до его подписания и соответствует нашим действительным намерениям.

Подписи сторон:

«Продавец» Ким Каратаева Зухра Ашировна

«Покупатель» Ким Әміржанов Бағдат Әбдіхапарұлы

«03» октября 2022 года, настоящий договор удостоверен мной, Мирзакуловым Нурболом Макулбековичем, нотариусом города Шымкент, действующим на основании государственной лицензии № 13000832 от 25 января 2013 года, выданной Комитетом регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан.

Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность сторон установлена, их дееспособность, а также принадлежность гр. **Каратаевой Зухре Ашировне** отчуждаемого недвижимого имущества проверены.

Зарегистрировано в реестре за № 5024
Взыскано: 12 252 тенге
Нотариус_____

AH28033822210031716O9R810163
Нотариаттық кәрекеттің бірегей нөмірі / Уникальный номер нотариального действия

«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Шымкент қаласы бойынша филиалы

Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент

04.10.2022 16:27 № 22-1901-65834 ӘМІРХАНОВ БАГДАТ ӘБДІХАЛЫҚҰЛЫ

УВЕДОМЛЕНИЕ
о государственной регистрации

Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент, рассмотрев представленные на регистрацию документы и изучив материалы регистрационного дела на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Шымкент, р-н Каратау, мкр. Достык, ул. Акбура, д. 78, с кадастровыми номерами 19:309:200:3141; 19:309:200:3141:1/I; 19:309:200:3141:1/A; 19:309:200:3141:1/Г1, 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 аппараттық жүйесінен алынған және сәйкес «Азаматтарға арналған үкімет» МК» КЕ АК 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 Нурышев Сериккан Ермекович

37

«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Шымкент қаласы бойынша филиалы

Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент

ӘМІРХАНОВ БАГДАТ ӘБДІХАЛЫҚҰЛЫ
ЕГЕМБЕРДИЕВА НУРСУЛУ МЕЙРБЕКОВНА, действующей(ему) от имени Филиал Акционерного общества "Банк ЦентрКредит" в городе Шымкент на основании доверенности № 182/35-Т от 01.07.2022 года

05.10.2022 11:34 № 22-1901-66335

УВЕДОМЛЕНИЕ
о государственной регистрации

Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент, рассмотрев представленные на регистрацию документы и изучив материалы регистрационного дела на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Шымкент, р-н Каратау, мкр. Достык, ул. Акбура, д. 78, с кадастровыми номерами 19:309:200:3141; 19:309:200:3141:1/I; 19:309:200:3141:1/A; 19:309:200:3141:1/Г1, сообщает, что зарегистрировано обременение прав 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: Нурышев Серижан Ермекович

38

Жоспар шегіндегі бөтен жер учаскелері
Посторонние земельные участки в границах плана

Жоспар бойынша №	Жоспар шегіндегі бөтен жер учаскелерінің кадастрлық нөмірлері Кадастровые номера посторонних земельных участков в границах плана	Алаңы, гектар Площадь, гектар
	жоқ нет	

Осы акт **"Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы" КЕ АҚ Оңтүстік Қазақстан облысы бойынша филиалы - Жер кадастры және жылжымайтын мүлікті техникалық тексеру департаментінің Шымкент қалалық бөлімшесімен** жасалды

Настоящий акт изготовлен **Шымкентским городским отделением Департамента земельного кадастра и технического обследования недвижимости - филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Южно-Казахстанской области**

Мөр орны
Место печати

Б.Қалмырза

20 12 ж/г "13" 06

Осы актіні беру туралы жазба жер учаскесіне меншіктік құқығын, жер пайдалану құқығын беретін актілер жазылатын Кітапта № 1880 болып жазылды

Қосымша: жер учаскесінің шекарасындағы ерекше режиммен пайдаланылатын жер учаскелерінің тізбесі (олар болған жағдайда) жоқ

Запись о выдаче настоящего акта произведена в Книге записей актов на право собственности на земельный участок, право землепользования за № 1880

Приложение: перечень земельных участков с особым режимом использования в границах земельного участка (в случае их наличия) нет

Ескерту:

*Шектеулерді сипаттау жөніндегі ақпарат жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын дайындаған сәтте күшінде

Примечание:

ЖЕР УЧАСКЕСІНЕ ЖЕКЕ МЕНШІК ҚҰҚЫҒЫН БЕРЕТІН

АКТ

НА ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

№ 145806

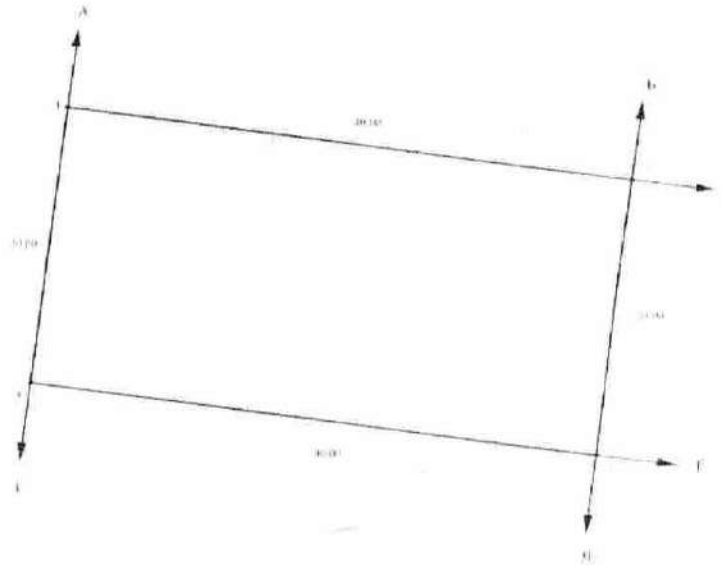
Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі: **19-309-200-3141**
Жер учаскесіне жеке меншік құқығы ортақ бірлескен
Жер учаскесінің алаңы: **0.0800 га**
Жердің санаты: **Елді мекендердің жерлері (қалалар, поселкелер және ауылдық елді мекендер)**
Жер учаскесін нысаналы тағайындау:
тұрғын үй құрылысы үшін
Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар: **шектеусіз**
Жер учаскесінің бөлінуі: **бөлінеді**

Кадастровый номер земельного участка: **19-309-200-3141**
Право частной собственности на земельный участок общее совместное
Площадь земельного участка: **0.0800 га**
Категория земель: **Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)**
Целевое назначение земельного участка:
под строительство жилого дома
Ограничения в использовании и обременения земельного участка:
неограниченный
Делимость земельного участка: **делимый**

№ 145806

Жер учаскесінің ЖОСПАРЫ
ПЛАН земельного участка

Учаскенің мекенжайы, мекенжайының тіркеу коды (ол бар болған кезде):
Оңтүстік Қазақстан обл., Шымкент қ., Қаратау ауданы, Достық молтекауданы, Акбура көшесі, 78 уч.
Адрес, регистрационный код адреса (при его наличии) участка:
Южно-Казахстанская обл., г. Шымкент, район Каратау, мкр. Достык, улица Акбура, уч.78



Шектесу учаскелерінің кадастрлық нөмірлері (бөлу сызықтары)*
А-дан Б-ға дейін: ЖҚ-19309200834
Б-дан В-ға дейін: ЖҚ-19309200856
В-дан Г-ға дейін: ЖҚ-19309200273
Г-дан Д-ға дейін: (Елді мекендердің жерлері)
Д-дан Е-ға дейін: ЖҚ-19309200344
Е-дан А-ға дейін: (Елді мекендердің жерлері)

Кадастровые номера (категории земель) смежных участков*
От А до Б: ЖК-19309200834
От Б до В: ЖК-19309200856
От В до Г: ЖК-19309200273
От Г до Д: (Земли населенных пунктов)
От Д до Е: ЖК-19309200344
От Е до А: (Земли населенных пунктов)

МАСШТАБ 1: 500

ДШОД от 27.05.25г.
№RP3786429

