Таблица 18. Диапазоны коэффициентов на состояние внутренней отделки[7]

№	Тип населенного пункта	Квартиры в МЖК / Индивидуальный жилой дом (коттедж) / Садовый дом			
		Отличное состояние (новый ремонт)	Хорошее состояние	Удовлетв. состояние	Требует ремонта / Неудовл. состояние
	Города республиканского значения				
1	г. Астана	1	0,97 – 0,92	0,90 – 0,84	0,85 – 0,78
2	г. Алматы	1	0,96 – 0,93	0,92 – 0,86	0,87 – 0,79
3	г. Шымкент	1	0,95 – 0,92	0,90 – 0,83	0,85 – 0,72
	Прочие районы и регионы				
4	В городе	1	0,97 – 0,92	0,89 – 0,80	0,85 – 0,75
5	В крупных поселках (население св. 3 тыс. чел.)	1	0,97 – 0,93	0,90 – 0,80	0,87 – 0,79
6	В больших поселках (население 1-3 тыс. чел.)	1	0,98 – 0,94	0,91 – 0,85	0,85 – 0,78
7	В средних сельских населенных пунктах (население 0,2 - 1 тыс. чел.)	1	0,97 – 0,93	0,91 – 0,85	0,85 – 0,78
8	В малых населенных пунктах (аул, село, крестьянские и иные поселения) (население менее 0,2)	1	0,97 – 0,91	0,89 – 0,83	0,88 – 0,77

Расчет корректировки производится на основании данных таблицы 18 по формуле:

$$Кс = Ко / Ка$$

где *Кс* – корректирующий коэффициент на состояние внутренней отделки,
Ка и Ко – корректирующие коэффициенты, учитывающие состояние аналога и объекта оценки соответственно.

В данном случае корректировка составила 0%.

После проведенных расчетов, стоимость трехкомнатной квартиры по сравнительному подходу, составляет:

17 219 194

(Семнадцать миллионов двести девятнадцать тысяч сто девяносто четыре) тенге

3.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласование результатов оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных подходов оценки. Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

Согласно п. 10, п.п.5 «Требования к форме и содержанию отчета об оценке» процедура согласования результатов оценки производится при использовании двух и более методов/подходов, которые не отличаются друг от друга более чем в два раза.

При установлении рыночной стоимости объекта оценки использовался метод сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода, обоснование о его применении приведено в подразделе 3.1. Обоснование отказов от применения затратного и доходного подходов, а также от прочих методов сравнительного подхода, приведено в также в подразделе 3.1. настоящего Отчета. Поэтому проведение согласования результатов в данном отчете об оценке не требуется».

РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Таким образом, в результате выполненных расчетов и анализа информационных материалов, рыночная стоимость трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Белинского, д. 18, кв. 10, определена по сравнительному подходу, что составляет с округлением:

17 219 000

(Семнадцать миллионов двести девятнадцать тысяч) тенге

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

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

Шагирова Евгения Александровна _____ Оценщик

(Квалификационное свидетельство оценщика недвижимого имущества КАО-0269-ОНИ на основании государственной лицензии регистрационный № ФЛ-017133 №0155738 от 23.06.2011 г. от 13.07.2018г.)

Акт осмотра объекта недвижимости

В процессе оценки был произведен осмотр текущего состояния объекта, выполнена его фотосъемка. Выезд на оцениваемый объект проводился 02 октября 2025 года.

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная на первом этаже трехэтажного малоквартирного жилого дома по адресу: Г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Белинского, д. 18, кв. 10.

Планировочное решение квартиры включает в себя три жилых комнаты, коридор, кухню ванную, туалет, и лоджию. Жилое помещение благоустроено, оборудовано необходимыми инженерными коммуникациями (отопление, водоснабжение, электроснабжение). Квартира имеет общую площадь 55,0 кв.м, из которых жилая площадь составляет 33,3 кв.м.

В квартире выполнен косметический ремонт. Общие отделочные материалы соответствуют уровню хорошего состояния. При осмотре выявлено, что имеется перепланировка- ванная и туалет совмещены.

Характеристики объекта оценки установлены на основании технических документов. Техническое состояние объекта оценки исследовано на основании разъяснений заказчика, а также другой информации ставшей доступной оценщику при осмотре объекта оценки. Целью осмотра являлась идентификация объекта оценки.

Характеристика объекта	
Объект оценки	Трехкомнатная квартира
Адрес	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Белинского, д. 18, кв. 10.
Доступность общественного транспорта	Хорошая
Техническое состояние подъезда	Удовлетворительное
Подъезд (состояние)	Удовлетворительное
Общая площадь (кв.м.)	55,0
Жилая площадь (кв.м.)	33,0
Планировка	Обычная
Полы	Линолеум
Окна	Металлопластиковые
Двери	Деревянные , входная металлическая
Потолок	Гипсокартон, натяжной
Стены	Обои, кафельная плитка
Сан. Узел	Совмещен
Сантехника (состояние)	Удовлетворительное
Инженерное обеспечение	
Холодное водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Канализация	Центральная

Осмотр произвел оценщик _Шагирова Е.А. (подпись)

Заказчик оценки ЧСИ Ажиханов К.С. (подпись)

Малоэтажный дом вид снаружи



Металлическая входная дверь



Жилая комната





Кухня

Приложение к отчету об оценке (фотографии)

Фотографии трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу:
Г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Белинского, д. 18, кв. 10



Малоэтажный дом вид снаружи



Металлическая входная дверь





Жилая комната





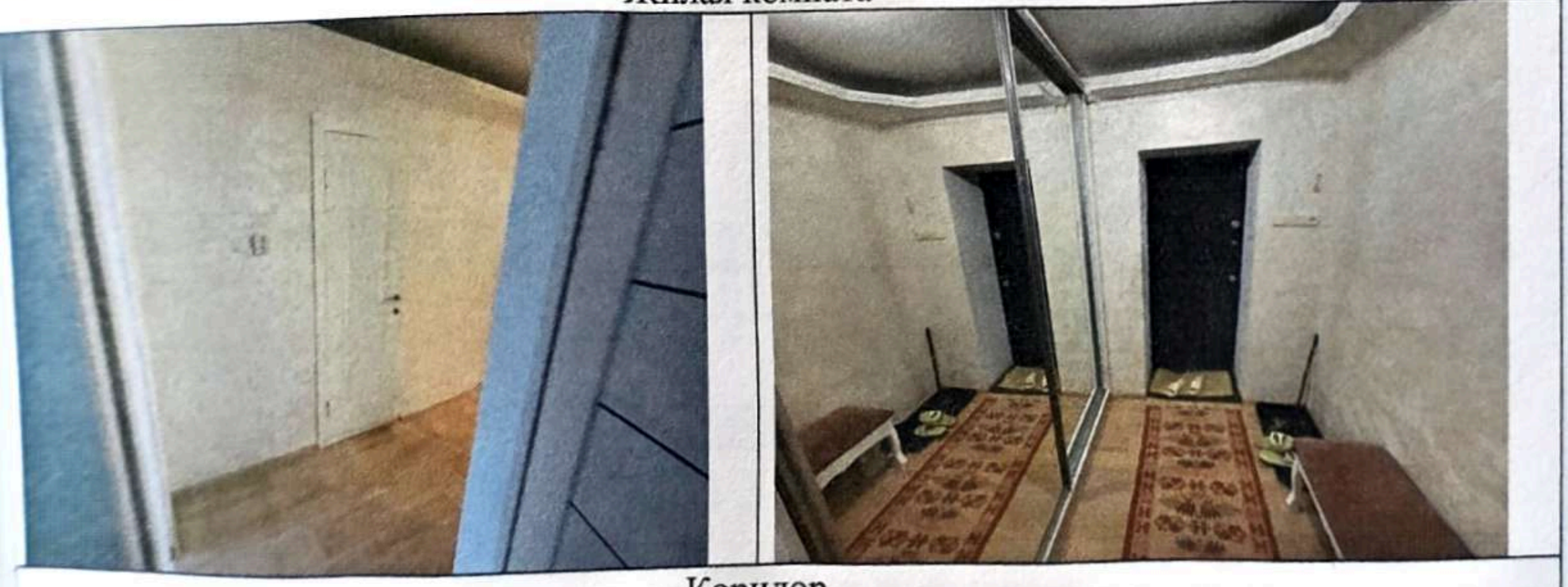
Кухня



Санузел



Жилая комната



Коридор



Жилая комната

krisha.kz

Продажа Аренда Оценка Новостройки Новости Крыша Гид

511 077 уже на сайте

Подать объявление

Крыша / Продажа квартир

3-комнатная квартира · 54 м² · 2/3 этаж, Старый Майкудук, Белинского 18 — Белинского

Оставить заметку

В Избранное

22 000 000 ₸

Караганда, Алихана Бокейханова р-н

показать на карте

кирпичный

1989

2 из 3

54 м², Площадь кухни — 9 м²

раздельный

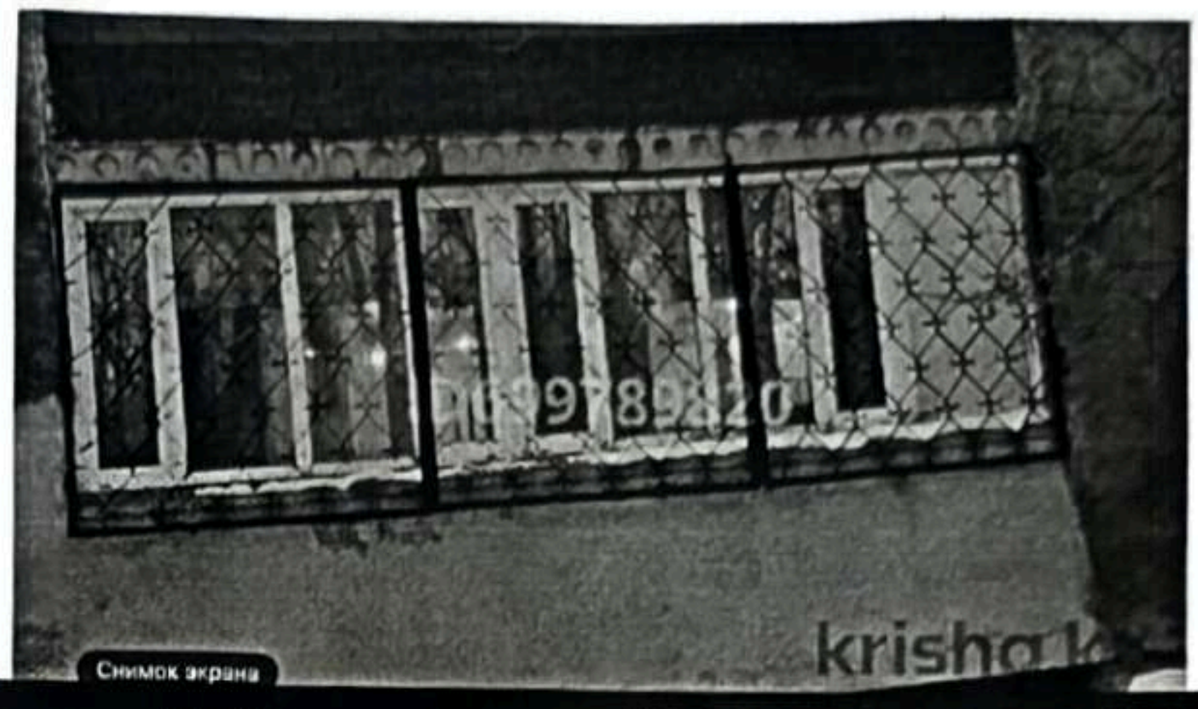
лоджия

Продлить

Отправить в ТОП

В горячие

Срочно, торг



Снимок экрана



Хозяин недвижимости

Ответит риелтор?

Сообщите нам

+7 777 484 3579

+7 705 135 0216

На звонок ответил риелтор?

Сообщите нам.

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

Написать сообщение

О квартире

Балкон остеклён да	Дверь металлическая	Телефон нет	Интернет проводной
Парковка паркинг	Квартира меблирована частично	Пол линолеум	Высота потолков 2.7 м
Бывшее общежитие нет	Возможен обмен Нет		

Описание

Пластиковые окна, неугловая, улучшенная, комнаты изолированы, счётчики, тихий двор.

Квартира очень тёплая, ухоженная. Этаж средний, не угловая, распашонка. В шаговой доступности все магазины, банки, несколь школ, садики. ТОРГ уместен. Дом за кинотеатром Спартак.

Перевести

Цена м² в похожих квартирах

407 407 ₸	235 160 ₸	282 720 ₸
Цена м² в этом	Похожие	Похожие

Средняя цена за кв. м. 1 месяц

427 210 ₸

347 990 ₸

286 770 ₸

krisha.kz

№1005867389: Mar...

Крыша · Продажа квартир

3-комнатная квартира · 71.6 м² · 1/3 этаж, Майкудук, Магнитогорская 46

Оставить заметку · В избранное

22 000 000 ₸

Город	Караганда, Алихана Бокейханова р-н
	показать на карте
Тип дома	кирпичный
Год постройки	1956
Этаж	1 из 3
Площадь	71.6 м², Площадь кухни — 7.3 м²
Состояние квартиры	свежий ремонт
Санузел	совмещенный

Автор объявления

Хозяин недвижимости

Ответил риелтор?

Сообщите нам

+7 708 966 8211

Продвинуть · Отправить в ТОП · В архив · Срочно, горит



Снимок экрана

krisha.kz

№1005867389: Mar...

домофон

Автор объявления

Хозяин недвижимости

Ответил риелтор?

Сообщите нам

+7 708 986 8211

На звонок ответил риелтор?

Сообщите нам

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

Написать сообщение

Бывшее общежитие	Возможен обмен
нет	Нет

Описание

Пластиковые окна, улучшенная, комнаты изолированы, новая сантехника, кладовка, счётчики, тихий двор, удобно под коммерцию.

Добрый день. Продам отличную, удобную квартиру. Удобная транспортная развязка во все стороны города и даже загород. В шаговой доступности 3 школы, садик, поликлиника, магазины, супермаркеты, парк, кинотеатр, автошкола, сто, шиномонтаж, военкомат и многое другое. Высота потолков 3 метра, комнаты раздельные, стены утолщены дополнительно гипсокартоном что придает дополнительную тепло/шумо изоляцию. Двор тихий, соседи старожилы. Более подробную инфу можно по телефону и при осмотре. Торг есть.

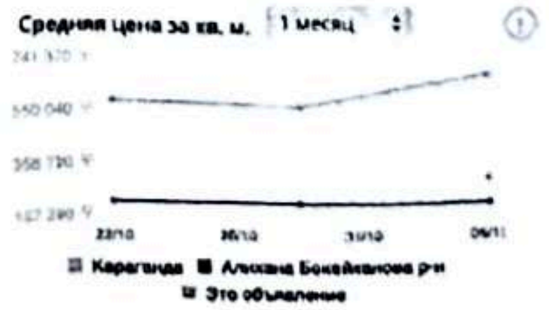
Перевести

Цена м² в похожих квартирах

307 263 ₸	215 220 ₸	693 540 ₸
Цена м² в этом объявлении	Похожие квартиры в Майкудук	Похожие квартиры в Караганда

На 42.8% дороже, **чем в других** похожих предложениях **в этом районе**

Средняя цена за кв. м. 1 месяц



Снимок экрана · Посмотрели 322 раза с 11 ноября

Пожаловаться на объявление

https://krisha.kz/a/show/1005867389?srchid=019a71d8-4003-7bdf-930a-6bb359780b0f&srchtype=filter&srchpos=3

krisha.kz

krisha.kz Продажа Аренда Оценка Новостройки Новости Криша Гид 511 097 уже на сайте Подать объявление

Криша / Продажа квартир

3-комнатная квартира · 78 м² · 3/3 этаж, Старый Майкудук, Магнитогорская 25

Оставить заметку В Избранное

22 000 000 ₸

Продлить Отправить в ТОП Срочно, торг

Города	Караганда, Алихана Бокейханова р-н
	показать на карте
Тип дома	кирпичный
Год постройки	1953
Этаж	3 из 3
Площадь	78 м², Площадь кухни — 8 м²
Санузел	раздельный
Балкон	балкон и лоджия

Развернуть

Как добраться Сделать скриншот экрана Условия использования

О квартире

Балкон остеклён: да	Дверь: металлическая	Телефон: отдельный	Интернет: проводной
Квартира меблирована: полностью	Пол: линолеум	Высота потолков: 3 м	Бывшее общежитие: нет
Возможен обмен: Нет			

Автор объявления

Хозяин недвижимости

Ответил риелтор?
Сообщите нам

+7 705 140 3684

На звонки ответил риелтор?
Сообщите нам.

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

Написать сообщение

Описание

Пластиковые окна, комнаты изолированы, кладовка, счётчики, тихий двор.

Продается 3х комнатная квартира в 3х этажном доме старого типа. Квартира находится в центре Майкудука (район к/т «Спартак») с развитой инфраструктурой.
Тихий двор, добропорядочные соседи
Квартира на солнечной стороне, теплая, продается с мебелью.
Все интересующие вопросы по телефону

Перевести

Цена м² в похожих квартирах

282 051 ₸ 214 710 ₸ 1 1 млн ₸

Средняя цена за кв. м. 1 месяц

https://krisha.kz/a/show/762054689?srchid=019a71d8-4003-7bdf-930a-6bb359780b0f&srchtype=filter&srchpos=6