ЖШС«СПЕКТР»АГЕНТСТВОСЫ

ТОО«АГЕНТСТВО СПЕКТР»

г.Темиртау, проспект Металлургов, дом 10,
тел. 87213919693
grabarchuk75@mail.ru
БИН 000240005453, ИИК № KZ146017371000000787 в АО « Народный Банк Казахстана»
БИК HSBKKZKX

«Утверждаю»
ДиректорТОО«АгентствоСпектр»
И.В.Грабарчук
«08» мая 2026 г.

ОТЧЕТ № 63

Об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

По состоянию на 04 мая 2026 года

Объект оценки : Двухкомнатная квартира.

Местоположение: Карагандинская область, город Темиртау, улица Фурманова , дом 12/2 , квартира 3.

Дата оценки: 04.05.2026 г.

Дата составления отчета : 08.05.2026 г.

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Назначение оценки: реализация имущества должника

Вид определяемой стоимости : рыночная

Заказчик :

ЧСИ Дакиев Даулет Габдусаматович
ИИН 880620301734
Государственная лицензия № 3700 от
Местонахождение : город Темиртау, улица Сейфуллина, дом 47, офис 6

Оценщик :

Грабарчук Ирина Викторовна
ИИН 750414450584
Квалификационное свидетельство оценщика № ППНО-0055-ОНИ от 13.07.2018 года
Член ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»
ТОО «Агентство Спектр»
БИН 000240005453

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № 54 от 04 мая 2026 года , выполнена оценка рыночной стоимости квартиры , расположенной по адресу : **город Темиртау, улица Фурманова, дом 12/2, квартира 3.**

Цель и назначение оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации имущества должника.

Оценка рыночной стоимости **выполнена в соответствии с:**
Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК (с изменениями и дополнениями на дату оценки);
«Требования к содержанию и форме отчёта об оценке», утверждены Приказом Министра финансов РК от 03.05.2018 года № 501 (в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 01.08.2022 № 772) с изменениями и дополнениями на дату оценки ;
СО РК «Оценка стоимости недвижимого имущества», утверждён Приказом Министра финансов РК от 05.05.2018 года № 519 (в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 23.08.2022 № 876-) с изменениями и дополнениями на дату оценки;
СО РК «Виды стоимости », утверждён Приказом Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 23.08.2022 года № 876 с изменениями и дополнениями на дату оценки.

Оценка произведена по состоянию объекта недвижимости на 04 мая 2026 года.

Оценка произведена на основании правоустанавливающих документов на квартиру и данных кадастрового паспорта.

Расчёт стоимости был произведён методом сравнительного анализа в рамках Сравнительного подхода.
Развернутая количественная и качественная характеристика оцениваемого объекта приведена в Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения .Проведенные расчеты позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость двухкомнатной квартиры , общей площадью 45,3 м.кв., расположенной по адресу : город Темиртау, улица Фурманова, дом 12/2 , квартира 3 составляет по состоянию **на 04 мая 2026 года :**

4 546 000 (Четыре миллиона пятьсот сорок шесть тысяч) тенге .

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах оценщика, информации, полученной от Заказчика, рыночной информации.

С Уважением

Директор И.Грабарчук

СОДЕРЖАНИЕ

№	Наименование разделов и подразделов	№ стр.
1	***ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЁТЕ***	4
1.1	Основание для проведения оценки	4
1.2	Задание на оценку	4
1.3	Сведения об оценщике	4
1.4	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	5
1.5	Перечень документов , использованных при проведении оценки	6
1.6	Основные термины и определения , применяемые в отчете	6
2	***ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ***	8
3	***РАСЧЁТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЁТА***	10
3.1	Методология оценки	10
3.2	Краткое изложение сущности методов трёх подходов и обоснование выбора подходов и методов, примененных в отчете	10
3.3	Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов	16
3.4	Расчеты, выполненные выбранными подходами/методами	16
3.5	Согласование результатов оценки	28
4	***ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЁТА***	28
	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЁТУ	
	ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	
	АКТ ОСМОТРА	
	ДОКУМЕНТЫ, использованные при проведении оценки	
	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	

СПЕКТР АГЕНТСТВО

ГЛАВА 1.
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЁТЕ.

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор на оценку №54 от 04.05.2026 года

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование оцениваемого объекта : Двухкомнатная квартира.

Собственник объекта: Ивашкин Александр Анатольевич

Местонахождение объекта: город Темиртау, улица Фурманова , дом 12/2, квартира 3

Оцениваемые права : полное право собственности.

Вид оценки : обязательная.

Назначение оценки : реализация имущества должника .

Идентификация оцениваемого имущества: Недвижимое имущество. Двухкомнатная квартира в многоквартирном жилом доме.

База стоимости : рыночная.

Вид устанавливаемой стоимости : рыночная.

1.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .

Грабарчук Ирина Викторовна , ИИН 750414450584, местонахождение : Карагандинская область, город Темиртау, проспект Металлургов, дом 10 .
Квалификационное свидетельство оценщика по квалификации « Оценщик недвижимого имущества» , регистрационный номер ППНО -0055-ОНИ выдано ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков» 13.07.2018 года
Квалификационное свидетельство оценщика по квалификации « Оценщик движимого имущества» , регистрационный номер ППНО -0055-ОДИ выдано ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков» 13.07.2018 года
Член ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков», свидетельство № фл-022 от 01.01.2026 года
Обеспечение имущественной ответственности оценщика застраховано на основании договора Серия В_ОЦ№В-ОЦ030-25-14238732/786646ДС от 16.08.2025 года
Оценщиком заключен трудовой договор с ТОО «Агентство Спектр»
Юридический (фактический) адрес: город Темиртау, проспект Металлургов, дом 10
БИН 000240005453
ИИК № KZ146017371000000787 в АО « Народный Банк Казахстана» БИК HSBKKZKX

1.4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Сертификат качества оценки, являющийся неотъемлемой частью настоящего отчета, ограничивается следующими допущениями и условиями:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, я исходила из достоверности правоустанавливающих документов на объект недвижимости.

2. В соответствии с целью оценки- определение рыночной стоимости оценщиком не производилась оценка прав собственности на оцениваемые активы, не анализировалось их наиболее эффективное использование.

3. В соответствии с указанной целью перед оценщиком стояла задача определить рыночную стоимость. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в них целях.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку и состояние собственности. Оценщик не несет ответственности по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

5. Исходные данные, использованные при оценке и подготовке отчета были получены из проверенных источников и считаются достоверными. Тем не менее оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там где возможно делаются ссылки на источник информации.

6. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7.От оценщика не требуется появлятся в суде или свидетельствовать иным способом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова в суд.

8. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и иных внешних условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно и на стоимость оцениваемого объекта.

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

10. Публикация Отчёта целиком, частями или отдельных ссылок на отчёт, данных, содержащихся в отчёте , имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без его письменного согласия.

1.5.ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ.

1.5.1 Нормативные правовые акты, используемые для оценки

1. Гражданский кодекс Республики Казахстан (общая часть) от 27 декабря 1994 г. введен в действие постановлением Верховного Совета Республики Казахстан от 27 декабря 1994 г. №269-XIII
2. Гражданский кодекс Республики Казахстан (особенная часть) от 1 июля 1999 г. введен в действие Законом Республики Казахстан от 1 июля 1999 г. №410-I
3. Закон «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» №133-VI ЗРК от 10 января 2018 г.

1.5.2 Стандарты оценки

1. «Требования к содержанию и форме отчёта об оценке», утверждены Приказом Министра финансов РК от 03.05.2018 года № 501 (в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 01.08.2022 № 772) ;
2. СО РК «Оценка стоимости недвижимого имущества», утверждён Приказом Министра финансов РК от 05.05.2018 года № 519 (в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 23.08.2022 № 876-) ;
3. СО РК «Виды стоимости », утверждён Приказом Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 23.08.2022 года № 876.

1.5.3 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Договор купли-продажи квартиры № 2393 от 23.07.2021 года ;
2. Уведомление о государственной регистрации от 26.07.2021 года ;
3. Постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущества от 24.04.2026 года .

1.6.ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ , ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЁТЕ.

1) **недвижимость** – физические объекты: земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, а также иное имущество, относящиеся к недвижимости в соответствии с законодательными актами;

2) **строения** – земельные улучшения, в которых расположены помещения, предназначенные для пребывания человека, размещения движимого имущества, хранения материальных ценностей, осуществления производства и т.п.;

3) **сооружения** – земельные улучшения, которые не принадлежат к строениям и помещениям, предназначенные для выполнения специальных технических функций (дамбы, туннели, эстакады, мосты и т.п.);

4) **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 др.;

5) **тренд** – индекс изменения стоимости оцениваемого объекта за хронологический срок жизни;

6) **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 др.;

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

8) **функциональный износ** – потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками;

9) **внешний (экономический) износ** – потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия окружающей среды (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами);

10) **остаточный срок экономической жизни объектов оценки** – срок от даты оценки до окончания срока экономической жизни объектов оценки;

Оцениваемые права

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество.

Право собственности , согласно Гражданскому кодексу РК (ст.188), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собстенник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, в том числе отчуждать это имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником свои правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Рыночная стоимость.

Закон Республики Казахстан « Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» определяет рыночную стоимость, как – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Дата оценки- день или период времени , на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки.

Заказчик - физическое или юридическое лицо , заключившее договор на проведение оценки

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

Стоимость- это величина в денежном выражении, на которую соглашаются готовые к совершению сделки продавец и покупатель, причем обе стороны не испытывают никакого давления и действуют полностью осознанно.

Объект оценки- объекты гражданских прав, в отношении которых может осуществляться оценочная деятельность .

Отчет об оценке- письменный документ , составленный в соотвествии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки

Оценка- определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством РК

Ретроспективная оценка – оценка, выполненная оценщиком на соответствующую дату прошедшего периода. Расчеты и информация о приведенных аналогах, на которые ссылается оценщик при подготовке отчета об оценке, соответствуют дате, на которую выполняется отчет об оценке;

Оценочная деятельность- профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности , направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной предусмотренной Законом «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» , иными Законами РК и стандартами оценки стоимости на определенную дату

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

Подход к оценке стоимости- общий способ определения стоимости, в рамках которого используется один или более методов оценки стоимости.

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

Процедура оценки стоимости-операции, способы и технические приемы при выполнении этапов метода оценки стоимости

Международные стандарты оценки – стандарты оценки, принятые Международным советом по стандартам оценки.

ГЛАВА 2.
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Описание основных характеристик оцениваемого объекта

(Таблица составлена на основе данных технического паспорта на объект , предоставленного Заказчиком, и на основе сведений полученных в ходе личного осмотра объекта оценщиком-исполнителем)

Параметр	Описание (величина)
Дата оценки	04 мая 2026 года
Дата осмотра	04 мая 2026 года
Назначение	Квартира
Текущее использование	По целевому назначению
Права на объект	Право частной собственности

Место расположения объекта

Типичное использование окружения	жилые дома
Этажность застройки	Смешанная
Социальная инфраструктура	коммерческие объекты
Транспортная доступность	Второстепенная автодорога
Состояние дорог	хорошее

Характеристика здания, в котором находится квартира

Наименование характеристики	

Год постройки	
Конструктивные элементы здания: Фундамент Материал стен Перегородки Перекрытия Кровля	 Сборные железобетонные бетонные блоки блоки блоки ж/б плиты мягкая
Этажность	2
Техническое состояние подъезда, лестничных клеток	удовлетворительное
Наличие мусоропровода	Контейнерная площадка во дворе
Коммуникации: -электроосвещение -канализация -отопление -вода холодная -вода горячая	 Да Да (ТОО «Окжетпес-Т») Да (ТОО «Окжетпес-Т») Да (ТОО «Окжетпес-Т») Да (ТОО «Окжетпес-Т»)

Характеристика квартиры

Наименование характеристики	
Занимаемый этаж	1
Количество жилых комнат	2
Категория или тип планировки	Старого типа
Расположение квартиры	Не угловая
Особенности санитарных узлов	Доступа в квартиру не было
Общая площадь, м.кв	45,3
Жилая площадь, м.кв	28,5

Техническое состояние квартиры

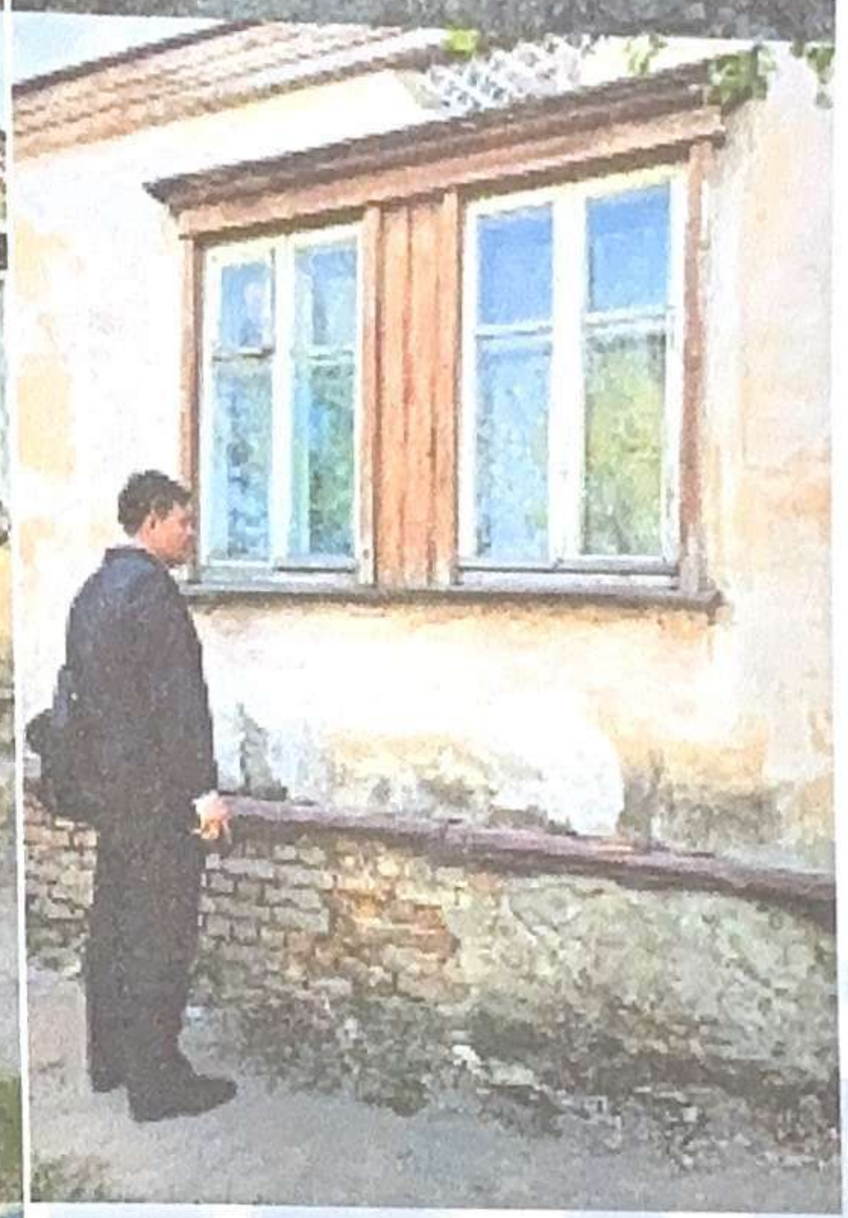
Должник была уведомлена ЧСИ о том , что осмотр квартиры оценщиком будет происходить 04 мая 2026 года, однако в назначенное время дверь квартиры никто не открыл . Соответственно оценщик делает выводы о том, что квартира находится в многоквартирном жилом доме на первом этаже , окна и двери имеются, не разбиты , соответственно квартира пригодна для жилья , в удовлетворительном состоянии.

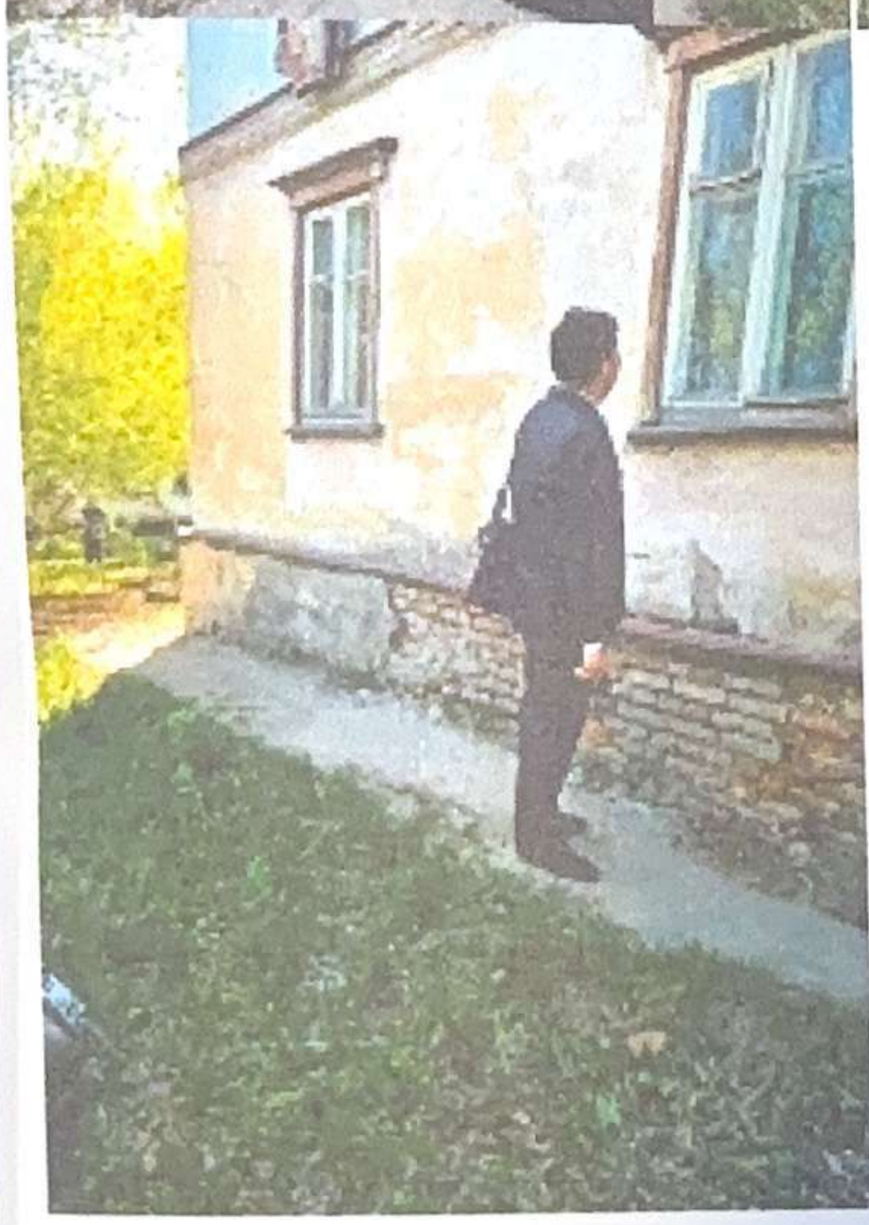

12/2
12/2
12/2











Акт осмотра объекта недвижимости

Жилая квартира

Адрес:_город Темиртау, улица Фурманова, дом 12/2, квартира 3

Параметр	Описание (величина)
Дата оценки	04 мая 2026 года
Дата осмотра	04 мая 2026 года
Назначение	Квартира
Текущее использование	По целевому назначению
Права на объект	Право частной собственности

Место расположения объекта

Типичное использование окружения	жилые дома
Этажность застройки	Смешанная
Социальная инфраструктура	коммерческие объекты
Транспортная доступность	Второстепенная автодорога
Состояние дорог	хорошее

Характеристика здания, в котором находится квартира

Наименование характеристики	
Год постройки	
Конструктивные элементы здания: Фундамент Материал стен Перегородки Перекрытия Кровля	 Сборные железобетонные бетонные блоки блоки блоки ж/б плиты мягкая
Этажность	2
Техническое состояние подъезда, лестничных клеток	удовлетворительное
Наличие мусоропровода	Контейнерная площадка во дворе
Коммуникации: -электроосвещение -канализация -отопление -вода холодная -вода горячая	 Да Да (ТОО «Окжетпес-Т») Да (ТОО «Окжетпес-Т») Да (ТОО «Окжетпес-Т») Да (ТОО «Окжетпес-Т»)

Характеристика квартиры

Наименование характеристики	
Занимаемый этаж	1
Количество жилых комнат	2
Категория или тип планировки	Старого типа
Расположение квартиры	Не угловая
Особенности санитарных узлов	Доступа в квартиру не было
Общая площадь, м.кв	45,3
Жилая площадь, м.кв	28,5

ТОО "[illegible]"
пр.Ме
БСН /
МЗН /
МТН /

САТУ /

г. Темиртау

Услуги по оцен
1 к

Товарищ

о государстве
2009 г., Уп
Казахстан),
Викторовны
ЧСИ ис
гос.лицензи
Сейфуллина
нижеследу

ЖИЫНЫ/И
КОЛМА-КОЛ/НАЛИ
00001784 0000
Кассир
Күні/Дата: 13-0
ФИСК
ФБ
Кассалық маши
Түбіртекті текс
Для проверк
http:/

СПАС

1.1 Зак
Ви
ПГ
не
из
ри
а
о
у

1.2

1.3 Цель оценки
Договора д

1.4 Вид оценки

1.5 Дата предо
дней с момента
Заказчика.

2.1 Оценщик

2.1.1 Соблюда
оценочно

2.1.2 Полно
необход

2.1.3 Оказать
сроков

2.1.4 Инфор
себя об

2.2 Оцени

2.2.1 Самос
актам

2.2.2 Полу
оказ

Техническое состояние квартиры

Должник была уведомлена ЧСИ о том , что осмотр квартиры оценщиком будет происходить 04 мая 2026 года, однако в назначенное время дверь квартиры никто не открыл . Соответственно оценщик делает выводы о том, что квартира находится в многоквартирном жилом доме на первом этаже , окна и двери имеются, не разбиты , соответственно квартира пригодна для жилья , в удовлетворительном состоянии.

Дата осмотра « 04 **»** мая **2026 года**

☐ в осмотре объекта было отказано

☐ осмотр объекта был предоставлен

(подпись)

При осмотре объекта присутствовала:

ФИО Фаизов Ф.Г.

(подпись)

Осмотр произвёл м. Ушбаргенов

Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на 38
тридцать восемь листах