ЖЕКЕ КӘСІПКЕР
ОЦЕНЩИК



ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
ОЦЕНЩИК

Индивидуальный предприниматель Оценщик
Оценщик - Султанов Асетулла Салаватович
Действительный член ПО "Саморегулируемая организация "Содружество Оценщиков Казахстана".
Свидетельство № 00245 от 01.01.2020г.
090000, Республика Казахстан, ЗКО, г. Уральск, ул. У.Громовой, д. 11/1, кв.40. тел: +7 701 381 15 95
ИИН 840708300231; e-mail: aset742sultanov@gmail.com

м.п.

"УТВЕРЖДАЮ"
ИП Оценщик
Султанов Асетулла Салаватович

10 декабря 2025 г.

Отчёт об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества
Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау туралы есеп
№ 62-2025

Дата составления отчета Бағалау туралы есепті құру күні	10 декабря 2025 г.
Наименование объекта оценки Бағаланатын объектінің атауы	Трехкомнатная квартира.
Местонахождение объекта оценки Бағаланатын объектінің мекен-жайы	**ЗКО, г. Уральск, мкр. Женіс, д. 21, кв. 41.**
Дата оценки / Бағалау күні:	10 декабря 2025 г.
Цель оценки Бағалау мақсаты	Определение рыночной стоимости
Назначение оценки Бағалаудың мақсаты	Для исполнительного производства
Вид определяемой стоимости Бағалаудың түрі	Рыночная стоимость
Заказчик / Тапсырыс беруші	**Частный судебный исполнитель Досжанов Акылбек Ермуханбетович**
Адрес заказчика Тапсырыс берушінің мекен-жайы	Юридический адрес: ЗКО, г. Уральск, пр. Н.Назарбаев, д. 240/1, оф. 10.
ИИН/ЖСН	820311300399

г.Уральск 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Содержание отчета 2

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ 3
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 3
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 3
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ 3
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 4
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ 5
1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 6

РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7

2.1. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
2.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
2.3. Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки 7
2.4. НАЗНАЧЕНИЕ И ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
2.5. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 7
2.6. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
2.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки 11

РАЗДЕЛ 3. РАСЧЁТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА 12
3.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ 12
3.1.2 КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ СУЩНОСТИ МЕТОДОМ ТРЕХ ПОДХОДОВ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ, ПРИМЕНЕННЫХ В ДАННОМ ОТЧЕТЕ 12
3.2. Описание процесса оценки: 13
3.3.Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом сравнительного анализа 15
3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 25

РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА 25

Приложение №1 26
Приложение №2 27

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Индивидуальным предпринимателем Оценщик, в лице Султанова Асетуллы Салаватовича, оформленный в соответствии с Законом, настоящими требованиями и стандартами оценки, утвержденными согласно пункту 2 статьи 13 Закона., была произведена оценка недвижимого имущества на основании Договора об оказании услуг по проведению оценки № 62-2025 от 10 декабря 2025 г.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование объекта оценки:	Трехкомнатная квартира.
Собственник объекта:	**Иманбаев Руфат Оразаевич**
Местонахождение объекта:	**ЗКО, г. Уральск, мкр. Женіс, д. 21, кв. 41.**
Оцениваемые права:	Полное право собственности, согласно предоставленным документам
Вид оценки:	Обязательная
Идентификация оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество
Идентификация имущественных прав:	Частная собственность
Вид определяемой стоимости:	В соответствии со статьями 3 и 4 главы 1 Стандарт оценки «Базы оценки и типы стоимости» « …База оценки представляет собой заявление об основных допущениях, на которых будет основываться стоимость оценке. Она описывает основные допущения, на которых будет основываться определяемая стоимость, например, характер гипотетической сделки, отношения и мотивацию сторон, а также степень экспозиции актива на рынке. Приемлемая база оценки зависит от целей оценки.» В данном случае оценщиком выбрана категория 1, а именно «…базы, указывающие на наиболее вероятную цену, которая получается при гипотетическом обмене, происходящем на свободном и открытом рынке» Рыночная стоимость – расчётная денежная сумма, за которую состоялся обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованными лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомлённой, расчётливо и без принуждения.
Сведения о наличии/ отсутствия обременений объекта оценки:	Имеется арест ЧСИ.

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик - Султанов Асетулла Салаватович

Индивидуальный идентификационный номер (ИИН) Оценщика - 840708300231

Местонахождение Оценщика - ЗКО, г. Уральск, ул. У.Громовой, д. 11/1-40.

Номер и дата выдачи свидетельства о присвоении квалификации «Оценщик»:
Свидетельство о присвоении квалификации «оценщик недвижимого имущества» № 000209 от 13.07.2018 г.
Свидетельство о присвоении квалификации «оценщик движимого имущества» № 000211 от 13.07.2018 г.

Наименование Палаты оценщика, членом которой он является: Палата оценщиков "Саморегулируемая организация "Содружество Оценщиков Казахстана", Свидетельство № 00245 от 01.01.2020г.

Сведения об обеспечении имущественной ответственности: Договор страхования профессиональной ответственности за причинение вреда (профессиональная ответственность оценщика) № 433-25-150-0000339 от 01.12.2025 г. АО "Страховая компания "Amanat". Страховая сумма в размере 19 660 000 (Девятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) тенге. Срок действия с 10 декабря 2025 г. по 09 декабря 2026 г.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки

Действие сертификата качества оценки ограничивается следующими условиями:

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

Обременение объекта оценки в виде ареста ЧСИ не учитывались в данном отчете как ценообразующий фактор.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности;

Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете, при этом оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, договора на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, в том числе, и от обременений банками второго уровня, кроме тех, что специально рассмотрены в отчете.

От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;

При проведении оценки Оценщики предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов при сокрытии их заказчиком;

Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации (приложение);

Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;

Мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества;

Оценщик не производил инвентаризационные обмеры объекта и не принимает на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком;

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости;

На момент осмотра доступ на объект оценки был ограничен. В связи с отказом собственника в доступе и осмотре квартиры, оценщик, руководствуясь Законом РК "Об оценочной деятельности от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК, главы 3, ст. 14, п.2, оценщик произвел осмотр и оценку имушества без доступа в помещение. Оценщиком было принято решение о применении в расчетах состояние объекта как хорошее. Т.к. внутренний осмотр не был произведен, рыночная стоимость может измениться после предоставления доступа в помещение.

Оценщик не обязан приводить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, использованных при проведении оценки

* Технический паспорт Ф-3 № 0801/20767 от 19.04.2021 г.
* Договор купли-продажи квартиры №12837 от 15.09.2011 г.
* Акт приемки объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно от 19.04.2021 г.
* Постановление о назначении специалиста по оценке имущества от 08.12.2025 г.
* Интернет ресурсы: www.krisha.kz, www.olx.kz и пр.

примечание: оценка произведена на основании предоставленных копий документов заказчиком оценки.

Законодательство в области оценочной деятельности

* Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года №133-VI "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" (с изменениями и дополнениями);
* Международные стандарты оценки (с изменениями и дополнениями)
* Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 "Об утверждении стандартов оценки"(с изменениями и дополнениями)
* Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года №501 "Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке"(с изменениями и дополнениями)

Перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения:

Литература:

1.Оценка недвижимости. Е.И.Тарасевич. Санкт-Петербург Издательство СПбГТУ. 1997;
2.Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, электронная версия сборников УПВС 1969 г. Автор: Самойлов А.Г.;
3.Оценка имущества. А.И. Зимин. М.: «Юриспруденция», 2007.;
4.Оценка недвижимости. Г. С. Харрисон Дело, 1994г.;
5.Оценка стоимости недвижимости. Е.Н. Иванова.- М.: КНОРУС, 2007 г.;
6.Экономика недвижимости. В. И. Ресина. Дело, 1999 г.;
7.Экономика недвижимости, В. А. Горемыкин, Москва, 1999 г.;
8.Практическое руководство по оценке основных фондов, Москва, 1993 г.;
9.Оценка рыночной стоимости недвижимости. В. Рутгайзер, - М.: Дело, 1998. 384 с.;
10.Оценка недвижимости. Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора А.М. Федотовой, Москва «Финансы и статистика», 2007 г.;
11.Справочник оценщика, сборник нормативно-справочных документов часть 1 «Методы затратного подхода», Комитет регистрационной службы и оказания правовой помощи МЮ РК, 2010 г.;
12.Кодекс Этики оценщика.
13.Интернет ресурсы: www.krisha.kz, www.olx.kz и пр.

1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, применяемые в отчете

Дата отчета - дата составления отчета об оценке. Может совпадать или не совпадать с датой оценки.

Дата оценки - дата, к которой применимо заключение оценщика о стоимости.

Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения;

Физический износ – потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов;

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;

Оценка - определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

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

Оценщик - физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;

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;

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

Строения – земельные улучшения, в которых расположены помещения, предназначенные для пребывания человека, размещения движимого имущества, хранения материальных ценностей, осуществления производства и типа подобное;

Метод оценки - совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, совершаемых при оценке;

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;

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;

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

РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Дата осмотра объекта оценки: 10 декабря 2025 г.

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

№	Наименование объекта	Трехкомнатная квартира.
1	Местоположение	ЗКО, г. Уральск, мкр. Жеңіс, д. 21, кв. 41.
2	В состав объекта оценки входят:	Трехкомнатная квартира общей площадью - 84,6 кв.м., в состав квартиры входит: 1) коридор - 12,9 кв.м.; 2) санузел - 5,4 кв.м. 3) жилая комната - 23,5 кв.м.; 4) жилая комната - 12,3 кв.м.; 5) шкаф - 2,3 кв.м.; 6) жилая комната - 12,6 кв.м.; 7) кухня - 13,0 кв.м., 8) топочная - 8,0 кв.м.; лоджия - 2,0 кв.м.
2.3.	**Назначение объекта оценки**	**Для проживания**
2.4.	**Текущее использование объекта оценки**	**Используется по назначению.**

2.5. Описание основных характеристик оцениваемого объекта

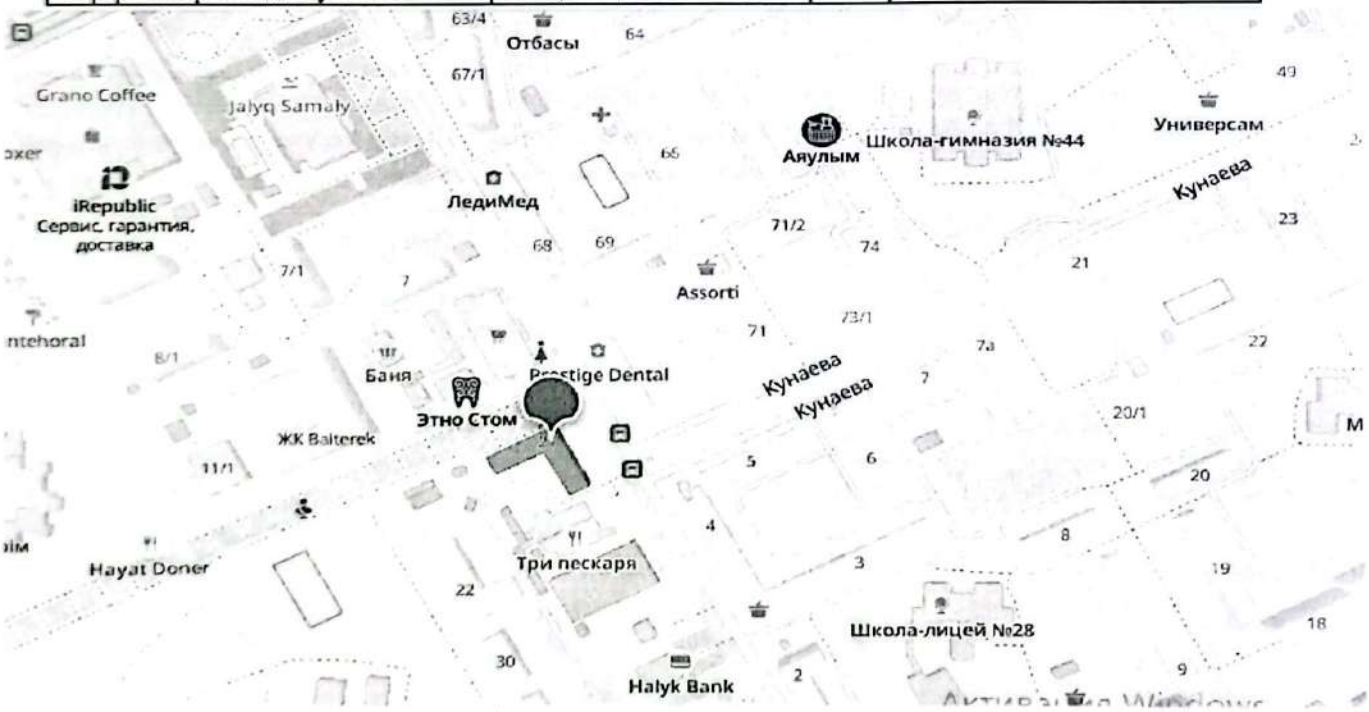
ХАРАКТЕРИСТИКА ОСНОВНОГО ЗДАНИЯ

Наименование	Характеристики
Год постройки	
Трехкомнатная квартира	2008
Этаж/этажность	
Трехкомнатная квартира	5(6)
Материал стен	
Трехкомнатная квартира	кирпич
Материал кровли	
Трехкомнатная квартира	профлист
Общая площадь, кв.м	
Трехкомнатная квартира	84,6
Техническое состояние здания и сооружения (субъективная оценка)	
Трехкомнатная квартира	Принимаем как хорошее с капитальным ремонтом
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.:	84,6
Общее состояние оцениваемого объекта:	Хорошее
Данные о перепланировке	Не выявлено
Коммуникации:	Электроснабжение, газоснабжение, холодное водоснабжение, канализация - центральные, отопление, горячее водоснабжение - автономное

Экспликация помещений			
№	Назначение помещений	жилая площадь, кв.м.	вспомогательная, кв.м.
1	коридор		12,9
2	санузел		5,4
3	жилая комната	23,5	
4	жилая комната	12,3	
5	шкаф		2,3
6	жилая комната	12,6	
7	кухня		13
8	топочная		0,6
9	лоджия		2
	Общая площадь, кв.м.	84,6	

Внутренняя отделка (состояние)		
Оконные рамы	без доступа	принимаем как хорошее
Отделка стен	без доступа	принимаем как хорошее
Двери	Входная - металлическая, межкомнатные - без доступа	принимаем как хорошее
Полы	без доступа	принимаем как хорошее
Потолок	без доступа	принимаем как хорошее
Сантехника	без доступа	принимаем как хорошее
Радиаторы отопления	без доступа	принимаем как хорошее

2.6. Описание местоположения объекта оценки		
1	Объект расположен по адресу:	ЗКО, г. Уральск, мкр. Жеңіс, д. 21, кв. 41.
2	Местоположение:	Находится в центральной части города, в районе "6-й мкр"
3	Транспортная доступность	такси, общественный автотранспорт



2.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки:

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимыхвидо использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

* Юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам. Оценщик не располагает информацией о наличии каких-либо ограничений в использовании объекта оценки или земельного участка.

* Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования

* Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу.

* Максимальная эффективность: рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В качестве наилущего и наиболее эффективного использования данного объекта оценки, следует принимать тот вид использования, который существовал на момент определения состояния объекта. В случае если собственник не обращался в уполномоченный орган за изменением целевого назначения и вида разрешенного использования объекта, рыночная стоимость объекта оценки определяется на основании того целевого назначения, которое указано в правоустанавливающих документов для оцениваемого объекта оценки. Согласно договора купли-продажи объекта с кадастровым номером 08:130:035:564:1:41 целевое назначение - 3-х комнатная квартира для проживания.

На основании вышеизложенных рекомендаций наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки принимается его текущее назначение - для проживания, данное использование является, по мнению Оценщика, как финансово осуществимым, также юридически правомочным и максимально эффективным

РАЗДЕЛ 3. РАСЧЁТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

3.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете:

3.1.1. Методология оценки

В соответствии с общепринятой практикой оценка стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного. Могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию. Выбор подхода и метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других. Рыночная стоимость объекта оценки в первую очередь должна определяться по результату того метода, который определяет цену в условиях обычного делового оборота. Выбор должен быть обоснован с учетом реальной ситуации, складывающейся на рынке.

3.1.2.Краткое изложение сущности и обоснование выбора подходов и методов оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

1. Методы затратного подхода - это применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения оцениваемого объекта с учетом износа. Методы затратного подхода - это методы определения стоимости полного воспроизводства или замещения объекта недвижимости за вычетом всех видов износа:

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, сметных норм и 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 – способ корректировки балансовой стоимости объекта на соответствующий тренд - произведение индексов изменения стоимости строительства в течение хронологического возраста недвижимости.

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможно и (или) экономически нецелесообразно, либо когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке помещения; определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования экономического износа.

Обоснование: Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным.(Гл.2, п.7 Стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества»). В связи с тем, что рынок купли-продажи недвижимости (аналогичной оцениваемому объекту) является развитым, оценщик принял решение отказаться от применение затратного подхода в рамках данного отчёта.

2. Методы сравнительного подхода - это применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов недвижимости, основанных на анализе продаж объектов-аналогов и сопоставления с объектом оценки для внесения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними.

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, представленный двумя модификациями – методом валового рентного мультипликатора и методом общего коэффициента капитализации, основан на анализе степени зависимости цены аналога от его дохода и ее распространении на оцениваемый объект;

3) метод статистического моделирования, предполагающий создание мультипликативной модели оценки.

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж ил цен предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, аналогов, имеющих место на рынке оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия.

Обоснование: Оценщик располагает определенным количеством информации о предложениях купли-продажи аналогичных объектов. Применение данного метода в настоящей оценке возможно с использованием корректировок. Учитывая, что на момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки, то для расчета рыночной стоимости объекта оценки выбран метод сравнительного анализа, как наиболее приемлемый в данном случае и принято решение отказаться от других методов оценки в рамках сравнительного подхода

3. Методы доходного подхода - это применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов недвижимости, основанных на определении ожидаемых доходов от его использования в будущем:
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 в коммерческих целях;

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

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

Обоснование: Оценщик не имеет достаточной информации для определения суммы и структуры расходов, необходимых для использования объекта оценки в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определения величины и структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов. Оценщиком было принято решение отказаться от применения метода для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета.

Выбор подхода и метода: *на основании всего вышесказанного сделан вывод, что для определения рыночной стоимости объекта оценки предпочтительным является использование метода сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода, в связи, с чем Оценщиком принято решение отказаться от использования затратного и доходного подхода, а также других методов сравнительного подхода в рамках настоящего отчета.*

При выборе и применении методов оценки оценщиком соблюдаются следующие требования:

1) Идентифицируется назначение оценки и вид определяемой стоимости;
2) Обеспечивается достоверность информации, используемой при проведении оценки объекта недвижимости;
3) Проводится правовой анализ, идентифицируются имущественные права и обременения;
4) Обосновывается выбор методов оценки;
5) Обеспечивается исчерпывающее и доступное изложение в отчете об оценке достоверных данных, расчетных показателей и обоснованных результатов, не допускающее двусмысленного их толкования.

3.2. Описание процесса оценки:

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

1. Оценщик предварительно ознакамливается с имеющейся документацией для того, что бы определить объект оценки, полноту имеющейся документации, цель и назначение объекта оценки, а также основания для заключения договора на оказание услуг по оценке.

2. определение объекта оценки, составление задания на оценку и заключение договора на оказание услуг:

По итогам ознакомления с документацией, формируется задание на оценку, заключается договор на оказание услуг по оценке и согласовывается дата и время выезда для осмотра объект оценки.

3.выезд на осмотр объекта оценки, его идентификация и фото-фиксация:

Во время осмотра Оценщик производит идентификацию оцениваемого объекта с предоставленной документацией, заполняет акт осмотра, производит фотографирование объект оценки и его составных частей.

4.В случае возникновения вопросов Оценщик задает уточняющие вопросы Заказчику и/или собственнику.

5. определение используемых подходов и методов, их обоснование:

При оценке объектов, относящихся к коммерческой недвижимости, следует учитывать, что рынок предложения по подобным объектам достаточно насыщен. Оценщиком был проанализирован рынок цен предложений и были подобраны объекты-аналоги из идентичного сегмента рынка (жилые помещения) для применения метода сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода.

Рыночная стоимость объектов недвижимости зависит от его местоположения и влияния внешних факторов, а также от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей, и не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение другого участка эквивалентной полезности.

Ввиду того, что рынок цен предложений сформирован Оценщиком было принято решение отказаться от использования методов затратного подхода.

По мнению оценщика исходя из целей и задач оценки, условий договора на оценку, полученных в ходе исследования данных, предоставленного объема информации, полученной от заказчика и своего профессионального опыта, наиболее приемлемым в данной ситуации подходом к оценке объекта из трёх существующих можно применить сравнительный подход, который в силу доступного информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты. Оценщик пришел к выводу, что при определении рыночной стоимости Объекта оценки следует применить метод сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода.

Расчет стоимости объекта оценки выбранными подходами и методами:

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа используется следующая последовательность действий:

1) исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;

2) проверка информации на надежность, точность и соответствия ее рыночным данным;

3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;

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

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

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

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

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

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

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

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

7.Формирование отчета об оценке и передача его заказчику.

3.3.Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом сравнительного анализа

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки, скорректированных на выявленные различия.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1 кв.м. строений.

Перед проведением анализа объекты-аналоги проходят тест на сравнимость с объектом оценки. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурировать с ним.

В связи с отсутствием достаточно достоверного количества информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого объекта и наличием большого объема цен предложения (спроса) применяется метод сравнительного анализа (анализ сопоставимых продаж). На основании изложенного оценщик принял решение в отношении объекта оценки использовать сравнительный подход.

Для того чтобы проверить выравненность значений цен предложений объектов-аналогов за 1 кв.м., оценщиком был рассчитан коэффициент вариации.

Вообще, вариацией признака в статистике, называется различие индивидуальных значений признака внутри изучаемой совокупности. Она возникает в результате того, что индивидуальные значения складываются под влиянием разнообразных факторов, которые по-разному сочетаются в каждом отдельном случае. Средняя величина – это абстрактная, обобщающая характеристика признака изучаемой совокупности, но она не показывает строения совокупности, которое существенно для ее познания. В некоторых случаях отдельные значения признака близко примыкают к средней арифметической и мало от нее отличаются. В таких случаях средняя хорошо представляет всю совокупность. В других, наоборот, отдельные значения совокупности далеко отстают от средней, и средняя плохо представляет всю совокупность. Колеблемость отдельных значений характеризует коэффициент вариации.

Расчет коэффициента вариации был произведен по следующей формуле:

$$CV = \frac{\sigma}{\overline{V}},$$

где

***CV* - коэффициент вариации;**
σ - среднее квадратичное отклонение;
***V* - средняя величина цен предложения по объектам-аналогам.**

$$\sigma = \sqrt{\frac{(V_1 - \overline{V})^2 + \ldots + (V_n - \overline{V})^2}{n}},$$

$$\overline{V} = \frac{V_1 + \ldots + V_n}{n},$$

где

$V_{1...n}$ - цены предложения по разным объектам-аналогам;
***n* - количество объектов-аналогов.**

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Таким образом, в данном случае можно говорить, о том, что рассчитанный коэффициент вариации исходя из выбранных объектов-аналогов, находится в допустимом диапазоне, т.е. менее 33% – выборка однородна.

При выборе объектов-аналогов учитывалось, что передаваемыми правами при сделке купли-продажи является частная собственность. Финансирование сделки осуществляется за счет собственных средств, то есть отсутствует влияние сторонних лиц на сумму сделки. Условия продажи соответствуют рыночным, при расчете данной поправки учитывается скидка, которую можно получить при торге. Расходы после покупки признаются равными нулю, так как собственника объекта оценки удовлетворяет текущее состояние объекта оценки. Так же не маловажное влияние на стоимость объекта оценки имеют конструктивные элементы и технические характеристики, а также техническое состояние оцениваемого объекта.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. В таком случае оценщик должен оперировать ценой единицы сравнения, которой может быть либо физическая единица (цена единицы площади), либо экономическая (цена приносящей доход единицы).

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. При оценке недвижимости в качестве единицы сравнения используется единица площади. Складские помещения и промышленные объекты в основном сравнивают на основе цены за квадратный или кубический метр здания. Театры и концертные залы могут сравниваться по цене за место.

Единицы сравнения используют для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта в целом. Но при этом необходимо понимать, что если размеры объектов существенно различаются, то это может повлиять на цену единицы сравнения, так как между ценой недвижимости и ее физическими размерами нет однозначной зависимости.

Как указывалось выше, выбор единицы сравнения зависит от типа (вида) оцениваемой недвижимости. В данном случае, как гласит теория и показывает практика, более правильным и логичным, является привязка единицы сравнения к 1 кв.м общей площади. 1 кв.м является наиболее распространенной единицей сравнения для условий Казахстана в частности, в настоящее время.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен продажи сравнимых объектов недвижимости. Элементы сравнения – это параметры объектов и обстоятельства конкретных сделок, формирующих цену с учетом региональных особенностей и экономической составляющей функционирования рынка недвижимости.

Первые пять корректировок всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых пяти элементов сравнения. Последующие (после пятого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Поскольку сделки с недвижимостью в Республике Казахстан имеют скрытый характер, а цены продаж объектов недвижимости в договорах купли-продажи зачастую искажены, в рамках настоящей работы оценщиком использовалась информация из открытых источников о предложении и спросе на рынке недвижимости. Поскольку объекты-аналоги пока только выставлены на продажу и по ним не заключены сделки, оценщиком были приняты следующие допущения: правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам-аналогам и соответствует оцениваемому объекту; способ финансирования будущих сделок предвидеть не представляется возможным, в связи с этим, делается допущение, что будущие сделки по всем аналогам будут проведены по одному и тому же способу, соответствующему в свою очередь, способу финансирования объекта оценки: в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер); чистоту будущих сделок предвидеть не представляется возможным, поэтому, делается допущение, что будущие сделки по всем сравнимым объектам-аналогам будут чистыми, т.е., мотивация продавца и покупателя будет типичной; условия продажи соответствуют рыночным, при расчете данной поправки учитывается скидка, которую можно получить при торге для определения величины корректировки на торг в рамках сравнительного подхода, для ее определения оценщик использовал данные агентств недвижимости. Расходы после покупки признаются равными нулю, так как собственника объекта оценки удовлетворяет текущее состояние объекта оценки. Так же немаловажное влияние на стоимость объекта оценки имеют конструктивные элементы и технические характеристики, а так же техническое состояние оцениваемого объекта.

Тест на сравнимость

Для проверки корректности выборки по ценам предложений, объект оценки проходит тест на сравнимость, который показывает какую долю, занимает средний разброс цен от среднего значения цены. При однородности выборки коэффициент вариации не должен превышать значения, равного 33%.

Наименование показателей	аналог №1	аналог №2	Аналог №3
Стоимость 1 кв.м., тенге	379 437	362 573	347 561
Стандартное отклонение	15 947		
Среднеарифметическое значение	363 190		
Коэффициент вариации, %	4%		

Таким образом, отклонение по ценам предложения подобранных аналогов составляет: 4% что говорит говорит об однородности выборки.

Корректировка на переданные имущественные права - учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.), определяется экспертным путем.
Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и на земельный участок. Тогда при сделке купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.
Другим примером данного элемента сравнения может быть следующая ситуация: анализируемые объекты недвижимости могли быть проданы вместе с арендаторами и заключенными договорами аренды. При формировании цен аналогов учитывались условия заключенных договоров аренды, которые, как правило, фиксируют доходность объекта. Сравниваемые объекты могут отличаться по уровню ставок арендной платы от действующих рыночных ставок на дату оценки. Существенным фактором передаваемых имущественных прав является остаточный срок действия договоров аренды, от которого зависит возможность корректировки ставок арендной платы и других условий в соответствии с требованиями рынка.
Как в первом, так и во втором примере, необходимо оценить влияние данного элемента сравнения путем внесения соответствующей корректировки. Проведение подобной корректировки – достаточно сложная проблема вследствие недостаточности, а порой и недоступности необходимой правовой информации, определяющей юрисдикцию конкретного объекта недвижимости. Поэтому в отечественной практике при применении метода сравнительного анализа продаж оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности. Все сравниваемые объекты как и объект оценки находятся в частной собственности,корректировка не требуется. Корректировка к аналогу №1 - 0%, к аналогу №2 -0%, к аналогу № 3 - 0%.

Корректировка на торг - все аналоги на дату оценки еще выставляются на продажу, то есть при сравнении использована цена предложения. Требуется введение корректировки. Согласно данным агентств по продаже недвижимости в г.Уральск для расчета принимаем среднее значение интервалов: - 5%

Агентство недвижимости / контактные данные	% скидки от цены предложения	Среднее значение % скидки для недвижимости
Агентство недвижимости "Контакт" т. +7 (7112) 98–16–81, +7 777 567 55 37	5%	5%
Агентство недвижимости "Муза" т. +7 (7112) 23–23–32, 24–23–23, +7 705 191 44 55	5%	
Агентство недвижимости "Листинг", т. +7 (7112) 53–59–00, +7 705 592 37 70	5%	
Агентство недвижимости "PREимущество" т. +7 777 481 56 70, +7 705 141 97 94	5%	
Агентство недвижимости "Уютный дом", т. +7 (7112) 54–17–33, +7 705 201 32 42, +7 701 636 01 41	5%	

Для расчета аналогам принимаем значение соответственно интервалу.

Для расчета принимаем среднее значение интервалов: - 5% что в пересчете на стоимостные поправки составило корректировка к аналогу №1 -1550000 тенге, к аналогу №2 -1550000 тенге, к аналогу № 3 -1425000 тг.

Корректировка на финансовые условия - учитывает разницу в условиях оплаты.
Цена сделки с объектами-аналогами учитывает способ финансирования приобретения недвижимости. При всем многообразии способов финансирования их можно объединить в три основные группы:
1.финансирование за счет собственных средств инвестора единым платежом;
2.смешанное финансирование с использованием банковского кредита, как правило, ипотечного;
3.смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку.
Отсрочка оплаты приводит к увеличению цены сделки. Однако условия предоставления банком или продавцом заемных средств покупателю могут отличаться в рассматриваемых сделках и, главное, отличаться от условий, установленных ссудным рынком на дату оценки. Для расчета данной поправки необходимо выявить сделки, отличающиеся по способу финансирования от оцениваемого объекта,выяснить фактические условия финансирования таких сделок – длительность отсрочки полного платежа, процентную ставку, периодичность взносов в погашение остатка задолженности – и располагать информацией о рыночных условиях ипотечного кредитования недвижимости. Корректировка на финансовые условия при анализе цен предложений не применяется.

Корректировка на условия продажи - учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки.
Поправка на условия продажи необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична.
Наиболее распространенными формами нетипичных условий сделок являются:
- сделки, заключенные под давлением, ставящие одну из сторон в невыгодное положение;
- сделки, осуществленные по желанию продавца в более короткие сроки экспозиции по сравнению с типичными;
- особые предпочтения инвестора относительно анализируемой сделки;
- финансовые (кредитор и заемщик), корпоративные и родственные связи;
- особые условия налогообложения;
- особые условия процедуры отчуждения собственности.

Если в сделке присутствуют нерыночные условия продажи, то они должны быть тщательно проанализированы для адекватного обоснования корректировок. Поскольку данный элемент сравнения плохо поддается математической оценке влияния на стоимость, то при выявлении аналогов с нетипичными условиями продажи их обычно исключают из списка. Корректировка на условия продажи при анализе цен предложений не применяется.

Корректировка на время продажи - учитывает изменение цен на рынке во времени.
В основе сравнительного подхода лежит фактическая прошлая информация о ценах на сходные объекты, отражающих состояние рынка на дату совершения сделки. За время, отделяющее дату оценки от даты сделки с аналогичными объектами, могут произойти существенные изменения, которые необходимо учесть при оценке.
Наиболее нестабильные факторы рыночной стоимости:
- инфляционные (дефляционные) процессы;
- изменение покупательной способности денег;
- изменение приоритетности различных инвестиционных инструментов;
- изменение предпочтений инвесторов относительно объектов недвижимости;
- изменения налогообложения;
- изменение правил на ведение строительных работ;
- колебание спроса и предложения.

Следует иметь в виду, что элементом сравнения является не календарный период, отделяющий дату оценки от даты сделки, а период времени, определяющий изменение рыночной стоимости. Корректировка на время продажи при анализе цен предложений не применяется.

Корректировка на местоположение - отражает влияние окружения на конкурентоспособность объектов на рынке по физическим, социальным и экономическим факторам, поправка определяется экспертным путем. При отборе объектов-аналогов, как правило, используется информация территориального рынка недвижимости, к которому принадлежит, оцениваемый объект. В современных условиях Казахстана разброс цен на сходных по другим параметрам объекты недвижимости настолько велик, что анализ данных по различным экономическим регионам нецелесообразен. Тем не менее, поправка на местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов влияют на цену. Как правило, такая корректировка вносится в том случае, если объекты расположены в разных районах

Поправка на местоположение по оценочной зоне
Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Для недвижимости размещение объекта оценки описывается целым рядом характеристик – различия в расположении земельных участков в разных оценочных зонах, в населенных пунктах разных категорий и т.д.
Если объект оценки и отобранные объекты аналоги расположены в разных оценочных зонах, то необходимо внести корректировку, учитывающую данный фактор. Поправку на местоположение по оценочной зоне можно рассчитать по следующей формуле:

Поправка на местоположение = Соо / Сан, где:
Соо – поправочный коэффициент к базовой ставке объекта оценки
Сан – поправочный коэффициент к базовой ставке объекта-аналога

Наименование показателей	оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Район г. Уральска	мкр. Женис	мкр. Женис	мкр. Женис	мкр. Женис
Поправочные коэффициенты к базовой ставке в г. Уральск	2,00	2,00	2,00	2,00
Величина корректировок		1,00	1,00	1,00

В связи с вышеизложенным оценщик принял корректировку к аналогу №1 - 0%, к аналогу №2 -0%, к аналогу № 3 - 0%.

Источник: Совместное постановление акимата Западно-Казахстанской области от 27 марта 2015 года № 79 и Решение Западно-Казахстанского областного маслихата от 9 декабря 2015 года № 29-6. Зарегистрировано Департаментом юстиции Западно-Казахстанской области 14 января 2016 года № 4226.

Корректировка на материал стен - Данная корректировка учитывает различие в материалах стен. Материал стен здания — это фактор, учитывающий влияние на стоимости объекта долговечности службы объекта, экологичность, на его теплотехнические характеристики, а также конструктивные особенности планировок. Выявлены следующие интервалы физической шкалы фактора:

-Кирпич на монолитном каркасе, блочный (ячеистый бетон, пенобетон, газобетон) – монолитнокаркасные технологии представляют собой более современные конструкции, наличие каркаса обуславливает возможность свободной планировки за счет отсутствия внутренних несущих стен;

-Кирпич, керамические/силикатные камни – кирпичные или каменные стены традиционно считаются одним из лучших материалов в соответствии с теплоизоляционными свойствами, несущие стены ограничивают возможность планировочных решений;

-Железобетонные панели – конструкции, как правило заводского изготовления, выполненные из бетона с армированием, возможно с использованием теплоизоляционных материалов при применении многослойных технологий, являются одним из самых распространенных конструктивных схем, особенно в период массовой застройки территорий;

-Кирпич с деревянными перекрытиями – использование деревянных перекрытий в каменных домах отнесено к третьей группе капитальности и существенно снижает срок службы объектов;

-Монолитный бетон (стены дома выполнены из монолитного бетона) – ограждающие и несущие конструкции выполнены из монолитного железобетона, что может негативно сказываться на экологичности объектов;

-Дерево (брус, бревно, каркасно-утепленные) – объекты, выполненные из деревянных конструкций, имеют меньшую долговечность при эксплуатации ввиду индивидуальных особенностей материала.

В связи с одинаковым материалом стен, как у объекта оценки, так и у объектов аналогов Оценщик принял корректировку к аналогу №1 - 0%, к аналогу №2 -0%, к аналогу № 3 - 0%.Источник: Сборник корректировок. Сегмент «Коммерческая недвижимость», – Совет экспертов рынка недвижимости, www.areall.ru, г. Омск, 2017

Корректировка на системы инженерного обеспечения - данная корректировка вводится при наличии или отсутствии тех или иных коммуникаций. Корректировка по данному фактору применялась на основании метода А. Д. Власова. Данный метод предполагает использование табличного значения корректировок в зависимости от наличия либо отсутствия соответствующего вида коммуникаций. Источник: Практика расчета значимых величин в оценке недвижимости: Справочник молодого оценщика / составители В.А. Вольнова, Е.Р. Патеева. — Москва: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2018.

В нашем случае у аналогов и объекта оценки имеется наличие инженерных коммуникаций

Наименование коммуникаций	Рекомендованные значения корректировки, %	Среднее значение, %
Электроснабжение	2–3	2,5
Водоснабжение	3–4	3,5
Теплоснабжение	3–5	4,0
Газоснабжение	3–5	4,0
Канализация	3–5	4,0

В нашем случае у аналогов и объекта оценки имеется полное наличие всех инженерных коммуникаций, оценщик принял корректировку к аналогу №1 - 0%, к аналогу №2 -0%, к аналогу № 3 - 0%.

Корректировка на площадь - данная корректировка подразумевает, что объекты с наибольшими площадями имеют меньшую стоимость за расчетную единицу. Величина поправки на площадь земельного участка на объекты–аналоги определяется на основе аналитического метода по справочнику «КО-ИНВЕСТ». Данная поправка, выраженная в виде корректирующего коэффициента к стоимости объекта, рассчитанна на основании таблицы сборника УПСС КО-ИНВЕСТ. В зависимости от соотношения площади объекта оценки и аналога принимается корректировка, приведенная в таблице ниже, где So – площадь оцениваемого объекта; Sспр – площадь объекта-аналога; Ко – корректировка на площадь объекта.

So/Sспр	Коэффициент корректировки, Ко	Величина корректировки, %
0,25-0,49	1,2	20%
0,50-0,85	1,1	10%
0,86-1,15	1	0%
1,16-1,50	0,95	-5%
1,51-2,0	0,93	-7%

So - общая площадь оцениваемого объекта

Sa - общая площадь объекта - аналога

Ко - поправка на разницу в площади

Наименование показателей	оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь объекта, кв.м.	84,60	81,70	85,50	82,00
Справочный показатель, So/Scnp		1,04	0,99	1,03
Величина корректировок, %		0%	0%	0%

Источник: «Практика расчета значимых величин в оценке недвижимости». Практика расчета значимых величин в оценке недвижимости: Справочник молодого оценщика / составители В.А. Вольнова, Е.Р. Патеева. — Москва: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2018

Корректировка на этаж - этаж расположения является значимым фактором, влияющим на цену квартиры. Традиционно, первые и последние этажи многоквартирных домов считаются менее вочтроебованными со стороны покупателей. Это связано с такими недостатками как: шум дорог, недостаток света, сырость от подвала, холод от входной двери, видимость и легкий доступ к квартире со стороны преступников. Вместе с тем, первые этажи могут стать и преимуществом, если квартиры расположены на улицах с высокой проходимостью, то есть в случаях, когда возможна смена функционального значения из жилого фонда в торгово-офисное. К недостаткам квартир на последних этажах относится риск протечек крыши, а также сложности подъема до этажа особенно детей и пожилых людей, а также грузов в случае поломки или отсутствия лифта.

Для определения корректировок, были использованы корректирующие коэффициенты в нижеприведенной таблице

Источник "Справочник оценщика", Шацкая А.А.

Аналог	певый этаж		последний этаж		средний этаж	
объект оценки	среднее значение	доверительный интервал	среднее значение	доверительный интервал	среднее значение	доверительный интервал
первый этаж	0		3,2	от 0,0 до +3,9	-2,9	от -2,0 до -3,8
последний этаж	-3,1	от 0,0 до -4,2	0		-5,9	от -5,7 до -6,1
средний этаж	3	от +2,0 до +4,0	6,3	от +6,0 до +6,5	0	

Оцениваемый объект находится на пятом этаже пятиэтажного дома. Объект аналог № 1 находится на четвертом этаже шестиэтажного дома, корректировка равна 0%; Объект аналог № 2 находится на пятом этаже шестиэтажного дома, корректировка равна 0%; Объект аналог № 3 находится на шестом этаже шестиэтажного дома, корректировка равна 6,3%.

Корректировка на год постройки - данная корректировка учитывает, главным образом, общий физический износ здания, а также особенности архитектурно-планировочных решений, применяемых в период строительства здания. Определяется исходя из разницы в годах постройки. 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, использованного для расчета объекта оценки в рамках затратного подхода. Расчет корректировки произведен по следующей формуле:

Кгп = (Кфо–Кфа)*Ув, где:
Кгп - корректировка на год постройки;
Кфо - неустранимый физический износ объекта оценки;
Кфа - неустранимый физический износ аналога;

УВ - удельный вес конструктивных элементов: фундаменты, стены, перекрытия.
Неустранимый физический износ рассчитан по формуле:
Кф = ((Гт-Гп)/Сс)*100%, где:
Кф - неустранимый физический износ здания;
Гт - текущий год;
Гп - год постройки здания;
Сс - срок службы здания в зависимости от группы капитальности (лет).
Источник: справочники УПСС КО-ИНВЕСТ, 2014 г.

Объекты-аналоги				
Показатели	**оцениваемый объект**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Год постройки здания (Гп)	2008	2011	2011	2011
Срок службы здания (Сс)	125	125	125	125
Удельный вес	14%	11%	11%	11%
Неустранимый физический износ здания (Кф)	17,00	14,00	14,00	14,00
Корректировка на год постройки (Кгп)		-3%	-3%	-3%

Корректировка на целевое использование недвижимости - учитывает отклонения на целевое использование. Применяется в случае, если объект используется не по назначению. В нашем случае отклонений от целевого использования не наблюдается. Корректировка к аналогу №1 - 0%, к аналогу №2 - 0%, к аналогу № 3 - 0%.

Корректировка на техническое состояние - Под физическим износом конструктивного элемента и здания в целом понимается ухудшение технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит соответствующая утрата их стоимости.

Корректировка на физическое состояние		Аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
Объект оценки	хорошее	1	1,2	1,67
	удовлетвор.	0,83	1	1,39
	неудовлетво	0,6	0,72	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018» под. ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.
В нашем случае техническое состояние аналогов и объекта оценки хорошее.
Таким образом, корректировка к аналогу №1 - 0%, к аналогу №2 -0%, к аналогу № 3 - 0%.

Корректировка на отделку - Состояние внутренней отделки помещений сильно влияет на итоговую рыночную стоимость. Помещения со стандартным ремонтом будут стоить значительно дороже тех, в которых требуется косметический ремонт, или помещений без отделки. Влияние состояния нежилых помещений представлено в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка на состояние отделки помещения		Аналог			
		без отделки	требует косметического	среднее состояние	отделка "люкс"
Объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018» под. ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.
В нашем случае состояние отделки аналогов и объекта оценки - среднее состояние, корректировка к аналогу №1 - 0%, к аналогу №2 -0%, к аналогу № 3 - 0%.

Источник информации по объектам-аналогам: **интернет - сайт "крыша" (https://krisha.kz/);**

Дата обращения к источнику информации: 10 декабря 2025 г.

Описание сопоставимых аналогов

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		https://krisha.kz/a/show/1004382921	https://krisha.kz/a/show/1004287032	https://krisha.kz/a/show/1007300799
Контактный телефон		+7 777 195 8945	+7 707 160 9639	+7 747 282 5166
Назначение	Квартира - для проживания	Квартира - для проживания	Квартира - для проживания	Квартира - для проживания
Использование	используется по назначению	используется по назначению	используется по назначению	используется по назначению
Адрес	ЗКО, г. Уральск, мкр. Жеңіс, д. 21, кв. 41.	ЗКО, г. Уральск, мкр. Женис, д. 21	ЗКО, г. Уральск, мкр. Женис, д. 21	ЗКО, г. Уральск, мкр. Женис, д. 21
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Год постройки	2008	2011	2011	2011
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние	принимаем как хорошее с капитальным ремонтом	Хорошее, капитальный ремонт	Хорошее, капитальный ремонт	Хорошее, капитальный ремонт
Этаж/этажность	5(6)	4(6)	5(6)	6(6)
Дополнительные улучшения		Пластиковые окна, кладовка, тихий двор, кондиционер. 6 мкр, 3-х комнотная квартира, автономное отопление. Қасында басейн "Жайық	Продаётся 3-комнатная квартира ☑ женис ☑ площадь: 85,5 м² ☑ кухня: 13 м² ☑ этаж: 5/6 ☑ год постройки: 2011 ☑ материал стен:	Продаётся тёплая 3 комн. квартира в кирпичной доме, пластиковые окна, автономное отопление, комнаты на две стороны, хорошая шумоизоляция. удобное расположение, рядом магазины, рынок Женис, банк. возможен
Площадь общая, кв.м.	84,6	81,7	85,5	82,0
Цена объекта, тенге		31 000 000	31 000 000	28 500 000
Стоимость 1 кв.м, тенге		379 437	362 573	347 561

В связи с отсутствием на рынке предложений с идентичными объектами нами были использованы аналоги, максимально приближенные по характеристикам с оцениваемым объектом.

	аналог №1	аналог №2	аналог №3
Цена объекта, тенге	**31 000 000**	**31 000 000**	**28 500 000**
Стоимость 1 кв.м, тенге	**379 437**	**362 573**	**347 561**
1. Корректировка на переданные имущественные права, тенге	***0***	***0***	***0***
Скорректированная рыночная стоимость, тенге	31 000 000	31 000 000	28 500 000
Скорректированная стоимость 1 кв.м., тенге	379 437	362 573	347 561
2. Корректировка на торг, тенге	***-1550000***	***-1550000***	***-1425000***
Скорректированная рыночная стоимость, тенге	29 450 000	29 450 000	27 075 000
Скорректированная стоимость 1 кв.м., тенге	360 465	344 444	330 183
3. Корректировка на финансовые условия, тенге	***0***	***0***	***0***
Скорректированная рыночная стоимость, тенге	29 450 000	29 450 000	27 075 000
Скорректированная стоимость 1 кв.м., тенге	360 465	344 444	330 183
4.Корректировка на условия продажи, тенге	***0***	***0***	***0***
Скорректированная рыночная стоимость, тенге	29 450 000	29 450 000	27 075 000
Скорректированная стоимость 1 кв.м., тенге	360 465	344 444	330 183
5. Корректировка на время продажи, тенге	***0***	***0***	***0***
Скорректированная рыночная стоимость, тенге	29 450 000	29 450 000	27 075 000
Скорректированная стоимость 1 кв.м., тенге	360 465	344 444	330 183
6. Корректировка на местоположение, %	***0%***	***0%***	***0%***
Скорректированная рыночная стоимость, тенге	29 450 000	29 450 000	27 075 000
Скорректированная стоимость 1 кв.м., тенге	360 465	344 444	330 183
Корректировки на физические характеристики, %			
7. Корректировка на материал стен, %	***0%***	***0%***	***0%***
Скорректированная рыночная стоимость, тенге	29 450 000	29 450 000	27 075 000
Скорректированная стоимость 1 кв.м., тенге	360 465	344 444	330 183
8. Корректировка на этажность, %	***0,0%***	***0,0%***	***6,3%***
Скорректированная рыночная стоимость, тенге	29 450 000	29 450 000	28 780 725
Скорректированная стоимость 1 кв.м., тенге	360 465	344 444	350 985
9. Корректировка на год постройки, %	***-3%***	***-3%***	***-3%***
Скорректированная рыночная стоимость, тенге	28 566 500	28 566 500	27 917 303
Скорректированная стоимость 1 кв.м., тенге	349 651	334 111	340 455
10. Корректировка на отделку, %	***0%***	***0%***	***0%***
Скорректированная рыночная стоимость, тенге	28 566 500	28 566 500	27 917 303
Скорректированная стоимость 1 кв.м., тенге	349 651	334 111	340 455
11. Корректировка на коммуникации, %	***0%***	***0%***	***0%***
Скорректированная рыночная стоимость, тенге	28 566 500	28 566 500	27 917 303
Скорректированная стоимость 1 кв.м., тенге	349 651	334 111	340 455
12. Корректировка на техническое состояние, %	***0%***	***0%***	***0%***
Скорректированная рыночная стоимость, тенге	28 566 500	28 566 500	27 917 303
Скорректированная стоимость 1 кв.м., тенге	349 651	334 111	340 455
13. Корректировка на общую площадь,%	***0%***	***0%***	***0%***
Скорректированная рыночная стоимость, тенге	28 566 500	28 566 500	27 917 303
Скорректированная стоимость 1 кв.м., тенге	349 651	334 111	340 455
14. Корректировка на целевое использование недвижимости, %	***0%***	***0%***	***0%***
Скорректированная рыночная стоимость, тенге	28 566 500	28 566 500	27 917 303
Скорректированная стоимость 1 кв.м., тенге	349 651	334 111	340 455
Весовой коэффициент, %	**36,4%**	**36,4%**	**27,3%**
Средняя стоимость 1 кв.м с учётом корректировок, тенге	**341 834**		
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	**84,6**		
Стоимость объекта оценки, тенге	**28 919 156**		

Весовой коэффициент - числовой процентный коэффициент, отражающий значимость конкретного объекта аналога в сравнении с оцениваемым объектом (максимальная схожесть по общим характеристикам и применение наименьшее количество внесенных корректировок в сравнении с оцениваемым объектом). Отражает процентную долю скорректированной стоимости 1 кв.м. аналога в итоговой стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта.

Важным моментом при использовании метода сравнительного анализа является согласование результатов сопоставления оцениваемой недвижимости. В оценке не допускается арифметическое усреднение полученных данных. Принятой процедурой является изучение каждого результата и вынесение суждения о мере его сопоставимости с оцениваемой недвижимостью. Чем меньше количество и величина вносимых корректировок, тем больше вес имеет данный аналог в процессе итогового согласования. Итоговая величина стоимости представляет собой суждение, вынесенное оценщиком на основе анализа всей доступной информации.

Обычно в сравнительном подходе составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (уже на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их согласно стандарта оценки.

Применяем математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1\ldots n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1)+(|S_A|+1)/(|S_2|+1)+(|S_A|+1)/(|S_3|+1)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1\ldots n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_3 - сумма корректировок 3-го аналога.

Рависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	сумма
Сумма корректировок	2	2	3	7
Вес	36,4%	36,4%	27,3%	100%

Чем больше корректировка, тем меньше ее вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, предлагаемая формула, по мнению оценщика, наиболее близко к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по аналогам.

Приведенная формула была написана для сравнительного подхода при распределении весов по аналогам.

Источник: Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества. Кн. 2: учеб.пособие / под ред. И.В. Косоруковой, стр. 108

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОПРЕДЕЛЕННАЯ МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД), СОСТАВЛЯЕТ:

28 919 156 тенге

3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 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 отчёте мотивированный отказ от использования остальных;

Использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов/подходов, которые не отличаются друг от друга более чем в два раза. В связи с тем, что в данном случае был использован только сравнительный подход (метод сравнительного анализа), согласование результатов оценки, расчитанного одним подходом не требуется.

10 декабря 2025 г.

Метод оценки	Стоимость, тенге	Весовой коэффициент, %	Доля в результате	Стоимость, тенге
Метод сравнительного анализа	28 919 156	100%	1,00	28 919 156
Итоговая рыночная стоимость объекта, тенге		100%	1,00	28 919 156

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них в результате анализа, выведения единой стоимости.

Средняя стоимость 1 кв.м. с учетом корректировок, тенге 341 834

РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

В настоящем отчёте мною была дана стоимость оценки полных прав собственности на объект оценки, исходя из полного анализа всех данных, относящихся к рассматриваемому объекту недвижимости. По одному методу оценки недвижимости мы получили следующие результаты:

рыночная стоимость трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу:
ЗКО, г. Уральск, мкр. Женіс, д. 21, кв. 41.
может составлять на момент проведения оценки:

28 919 000 (Двадцать восемь миллионов девятьсот девятнадцать тысяч) тенге

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

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

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

Оценщик:
ИП Оценщик



Султанов Асетулла Салаватович

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Объект: Трехкомнатная квартира.

Адрес: ЗКО, г. Уральск, мкр. Жеңіс, д. 21, кв. 41.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общий вид дома









лестничная площадка

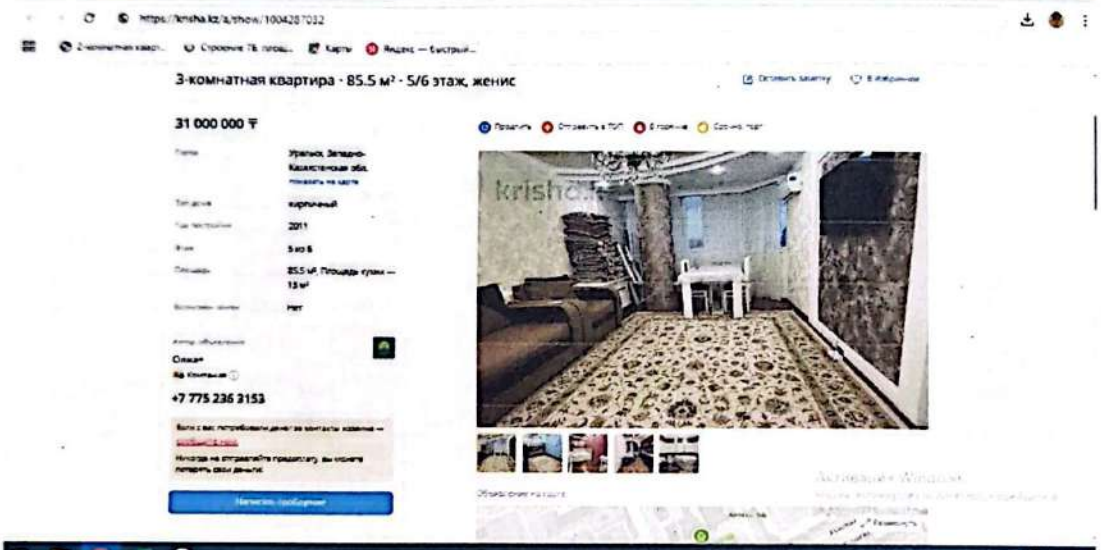


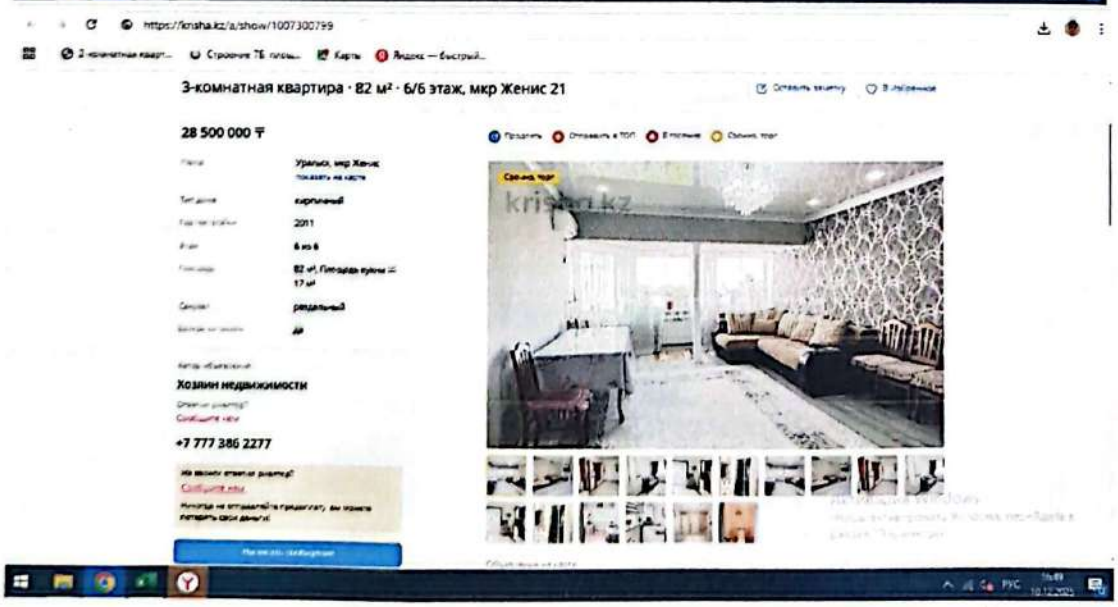
входная дверь



Аналоги


3-комнатная квартира · 81.7 м² · 4/6 этаж, мкр Женис 21
31 000 000 ₸
Хозяин недвижимости
+7 776 919 4986
krisha.kz
ID1004382921


https://krisha.kz/a/show/1004287032
3-комнатная квартира · 85.5 м² · 5/6 этаж, женис
31 000 000 ₸
+7 775 236 2153


https://krisha.kz/a/show/1007300799
3-комнатная квартира · 82 м² · 6/6 этаж, мкр Женис 21
28 500 000 ₸
Хозяин недвижимости
+7 777 386 2277

Акт осмотра объекта недвижимости (*Квартира*)

Адрес объекта 3100, г Уральск, мкр. Жеңіс, д. 21, кв. 41.

Расположение дома: ☐ на проезжей части, ☑ вблизи дороги, ☐ далеко от дороги

Доступность общественного транспорта: ☐ высокая, ☑ хорошая, ☐ удовлетворительная, ☐ низкая

Близость учебных учреждений: ☑ школы, ☑ детские сады, ☐ ВУЗы

Близость к торговым и культурным центрам: ТЦ "Жеңіс"

Экологическая зона: ☐ отличная, ☑ хорошая, ☐ удовлетворительная, ☐ низкая

Шумность расположения: ☐ высокая, ☑ средняя, ☐ низкая

Чистота прилегающей территории: ☐ отличная, ☑ хорошая, ☐ удовлетворительная, ☐ низкая

Специальные удобства (100-300 м. от объекта): ☐ автостоянка, ☑ магазин, ☐ рынок ☑ д/площадка ☑ автобусная остановка ☑ торговый дом

Наличие насаждений: ☐ высокая ☑ средняя ☐ низкая

Характеристики дома: **Год постройки** 2008

Материал стен: ☑ кирпич ☐ ж/б панели ☐ монолит ☐ керамзитобетон ☐ газоблок ☐ другое

Тех. состояние подъезда: ☐ отличное ☑ хорошее ☐ удовлетворительное ☐ неудовлетворительное

Коммуникации:

газ: ☑ центральный ☐ привозной ☐ отсутствует

водоснабжение холодное: ☑ центральное, ☐ автономное, ☐ отсутствует

водоснабжение горячее: ☐ центральное ☑ автономное (газ. котел) ☐ автономное (эл. бойлер) ☐ отсутствует

канализация: ☑ центральная ☐ автономная ☐ септик

Отопление: ☐ центральное ☑ автономное (от газового котла) ☐ индивидуальное (от котельной)

электроснабжение: ☑ центральное, ☐ отсутствует

Характеристики квартиры:

Находится на 5 этаже 6 этажного дома ☑ угловая ☐ не угловая

Количество комнат 3 общяя площадь 84,6 м² жилая площадь 48,4 м² кухня 13,0 м²

Двери: ☐ деревянные ☐ филенчатые ☐ металлопластиковые ☐ алюминиевые Входная - металлическая; Без ремонта.

Окна: ☐ деревянные ☐ деревянные евро ☐ металлопластиковые ☐ алюминиевые Без ремонта.

Полы: ☐ линолеум ☐ ковролин ☐ паркет ☐ ламинат ☐ кафель ☐ бетон ☐ теплый пол Без ремонта

Потолок: ☐ побелка ☐ эмульсия ☐ натяжной ☐ подвесной ☐ гипсокартон ☐ потолочная плитка ☐ черновой Без ремонта

Радиаторы: ☐ чугунные ☐ алюминиевые ☐ металлические трубы ☐ отсутствуют Без ремонта.

Отделка стен: ☐ обои ☐ эмульсия ☐ колер ☐ штукатурка ☐ шпатлевка ☐ кафель ☐ черновая Без ремонта.

Сан. узел: ☐ раздельный, ☑ совмещеный, ☐ отсутствует

Сантехника (состояние): ☐ отличное ☐ хорошее ☐ удовлетворительное ☐ неудовлетворительное Без ремонта.

Балкон/лоджия ☑ есть ☐ нет

Телефон: ☐ есть, ☐ нет Без ремонта **Год последнего ремонта квартиры** Без ремонта.

Интернет: ☐ есть ☐ нет Без ремонта

Перепланировка: Не выявлена - Без ремонта

Общее состояние объекта оценки: Принимает как хорошее с капитальным ремонтом.

Дата осмотра 10 декабря 2025г.

При осмотре объекта присутствовали:

Заказчик: _____ _____ (подпись)

Собственник: _____ (подпись)

Осмотр произвёл: Султанов А.С. _____ (подпись)

ЖСН 840709300231 ИП Оценщик Индивидуальный предприниматель

ДОГОВОР

Запрещений не имеется.

Республика Казахстан, город Уральск, Западно- Казахстанской области,
пятнадцатого сентября, две тысячи одиннадцатого года.

Я, гр. Әмин Тимур Сағитжанұлы, 02.03.1963 года рождения, урож.Актюбинской обл, проживающий по адресу: г. Уральск, м-н Женис д. 21, (в браке не состоит),
именуемый в дальнейшем ***ПРОДАВЕЦ,***

и гр. Иманбаев Руфат Оразаевич,19.10.1978 года рождения, урож. ЗКО , проживающий по адресу: ЗКО, г.Уральск, м-н им.Д.А.Кунаева д.56 кв 14, действующий с согласия супруги Иманбаевой Анары Гайнетденовны.
именуемый в дальнейшем ***ПОКУПАТЕЛЬ,***

заключили настоящий договор купли-продажи следующего содержания:

1. Продавец продал, а покупатель купил в собственность трехкомнатную квартиру, общей пл — 85,5 кв. м, жилой пл — 51,9 кв. м. Кадастровый номер ***08:130:035: 564:21:41.***
Квартира расположена по адресу: ***Республика Казахстан, ЗКО, город Уральск, микрорайон Женис, дом 21 (двадцать один) квартира 41 (сорок один).***

2. Указанная квартира принадлежит собственнику на праве собственности на основании Постановления Акима от 02.09.2004 года № 1142, акта приемки в эксплуатацию построенного объекта от 17.05.2011 года №50, Постановления Акима от 07.12.2006 года, № 2406.

3. Квартира продана продавцом покупателю за шесть миллионов шестьсот шестьдесят тысяч тенге,которые покупатель оплатил продавцу полностью до подписания договора.
До подписания договора купли – продажи продавец поставил в известность покупателя в присутствии нотариуса о том, что квартира свободна от каких либо притязаний и интересов третьих лиц.

4. До совершения этого договора отчуждаемая квартира никому не продана, не заложена, в споре и под запрещением / арестом / не состоит, согласно справки о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках выданной 15.09.2011 года .

5. Продавцом нотариусу предоставлено заявление о том, что на момент продажи квартиры в браке не состоит. Покупатель с заявлением ознакомлен.
Покупателем нотариусу предоставлено согласие супруги на покупку вышеуказанной квартиры. Продавец с содержанием согласия ознакомлен.

Сторонам нотариусом разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием договора, и в случае сокрытия ими подлинной стоимости отчуждаемой недвижимости и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительным, а также риск наступления отрицательных последствий

6. Содержание ст. ст. 159, 188, 212, 220, 227, 406 Гражданского кодекса Республики Казахстан нотариусом сторонам разъяснено.

8.Стороны договора в присутствии нотариуса заявили, что они не лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

9. Продавец продает покупателю квартиру в собственность в черновой отделке. Покупатель осмотрел квартиру и претензий по её состоянию к продавцу на момент покупки не имеет.
Расходы по заключению настоящего договора уплачивает покупатель.

10. В соответствии со ст.155 Гражданского Кодекса РК Покупатель приобретает право собственности на вышеуказанную недвижимость после регистрации настоящего договора в органах регистрации недвижимости по месту нахождения недвижимости. 0700775

11. Покупателю нотариусом разъяснен п.1, ст. 9 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», согласного которого покупатель обязан, не позднее шести месяцев, обратится в ОРН для регистрации права собственности на недвижимое имущество. Содержание ст. 354 -3 КОАП РК разъяснено.

12. Договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса Саралеевой К.С., а остальные выдаются участникам договора.

ПОДПИСИ:

1. Әмін Тимур Сағитжанұлы

2. Имамбаев Руслан Серикович.

15 сентября 2011 года настоящий договор удостоверен мной, Саралеевой Курма Сериковной, нотариусом гор. Уральска, лицензия № 0000833, выдана 18.10.00 г. Министерством юстиции Республики Казахстан.

Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность сторон, подписавших договор, установлена, их дееспособность, а также принадлежность отчуждаемой недвижимости ***Әмину Тимуру Сағитжанұлы*** проверены.

Зарегистрировано в реестре : 12 837

Взыскан тариф : 16 688 тенге.

Нотариус

1	Батыс Казахстан облысы Әділет Департаменті
Архив № 11-06-12436	Тіркелетін құқық №
Кадастрлық № 02-130-035-584	Тіркеу күні 02.12.11 Тіркеу уақыты 16:13 (сағ., мин.)
Мүлікпен мекенжайы	
Тіркеуші (мөмән)	Қолы
Бөлім басшысы	Қолы
Басшы	Қолы

Приложение к приказу
от 15 июня 2020 года № 352
Приложение 2
к приказу Министра
по инвестициям и развитию
Республики Казахстан
от 13 декабря 2017 года № 867

Акт приемки построенного объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно

г. Уральск «19» 08/11/21 2021 год

Собственник объекта ИМАНБАЕВ РУФАТ ОРАЗАЕВИЧ
ЗКО, Уральск, мкр. Жеңіс, д. 21, кв. 41
(фамилия, имя, отчество (при наличии), адрес места проживания)
в подрядчик (если объект сооружался подрядным способом) _____,
(наименование организации, фамилия, имя, отчество (при наличии), должность лица, осуществлявших строительство, адрес, телефон, № лицензии, дата получения)

УСТАНОВИЛ:

1. Строительство объекта/реконструкция (перепланировка, переоборудование) помещений (отдельных частей) существующих зданий не связанных с изменениями несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования **квартира (перепланировка) по адресу: ЗКО, г. Уральск, мкр. Жеңіс, д. 21, кв. 41**
(наименование объекта, месторасположение или адрес)
осуществлялось собственником самостоятельно ИМАНБАЕВ РУФАТ ОРАЗАЕВИЧ
(фамилия, имя, отчество (при наличии)
или с привлеченной им подрядной организацией
_____,
(наименование организации, фамилия, имя, отчество (при наличии), должность лица, осуществлявшего строительство объекта/реконструкцию (перепланировку, переоборудование) помещений)

2. Выполнены: перепланировка
(виды работ)

3. Строительство объекта/реконструкция (перепланировка, переоборудование) помещений (отдельных частей) существующих зданий не связанных с изменениями несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования произведено на основании:
Договор купли-продажи от 15.09.2011 г., реестр.№ 12837
Договор авторского надзора № 103-С от 19.04.2021 г.
(наименование органа вынесшего решение, № и дата решения)

4. Строительство осуществлялось по проектной (проектно-сметной) документации/эскизу (эскизному проекту)
ТОО «ПроПроект», Протопопов И.А., ГСЛ №17020132 от 27.11.2017 г.
(наименование организации, фамилия, имя, отчество (при наличии), должность лица разработавшего проектную (проектно-сметную)документацию/эскиз (эскизный проект)
согласованному
_____
(наименование организации, рассмотревшей и согласовавшей проект (проектно-сметную) документацию либо эскиз (эскизный проект)

5. Строительно-монтажные работы осуществлены в сроки:
начало работ 01.2021
(месяц и год)
окончание работ 04.2021
(месяц и год)
6. Предъявляемый в эксплуатацию объект имеет технические характеристики согласно приложению к настоящему акту.
7. Мероприятия по обеспечению взрывобезопасности, пожаробезопасности, охране окружающей природной среды _____
(сведения о выполнении)
8. На основании подтверждения соответствия завершенного строительством объекта/ реконструкцией (перепланировкой, переоборудованием) помещения существующего здания государственным (межгосударственным) нормативным требованиям, архитектурно-планировочному заданию, согласованной проектной (проектно-сметной) документации/эскизу (эскизному проекту) собственник решил ПРИНЯТЬ в эксплуатацию: **квартира (перепланировка) по адресу: ЗКО, г. Уральск, мкр. Жеңіс, д. 21, кв. 41**
(наименование объекта)
9. Соответствие построенного объекта нормативным требованиям, архитектурно-планировочному заданию, проектной (проектно-сметной) документации/ эскизу (эскизному проекту) подтверждаю.

Собственник объекта: ИМАНБАЕВ РУФАТ ОРАЗАЕВИЧ,
ЗКО, г. Уральск, мкр. Жеңіс, д. 21, кв. 41
(фамилия, имя, отчество (при наличии), адрес места проживания, подпись, дата)
и подрядчик (если строительство объекта осуществлялось подрядным способом)_____.
(наименование организации, фамилия, имя, отчество (при наличии), должность, подпись, дата, печать (при наличии)

Приложение 4
к акту приемки построенного
объекта в эксплуатацию
собственником самостоятельно

Технические характеристики объекта (многоквартирные жилые дома, промышленные, торговые объекты и тому подобное)реконструкции (перепланировки, переоборудования) жилых и нежилых помещений в жилых домах (жилых зданиях) не связанных с изменением несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования

Наименование (многоквартирный жилой дом, промышленные, торговые объекты и т.п.)	Общие сведения									
	количество этажей (этаж)	количество квартир	количество помещений, комнат	площадь застройки (м²)	объем здания (м³)	общая площадь (м²)	жилая площадь (м²)	площадь нежилых помещений (м²)	площадь парковочных мест (м²)	площадь балкона, лоджии (м²)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
перепланировка квартира	6/5		9/3			84,6	48,4	34,2		2,0

продолжение таблицы

Описание конструктивных элементов			Вид отопления	Благоустройство				
фундамент	стены	кровля		электроснабжение	водоснабжение	горячее водоснабжение	канализация	газоснабжение
12	13	14	15	16	17	18	19	20
	кирпичные		+	+	+	+	+	+

Распределение площади

№		В отдельных квартирах	В помещениях коридорного типа	В общежитиях	В гостиницах
1	Количество жилых квартир				
2	Количество жилых комнат				

3	Общая площадь (м²)	
4	Жилая площадь (м²)	

продолжение таблицы

Из общего числа площади				Распределение квартир по числу комнат				
в мансардах	в подвалах	в цокольных этажах	в бараках	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	4-комнатные	5-комнатные

Нежилые помещения

Площадь (м²)	Жилая площадь в нежилых помещениях	Торговая	Промышленно-производственных зданий и сооружений	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Организаций и учреждений управления, научных, банковской, общественных и т.п.
1	2	3	4	5	6	7	8
Основная							
Вспомогательная							

продолжение таблицы

Общественного питания	Учреждений образования	Транспортных зданий и сооружений	Здравоохранения, лечебного назначения	Физкультуры и спорта	Учреждений культуры и искусства	Сооружений инженерных сетей	Прочие	Всего
9	10	11	12	13	14	15	16	17

...документов, прилагаемых к технической характеристике объекта

...ажные планы _____ масштаб 1:200



...кспликациясы / Экспликация

Этажы наименование	Жилые комнаты Общая площадь	Основные В том числе		Подсобные	Балконы	Этажы наименование	Жилые комнаты Общая площадь	Основные В том числе		Подсобные	Балконы
		торгын залда	торгын өмек мекемеле					торгын залда	торгын өмек мекемеле		
...ышке	12,9		12,9			6торгын бөлмә комната	12,6	12,6			
...итарных по-...ет	5,4		5,4			Тас бөлмә кухня	13,0		13,0		
...торгын бөлмә ...ая комната	23,5	23,5				Өстәл топочная	0,8		0,8		
...торгын бөлмә ...ая комната	12,3	12,3				Балконнар (коэф. 0,3) лоджии (коэф. 0,3)	2,0			2,0	
...ая ...ая	2,3		2,3								
						Пайдалы өзәнең / Полезная площадь	62,8	48,4	34,2		
						Корытынды / Итого	84,8	48,4	34,2	2,0	

		квартиры	квартиры	Общая	Полезная	Жилая	Нежилая
1	2	3	4	5	6	7	8

продолжение таблицы

Площадь по внутреннему обмеру (м²), в том числе

В отдельных квартирах	В общежитиях	В гостиницах	Торговая	Промышленно-производственных зданий и сооружений	Складская	Учреждений образования	Предприятий бытового обслуживания	Организаций и учреждений управления, научных, банковских, общественных и т.п.
9	10	11	12	13	14	15	16	17

продолжение таблицы

Площадь по внутреннему обмеру (м²), в том числе

Предприятий общественного питания	Организаций здравоохранения	Физкультурно-спортивная	Учреждений культуры и искусства	Транспортных зданий и сооружений	Сооружений инженерных сетей	Гаражей	Прочие
18	19	20	21	22	23	24	25

Техническое описание конструктивных элементов основного строения

№ п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, отделка и т.д.)
1	2	3
1	Фундамент	
2	1) наружные и внутренние капитальные стены	

	2) перегородки		
3	Перекрытия	чердачное	
		междуэтажное	
4	Крыша		
5	Полы	1-го этажа	
		последующих этажей	
6	Проемы	окна	
		двери	
7	делочные ...ты	внутренние	
		наружные	
8	Горячее водоснабжение		
9	Водопровод		
10	Канализация		
11	Электроосвещение		
12	Отопление	печное	
13		печное газовое	
14		от ТЭЦ	
15		от АГВ	
16		от индивидуальной отопительной установки	на газе
17			на твердом топ-

...Общая площадь земельного участка | Застроенная площадь | Незастроенная площадь

	всего	под основными строениями	под прочими постройками и сооружениями	асфальтовые покрытия	прочие замощения	гру...нт
	2	3	4	5	6	7

продолжение таблицы

Незастроенная площадь (м²)

...оборудованные площадки | зеленые насаждения

всего	спортивные	детские	хозяйственные	всего	в том числе				
					газон с деревьями	плодовый сад	газон, цветочные клумбы	огород	прочие
8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

...кспликация к плану объекта

Номер помещения, квартиры	Номера частей помещения	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру (м²), в том числе

9

...ние

...от районной котельной ...на газе

...на твердом топливе

...ные работы

...ическое описание служебных построек

...ель ...Наименование служебных построек

...ь (м²)

...строения (м)

...строения (м³)

...ство

...ыпка

...ения отделка

...тных отделка

...ическое описание внутриквартирных сооружений

10

...ение сооружений	Размер в метрах				Объем (м³)	Материал
	длина	ширина	площадь	высота или глубина		
	2	3	4	5	6	7

...ическое описание отдельных частей строения (подвалов, полуподвалов, мезонинов, мансард)

...основ-ных и отдель-ных частей строения	Заглубление планиро-ванной поверхности земли до пола подвала	Описание элементов					
		стены	перекрытия	полы	внутрен-няя отдел-ка	крыша	дополнитель-ные устройства
2		3	4	5	6	7	8

...ическое описание нежилых пристроек к основному строению

...менование конструктивных элементов	Техническое описание конструктивных элемен-ов
1	2
...ундамент	
...ены и перегородки	
...ыша	
...олы	
...ерекрытия	
...роемы	окна
	двери

11

Отделочные работы	внутренние	
	наружные	
Разные работы		
Итого:		
Фундамент		
Стены и перегородки		
Крыша		
Полы		
Перекрытия		
Проемы	окна	
	двери	
Отделочные работы	внутренние	
	наружные	
Разные работы		
Итого:		
Фундамент		
Стены и перегородки		
Крыша		
Полы		
Перекрытия		

12

Проемы	окна	
	двери	
Отделочные работы	внутренние	
	наружные	
Разные работы		
Итого:		

Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строения (подвалов, полуподвалов, мезонинов, мансард, крыш, пристроек и т.п.)

Наименование частей строения и пристроек	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота (м)	Объем (м³)	Наименование частей строения и пристроек	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота (м)	Объем (м³)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Заказчик ИМАНБАЕВ РУФАТ ОРАЗАЕВИЧ

фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись руководителя

Место печати (при наличии)

Авторский надзор Протополов И.А.

фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись эксперта

Место печати (при наличии)



«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Батыс Қазақстан облысы бойынша филиалы

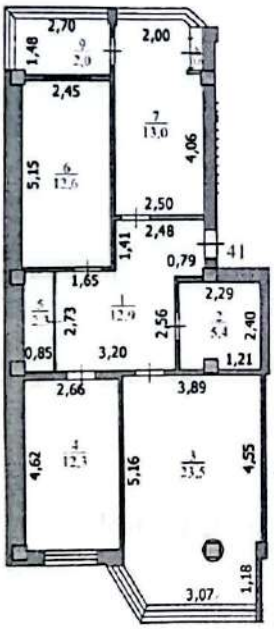
Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Западно-Казахстанской области

Көп пәтерлі тұрғын үйдегі (жатақханадағы) пәтерге (бөлмеге (-лерге)
ТЕХНИКАЛЫҚ ПАСПОРТ (Н-3) / ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ (Ф-3)
на квартиру (комнату (-ы) в многоквартирном жилом доме (общежитии)

Облысы / Область: Батыс Қазақстан / Западно-Казахстанская
Ауданы / Район:
Қала / Город: Орал қ. / г. Уральск
Қаладағы аудан / Район в городе:
Мекен-жайы Адрес: Жеңіс ш.а., 21 ү., 41 п. / мкр. Жеңіс, д. 21, кв. 41
Кадастрлық нөмір / Кадастровый номер: 08:130:035:564:1:41
Түгендеу нөмір / Инвентарный номер: 0801/20767

ПӘТЕРДІҢ (БӨЛМЕНІҢ (-ЛЕРДІҢ) ЖОСПАРЫ / ПЛАН КВАРТИРЫ (КОМНАТ (-Ы)

Масштаб



Қабырға материалы / Материал стен: кірпіш / кирпичные
қабаты / этаж: 5
қабат-ғы / этажность: 6
салынған жылы / год постройки: 2008

Экспликациясы / Экспликация

Атауы / Наименование	Жалпы алаңы / Общая площадь	Соның ішінде / В том числе: тұрғын жилая	тұрғын емес нежилая	лоджия	балкон	Атауы / Наименование	Жалпы алаңы / Общая площадь	Соның ішінде / В том числе: тұрғын жилая	тұрғын емес нежилая	лоджия	балкон
1)дәліз коридор	12,9		12,9			6)тұрғын бөлме жилая комната	12,6	12,6			
2)санитарлық торап санузел	5,4		5,4			7)ас бөлме кухня	13,0		13,0		
3)тұрғын бөлме жилая комната	23,5	23,5				8)оттық топочная	0,6		0,6		
4)тұрғын бөлме жилая комната	12,3	12,3				9)лоджия (коэф. 0,5) лоджия (коэф. 0,5)	2,0			2,0	
5)шкаф шкаф	2,3		2,3								
Пайдалы ауданы / Полезная площадь							82,6	48,4	34,2		
Қорытындысы / Итого							84,6	48,4	34,2	2,0	

Берілген күні / Дата выдачи: 19.04.2021 М.П.

Бөлім басшысы / Руководитель отдела: Сисалиев Ж. Г.

Басшы орынбасары / Заместитель руководителя: Нугманова О.В.

Орындаушы(лар) / Исполнитель(и): Акишева С.Н.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
о назначении специалиста по оценке имущества

«08» декабря 2025 г. г. Уральск

Частный судебный исполнитель Региональной палаты частных судебных исполнителей Западно-Казахстанской области Досжанов А.Е., (ИИН 820311300399, м/нахождение г.Уральск, пр. Н.Назарбаева 240/1 каб.10), рассмотрев материалы исполнительного производства: **№ 413/25-27-1777 от 08.10.2025 года** о взыскании в солидарном порядке с Кабдыгалиева Гульбар Уразаева, Иманбаева Руфата Оразаевича., Иманбаевой А.Г. в пользу АО "Bereke Bank" сумму задолженности в размере 10 479 330 тенге, расходы по оплате госпошлины в размере 314 380 тенге по 104 793,33 тенге с каждого.

УСТАНОВИЛ:

Постановлением частного судебного исполнителя наложен арест на недвижимое имущество принадлежащее Иманбаеву Руфату Оразаевичу ИИН: 781019300364 в виде:

- квартира, расположенная по адресу: ЗКО г. Уральск, мкр. Женіс д. 21,кВ.41

В связи с тем, что должником до настоящего времени каких-либо мер к исполнению суда не предпринимается, в целях исполнения исполнительного документа путем реализации арестованного имущества необходимо провести оценку арестованного имущества с участием специалиста, оценка арестованного имущества в виде:

- квартиры расположенной по адресу: ЗКО г. Уральск, мкр. Женіс д. 21,кВ.41, принадлежащее Иманбаеву Руфату Оразаевичу ИИН: 781019300364.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 1 статьи 10, статьей 68, подпунктом 1) пункта 1 статьи 126 Закона Республики Казахстан от 2 апреля 2010 года «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей»,

ПОСТАНОВИЛ:

1.Поручить ИП «Оценщик» в лице Султанова А.С. для определения рыночной стоимости провести оценку арестованного имущества в виде:

- квартиры, расположенной по адресу: ЗКО г. Уральск, мкр. Женіс д. 21,кВ.41, принадлежащее Иманбаеву Руфату Оразаевичу ИИН: 781019300364.

2. Разъяснить специалисту по оценке об ответственности за заведомо ложное заключение в соответствии с действующим законодательством.

3. О принятом решении сообщить сторонам исполнительного производства, их представителям.

4. Постановление может быть обжаловано в суд в соответствии с гражданским процессуальным законодательством Республики Казахстан.

Частный судебный исполнитель **Досжанов А.Е.**

«Bagalau Qazaqstan»
Қазақстанның Орталық Бағалаушылар Бірлестігі»
Өзін-өзі Реттейтін Ұйым» Бағалаушылар Палатасы
Квалификациялық комиссиясының
2018 жылғы « 13 » шілде шешімімен
(№01 хаттамасы, 2008 жылғы 27 қарашада берілген
№ФЛ-01414 Мемлекеттік лицензиясы)

Султанов Асетулла Салаватович,
ЖСН 840708300231

«Жылжымайтын мүлікті бағалау» мамандығы бойынша

«БАҒАЛАУШЫ»

біліктілігі берілді

Квалификациялық комиссияның төрағасы / Погорелова Л.А.

Атқарушы директор / Аманбаев М.Т.

Хатшы / Шуленбаева Г.Р.

Берілген күні: 2018 жылғы « 13 » шілде
Алматы қаласы

Тіркеу нөмірі 000209

Решением Квалификационной комиссии
Палаты Оценщиков «Саморегулируемая организация
«Центральное Объединение Оценщиков Казахстана
«Bagalau Qazaqstan»
от « 13 » июля 2018 года
(протокол №01,
Государственная лицензия № ФЛ-01414 от 27.11.2008г.)

Султанов Асетулла Салаватович,
ИИН 840708300231

присвоена КВАЛИФИКАЦИЯ

«ОЦЕНЩИК»

по специализации «Оценка недвижимого имущества»

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

the QUALIFICATION of

«APPRAISER»

is conferred on

ASSETULLA SULTANOV, IIN 840708300231

in (specialization of) «Evaluation of real estate»

КУӘЛІК
СВИДЕТЕЛЬСТВО
CERTIFICATE
№ 00245

ВЫДАНО
СУЛТАНОВ АСЕТУЛЛА САЛАВАТОВИЧ /
SULTANOV ASSETULLA
ЖСН / ИИН / IIN 840708300231

БЕРІЛГЕН КҮНІ / ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ (ВЫДАЧИ) / DATE OF ENTRY:
01 / 01 / 2020

СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО СВИДЕТЕЛЬСТВА – ДО ПРЕКРАЩЕНИЯ ЧЛЕНСТВА В ПО «СРО «СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА»

ОСЫ КУӘЛІК «ҚАЗАҚСТАН БАҒАЛАУШЫЛАР ДОСТАСТЫҒЫ» ӨЗІН-ӨЗІ РЕТТЕЙТІН ҰЙЫМЫ» БАҒАЛАУШЫЛАР ПАЛАТАСЫНЫҢ МҮШЕСІ ЕКЕНІН КУӘЛАНДЫРАДЫ.

НАСТОЯЩЕЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО ПОДТВЕРЖДАЕТ ЧЛЕНСТВО В ПАЛАТЕ ОЦЕНЩИКОВ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА»

THIS IS TO CERTIFY A MEMBERSHIP IN THE CHAMBER OF APPRAISERS «SELF-REGULATED ORGANIZATION «COMMONWEALTH OF APPRAISERS OF KAZAKHSTAN».

М. Аманбаев

СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА

www.estimation.kz

Прошито и
пронумеровано
на 38 (Тридцать восемь)
листах
Подпись