Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі Товарищество с ограниченной ответственностью

GLOBAL CAPITAL

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

«Утверждаю»
Заместитель Директора филиала
ТОО «Global Capital» г. Алматы
_____ Гисарова Н.А.
(Доверенность № 03-04/24 от 01.10.2025 г.)

Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау туралы есеп
Отчет об оценке недвижимого имущества №АТА-407/2

Есепті жасау күні: Дата составления отчета:	07 ноября 2025 г.
Нысанның атауы: Наименование объекта:	Жилой дом общей площадью 240,9 м² с правом частной собственности на земельный участок (0,0584га)
Жылжымайтын мүліктің орналасуы: Местонахождение объекта:	г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Атырау, д.195
Бағалау күні: Дата оценки:	07 ноября 2025 г.
Бағалау дыңмақсаты: Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Шарттың нөмірі мен жасалғанкүні: Номер и дата заключения договора:	№АТА-407/2 от 07 ноября 2025 г.
Анықталған мәнніңтүрі: Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Бағалаудың тағайын далуы: Назначение оценки:	Для судебной и внесудебной реализации
Тапсырыс беруші: Заказчик:	АО «Банк ЦентрКредит»
Тапсырыс беруші туралы мәлімет: Сведения о Заказчике:	БИН 980640000093 Юридический адрес: г. Алматы, пр. Аль-Фараби, 38 ИИК KZ248560000000146710 БИК KCJBKZX
Нарықтық құны: Рыночная стоимость:	65 712 461 (Шестьдесят пять миллионов семьсот двенадцать тысяч четыреста шестьдесят один) тенге
Бағалаушы: Оценщик:	Ахметжанова Айгуль Суюндыковна
Бағалаушылар палатасының атауы: Наименование палаты оценщиков:	Член ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков» Свидетельство № фл-418 от 01.10.2025 г.
Бағалаушы еңбек шартын жасасқан заңды тұлға: Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ТОО «GLOBAL CAPITAL» БИН 050 840 005 810 г. Алматы, улица Панфилова, дом 98
Бас атқарушы директор Генеральный директор:	Омарбеков Аскар Кумарбаевич

г. Алматы, 2025

0002507

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1. Общие сведения об отчете	3
1.1. Основание для проведения оценки	3
1.2. Задание на оценку	3
1.3. Данные об Оценщике	4
1.4. Допущения ограничительные условия в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки	4-5
1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки	5
1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете	
Раздел 2. Общая информация и описание объекта оценки	6
2.1. Дата осмотра объекта оценки	6-7
2.2. Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки	7-8
2.3. Описание местоположения объекта оценки	
Раздел 3. Расчетная часть	8-9
3.1. Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в отчете	9-15
3.2. Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов	16
3.3. Согласование результатов оценки	16
Раздел 4. Заключительная часть	17
Приложения №1. Акт осмотра	18-22
Приложения №2. Фотографии объекта оценки	23-25
Приложения №3. Источники информации, использованные при проведении расчетов	26-31
Приложения №4. Копии документов оценщика, подтверждающих его квалификацию	32-
Приложения №5. Копии правоустанавливающих документов	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1.	Основание для проведения оценки	Договор № АТА – 407/2 от 07 ноября 2025 г.

1.2. Задание на оценку по адресу

Наименование объекта	Жилой дом общей площадью 240,9 м² с правом частной собственности на земельный участок (0,0584га)
Собственник	Жумабеков Бекжан Орынбекович Есетова Аружан Ескеровна
Местонахождение объекта	г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Атырау, д.195
Оцениваемые права	Право собственности
Вид оценки	Обязательный
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость

1.3. Сведения об оценщике

Оценщик	**Ахметжанова Айгуль Суюндыковна**
ИИН	771102402821
Местонахождение оценщика	г. Алматы, ул.Панфилова, 98
Квалификация	Свидетельство о присвоении квалификации «Оценщик недвижимого имущества» № 246-RE от 27.09.2023 года
Гражданско-правовая ответственность	Договор с АО СК «Amanat» №433-25-150-326 от 06.10. 2025 г. (срок действия с 07.10. 2025 г. по 06.10.2026 г.) страхования профессиональной ответственности за причинение вреда (профессиональная ответственность оценщика)
Палата оценщиков	Членство в ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков». Свидетельство № фл-418 дата вступления от 01.10.2025 г.
Характер участия	Осмотр объекта и подготовка отчета.
Оценщик	**Казкеев Даулет Нагашибаевич**
ИИН	700 628 301 742
Характер участия	Осмотр объекта.
Местоположение	г. Алматы, ул.Панфилова, 98
Квалификация	Выдано Палатой оценщиков Саморегулируемая организация "Палата Профессиональных независимых оценщиков ", ППНО – 0360 – ОНИ от 31.01.2019 г.
Членство в палате оценщиков	ПО СРО "Палата Профессиональных независимых оценщиков" Свидетельство о членстве в палате оценщиков № фл-017 от 01.01.2025 г.
Гражданско-правовая ответственность АО СК «Amanat»	Договор № 433-25-150-0000030 от 22.01.2025 года страхования профессиональной ответственности за причинение вреда (профессиональная ответственность оценщика)
Заместитель директора филиала	**Гисарова Нигара Аркеновна**
ИИН	810601400528
Характер участия	Проверка и утверждение отчета.
Адрес	г.Алматы, Алмалинский район, ул. Панфилова, д.98
Наименование компании	ТОО «Global Capital»
Местонахождение	г. Алматы, ул.Панфилова, 98
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Реквизиты компании	ТОО «Global Capital» Адрес: г.Алматы, ул.Панфилова,98 БИН 050840005810, ИИК KZ788560000000117414, АО «Банк ЦентрКредит» БИК KCJBKZKX, Кбе 17

1.4 Допущения и ограничительные условия в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки

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

1. Приведенные в отчете анализ, мнения заключения и полученные выводы являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами.
2. Нами осмотрен объект оценки, являющийся предметом данного отчета. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
3. Настоящая оценка произведена в соответствии и на условиях, определенных стандартами, утвержденными Приказом Министра финансов Республики Казахстан № 519 от 05.05.2018 г. в актуальной на дату составления отчета об оценке редакции.
4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует не предвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
5. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в данном отчете.
6. Приведенная выше сертификация оценки находится в зависимости от выполнения нижеследующих условий, а также тех особых и ограничительных, которые были упомянуты оценщиком в настоящем отчете.
7. Оценщик не принимает на себя ответственность по вопросам юридического характера, воздействующие на оцениваемое имущество или титул собственности на него, таким образом, оценщик не выносит ни какого суждения относительно этого титула, который рассматривается как полноценный и свободный от каких-либо претензий, уступок или ограничений, помимо оговоренных выше.
8. От оценщика не требуется давать свидетельство или появляться в суде вследствие проведенной оценки данной собственности, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда.
9. При проведении оценки Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на собственность, почву или сооружение.
10. В своей работе Оценщик исходил из того, что представленная информация является точной и правдивой, и не проводил ее проверки. За основу в расчетах Оценщиками принимаются технические данные (площадь, объем, высота и т.д.), указанные в правоудостоверяющих документах.
11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что это имущество будет реализовано по цене, указанной в Отчете.
13. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на рыночную стоимость объекта.
14. Публикация отчета об оценке целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без его письменного согласия.

1.5 Перечень документов, использованных при проведении оценки

Нормативные правовые акты:

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

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

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

Стандарты оценки:

1) Международные стандарты оценки (IVSC 2024)

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

3) Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 с изменениями, внесенными Приказом Заместителя Премьер-Министра – Министра финансов РК от 23 августа 2023 г. №876 и Приказом Министра финансов РК от 05 марта 2025 г. № 104.

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

Технический паспорт объекта недвижимости от 27.11.1993г.
Акт на право частной собственности на земельный участок № 0036479 от 10.03.2011г.
Договор купли продажи земельного участка №379 от 17.03.2023г.
Уведомление о государственной регистрации №23-2000-40172 от 17.03.2023г.
Договор залога недвижимого имущества №AF5/2023/W/P/00105 от 17.03.2023г.
Расхождения в правоустанавливающих документах: **Отсутствуют**

Перечень данных, использованных при проведении оценки:

Ко-Инвест. УПСС.

www.krisha.kz

Оценка стоимости объектов недвижимости. Учебник / А.Н. Асаул, Г.Р. Шуленбаева; под ред. Заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н. проф. А.Н. Асаула. - Алматы: ТОО «Компания «CopyLand», 2022 г. - 165 с. (Далее – Учебник).

Справочник оценщика №2-2025 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2025. – 199 с.

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете

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

- **дата оценки** - день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки;
- **заказчик** - физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки;
- **земельное улучшение** – результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости в сторону улучшения;
- **недвижимое имущество (недвижимость)** – земельные участки, здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;
- **отчет об оценке** - письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки;
- **оценка** - определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- **оценщик** - физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;
- **оценочная деятельность** - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной предусмотренной ЗРК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», иными законами Республики Казахстан и стандартами оценки стоимости на определенную дату;
- **рыночная стоимость** - расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения;
- **сопоставимые данные** – данные, используемые в оценочном анализе для получения расчетных величин стоимости, получаемые на основе анализа данных аналогов, оцениваемому объекту: цены продаж, арендная плата, доходы и расходы, ставки капитализации и дисконтирования, полученные из рыночных данных и другие;
- **стандарт оценки** - нормативный правовой акт, разрабатываемый и утверждаемый уполномоченным органом в области оценочной деятельности, в котором устанавливаются единые для субъектов оценочной деятельности требования к определению рыночной или иной стоимости объекта оценки;
- **элементы сравнения** – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость. Элементы сравнения включают виды передаваемых имущественных прав, условия продажи, условия рынка, физические и экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости и другие.

Раздел 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Дата осмотра объекта оценки:	07 ноября 2025 г.

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

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

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

Объектом оценки является жилой дом общей площадью 240,9 м² с правом частной собственности на земельный участок (0,0584 га) со строениями:

Литер	Назначение	Год постройки	Площадь застройки, м²	Объем, м³	Описание конструктивных элементов		
					фундамент	стены и перегородки	кровля
1	Гараж	1993	24,4	49	Бетон	Металл.	Металл.
2	Баня	1993	20,9	42	б/бетон	Железо	Железо

Жилой дом (Литер А)

Наименование	Описание
Год постройки	1993
Этажность	2-этажа+подвал
Общая (жилая) площадь, м²	240,9 (71,0)
Общий объем, м³	847
Количество жилых комнат	6
Фундамент	бетон
Материал стен	кирпич
Материал кровли	железо
Газоснабжение	Центральное
Отопление	Автономное (на газе)
Электроснабжение	Центральное
Канализация	Септик
Холодное водоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Автономное
Техническое состояние	Хорошее
Расхождения с техпланом	-

Описание элементов внутренней отделки

Наименование	Описание
Оконные рамы	Металлопластиковые
Двери	Деревянные
Стены	Обои/левкас/кафель
Потолок	левкас
Пол	Линолеум/ламинат/кафель
Общее состояние объекта оценки	Хорошее

Описание земельного участка

Право пользования	Право частной собственности
Площадь земельного участка	0,0584 га
Кадастровый номер	20-315-032-150
Целевое назначение	Для эксплуатации и обслуживания жилого дома
Делимость	Неделимый
Ограничения в использовании	Обеспечить доступ для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей, обязан соблюдать требования по

	использованию земельного участка в водоохраной зоне р. Жарбулак
Инфраструктура:	Местность застроена индивидуальными жилыми домами
Ограждения	Имеется
Мощение	Имеется
Примечание	Нет

Назначение и текущее использование объекта оценки

Целевое назначение	Фактическое (текущее) использование на дату оценки
Для эксплуатации и обслуживания жилого дома	По назначению

2.3.Описание местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки	г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Атырау, д.195

Алма́-Ата́[6][7][8][9][10], **Алматы́**[11][12] (каз. *Алматы / Almaty*[о файле[13]]; в 1867—1921 годах — *Ве́рный*[14][6]) — город республиканского значения в Казахстане, бывшая столица Республики Казахстан (до 1997 года), Казахской ССР (в составе СССР; до 1991 года), Казакской АССР (в составе РСФСР; до 1936 года), бывший административный центр Алматинской области (до 2001 года).

Алма-Ата является крупнейшим по численности населения городом и регионом Казахстана: по данным на октябрь 2023 года, в городе проживало 2 211 198 человек[2]. Расстояние от Алма-Аты до столицы Казахстана Астаны составляет 1247 км.

С 1867 года город Верный — центр Семиреченской области Туркестанского генерал-губернаторства Российской империи[6]. После Октябрьской революции, с 1922 года — административный центр Джетысуйской области, входившей до 1924 года в Туркестанскую АССР в составе РСФСР (в 1921 году город был переименован в Алма-Ату). С 1924 года — центр Джетысуйской губернии Киргизской АССР (с 1925 года — Казакской АССР) в составе РСФСР.

С 1929[6][17] по 1936 год Алма-Ата была столицей Казакской АССР в составе РСФСР; с 1936 по 1991 год — столица Казахской ССР; с 1991 по 1997 год — первая столица Республики Казахстан. В 1997 году столицу перенесли в Акмолу (с 1998 года — Астана, в 2019—2022 годах — Нур-Султан), а за Алма-Атой закрепился новый статус — «Южная столица Казахстана».

Несмотря на утрату ряда административных функций, Алма-Ата продолжает оставаться культурным и финансово-экономическим центром страны. Кроме того, до 2017 года Алма-Ата была единственным в Казахстане городом-миллионером; вторым таким городом стала Астана.

Алма-Ата расположена на крайнем юго-востоке Казахстана, у подножия гор Заилийского Алатау и имеет своеобразный, довольно мягкий климатический режим с непростой экологической ситуацией.

Медеуский район (каз. *Медеу ауданы*, до 1995 года — Фрунзенский район) — административно-территориальная единица города Алма-Аты. Крупнейший культурный и промышленный центр города. Код КАТО — 751710000.

Границы района: от пр. Аль-Фараби на север по восточной стороне пр. Назарбаева до пр. Райымбека; по южной стороне пр. Райымбека на восток до реки Малая Алматинка; по восточной стороне реки Малая Алматинка на север до границы города; по границе города до пересечения с дорогой на санаторий Коктобе до пр. Аль-Фараби; по пр. Аль-Фараби на северо-восток до пр. Назарбаева, включая микрорайоны Атырау, Думан, Коктобе, Коктобе-2, Жана-Коктобе, Бутаковка, Тау-Самал, пос. Алатау, урочище Медео, Шымбулак.

Описание района расположения:

Наименование района	Медеуский р-н
Пересечение с улицей	Рыскулова/Кульджинский тракт
Инфраструктура района	Местность застроена жилыми домами индивидуальной постройки
Престижность (привлекательность) района	Хорошее
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Транспортная доступность (предполагает наличие/отсутствие возможности пользоваться общественным транспортом без особых затрат времени и средств)	Хорошее

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

1.допустимость с точки зрения законодательства;

2.физическая возможность;

3.финансовая оправданность;

4.максимальная эффективность (оптимальный вариант использования).

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

Раздел 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

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

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

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

Методы доходного подхода:

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

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

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

Методы затратного подхода:

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

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

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

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

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, – аналогов, имеющих место на рынке оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Методы сравнительного подхода:

1) метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену;

2) метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке недвижимости (альтернативные методы валового рентного мультипликатора (далее – ВРМ и общий коэффициент капитализации);

3) метод статистического моделирования – рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет. После приведения цен аналогов к единым условиям, путем их корректирования, на основе информации об объектах аналогах, входящих в такую совокупность, с помощью методов статистики разрабатывают математическую

модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.

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

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

Выбор и обоснование методов оценки

Ввиду наличия развитого рынка по продаже недвижимого имущества, аналогичного оцениваемому, по мнению Оценщика, применение методов затратного подхода не целесообразно.

Жилой дом не относится к объектам, которые покупаются и реализуются в связи с их способностью приносить доход. В связи с чем, было принято решение отказаться от использования методов доходного подхода.

После анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, использован метод сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода.

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

В соответствии со Стандартом оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" согласно Приложению 2 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 23.08.2022 № 876 «Об утверждении стандартов оценки»

19. Оценка объекта проводится в следующем порядке:

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

2) заключение договора на проведение оценки;

3) осмотр объекта оценки;

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

5) выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по определению рыночной или иной стоимости объекта оценки (сравнительный, доходный, затратный подходы);

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

7) составление отчета об оценке.

Сноска. Пункт 19 – в редакции приказа Министра финансов РК от 22.04.2024 № 227.

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа

При проведении анализа проведен тест на сравнимость с объектом оценки, который показал, что аналоги выбраны из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурируют с ним.

В частности, рассчитанный ниже коэффициент вариации по одному из главных ценообразующих параметров – общей площади – лежит в диапазоне < 33%, что говорит о сопоставимости сравниваемых объектов.

Об однородности выборки также свидетельствует значение коэффициента вариации аналогов по удельной цене предложения. Расчет коэффициента вариации был произведен по следующей формуле:

$$CV = \frac{\sigma}{\overline{V}}, \qquad \text{где} \quad (1)$$

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Анализ сопоставимости объекта оценки и аналогов по площади				
Общая площадь, м²	240,9	313,0	380,0	316,0
Коэффициент вариации, %	**16%**			
Анализ сопоставимости объектов-аналогов по цене				
Цена предложения за 1 м²/тенге		**287 508**	**297 571**	**344 937**
Коэффициент вариации, %	**8%**			

Расчет стоимости Объекта оценки методом сравнительного анализа приведен в следующей таблице:

Таблица 2. Расчет стоимости объекта оценки

Характеристика	Оцениваемый	Сопоставимые объекты		
		Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Месторасположение	г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Атырау, д. 195	Медеуский р-н, мкр. Атырау, д. 195	Медеуский р-н, мкр. Атырау, д. 117	Медеуский р-н, мкр. Атырау
Источник		https://krisha.kz/a/show/1002413847?srchid=019a6d34-404e-7b53-b7b7-868f0e742278&srchtype=filter&srchpos=4	https://krisha.kz/a/show/6942258017srchid=019a6d34-404e-7b53-b7b7-868f0e742278&srchtype=filter&srchpos=8	https://krisha.kz/a/show/678062697?srchid=019a6d34-404e-7b53-b7b7-868f0e74227&srchtype=filter&srchpos=6
Дата обращения к ИИ		07.11.2025		
Номера телефонов по объявлению		+7 700 477 9788	+7 708 708 4700	+7 701 725 1613 +7 701 755 5731
Тип конструкции (материал стен)	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Площадь кв. м. (общая)	240,9	313,0	380,0	316,0
Архитектурно-строительные особенности (этажность)	2-этажа+подвал	2-этажа+подвал	2-этажа+подвал+мансарда	2-этажа+подвал
Текущее использование	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Земельный участок (частная собственность, сотка)	5,84	6,0	8,00	8,64
Коммуникации (Ц - центральный, А - автономный)	Электро-, газоснабжение-Ц., отопление, канализация, ХВС (скважина) - А.	Электро-, газоснабжение-Ц., отопление, канализация, ХВС (скважина) - А.	Электро-, газоснабжение-Ц., отопление, канализация, ХВС (скважина) - А.	Электро-, газоснабжение-Ц., отопление, канализация, ХВС (скважина) - А.
Год постройки	1993	1990	1993	1999
Хозяйственные постройки	имеется	имеется	имеется	имеется
Благоустройство территории	имеется	имеется	имеется	имеется
Передаваемые имущественные права	частная собст-ть	частная собст-ть	частная собст-ть	частная собст-ть
Наличие торга		торг уместен	торг уместен	торг уместен
Цена предложения, тенге		**89 990 000**	**113 077 000**	**109 000 000**
Цена предложения, за кв.м. тенге		**287 508**	**297 571**	**344 937**
Корректировка на передаваемые имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м.		287 508	297 571	344 937
Корректировка на торг		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м.		255 882	264 838	306 994
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м.		255 882	264 838	306 994
Корректировка на год постройки (срок эксплуатации)		1,0%	0,0%	-2,0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м		258 441	264 838	300 854
Величина поправки на тип конструкции		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м		258 441	264 838	300 854
Величина поправки на общую площадь		1%	1%	1%
Скорректированная цена, тенге/кв.м		261 025	267 487	303 862
Величина поправки на площадь участка		-1%	-2%	-2%
Скорректированная цена, тенге/кв.м		258 415	262 137	297 785
Величина поправки на наличие коммуникаций		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м		258 415	262 137	297 785
Величина поправки на техническое состояние		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м		258 415	262 137	297 785
Величина поправки на доп.постройки/благоустройства		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, тенге/кв.м		258 415	262 137	297 785
Скорректированная стоимость 1 м²/тенге	**272 779**			
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, тенге	**65 712 461**			

При проведении оценки в качестве исходной информации при определении стоимости различного вида имущества использованы данные Справочника оценщика№2-2025, под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2025.–199 с., ввиду недостатка рыночной информации.

Обоснование корректировок

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

Корректировка на торг - учитывает скидку к первоначальной цене, так как для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок. Размер корректировки составил по **минус 11%**, исходящему из среднего значения диапазона величин торга по данным следующей таблицы:

Таблица 3. Диапазоны корректировок на уторговывание жилых домов, %

№	Область, регион	Квартиры и индивидуальные жилые дома (коттеджи), не относимые к жилью повышенной комфортности, в т.ч. фонд социального жилья		Квартиры повышенной комфортности	Индивидуальные жилые дома (коттеджи) повышенной комфортности	Садовые и дачные дома
		в городе	в окрестностях/ в сельской местности			
Прочие районы и регионы						
2	Алматы	3 – 9	5 – 15	2 – 8	7 – 15	5 – 20
4	Алматинская область	4 – 13	5 – 20	4 – 15	6 – 16	5 – 17

Источник: Справочник оценщика №2-2025, табл. 3.2, стр. 12 .

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

Шкала использованных баллов имеет вид:

очень хорошее – 5 баллов, хорошее – 4, среднее – 3, ниже среднего – 2, плохое – 1, очень плохое – 0.

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

$$k = (Боб/Бан - 1)*100\% \quad (2), \text{ где}$$

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

Таблица 4. Расчет корректировки на местоположение

Наименование фактора	Баллы			
	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Удаленность от центра города	4	4	4	4
Престижность и уровень цен в районе расположения	4	4	4	4
Транспортная доступность (наличие подъездных путей)	4	4	4	4
Сумма баллов	4	4	4	4
Размер корректировки, %		**0%**	**0%**	**0%**

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

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

$$Кгп = (Кфо – Кфа) * Ув, \quad (3) \text{ где}$$

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

Неустранимый физический износ рассчитан по формуле:

$$Кф = ((Гт - Гп)/СС)*100\% \quad (4) \text{ где}$$

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

Срок службы здания определен на основании следующей таблицы:

Таблица 5. Расчетные сроки службы зданий

Виды зданий	Срок службы, лет
Жилые здания	

Здания капитальные каменные со стенами из кирпича; Здания кирпичные с железобетонным или металлическим каркасом; Здания с крупнопанельными стенами и железобетонными перекрытиями	140
Здания с кирпичными и крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные	125
Здания со стенами облеченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, ракушечника, перекрытия железобетонные; Здания крупноблочные и из мелких шлакоблоков, перекрытия деревянные	100
Здания с деревянными стенами	50
Здания сборно-щитовые, саманные	30
Примечание: Кроме крупнопанельных зданий, построенных по типовым проектам массовых серий до 1975 г. (1-464А и др.)	

Источник: СН РК 1.04-101-2012

Расчет корректировки на год постройки приведены в следующих таблицах:

Таблица 6. Расчет корректировки на год постройки (срок эксплуатации)

Показатели	Объект оценки	Объекты - аналоги		
		№1	№2	№3
Год постройки здания	1993	1990	1993	1999
Срок службы здания	125	125	125	125
Удельный вес долгоживущих конструктивных элементов	40,97%	40,97%	40,97%	40,97%
Неустранимый физический износ здания	26%	28%	26%	21%
Корректировка на год постройки		**1,0%**	**0,0%**	**-2,0%**

Таблица 7. Расчет среднего показателя удельного веса долгоживущих конструктивных элементов

Наименование конструктивного элемента	**Ж3.06.111.0179**
подземная часть	12.71%
каркас	0%
стены наружные	14.24%
стены внутренние, перегородки, сантехкабины	1.54%
перекрытия и покрытие	2.92%
кровли	9.56%
Итого, доля долгоживущих элементов	**40.97%**

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

Таблица 8. Поправочные коэффициенты в зависимости от типа конструктивной схемы

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс КС	Комментарий	Коэффициент
Кирпич	Ж/бетон, сталь, кирпич	КС-1	Кирпичные здания с ж/бетонными перекрытиями, стальным или ж/бетонным каркасом, а также бескаркасные здания из кирпича	1,0
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Ж/бетон, сталь	КС-1а	Здания с каркасом из монолитного ж/бетона, с заполнением стен мелкоштучными стеновыми материалами	0,95
Кирпич, камень, мелкие стеновые блоки	Древесина	КС-2	Кирпичные и каменные здания с деревянными перекрытиями, а также саманные, саманно-сырцовые, фахверковые	0,89
Железобетон	Ж/бетон в бескаркасных системах	КС-3	Крупноблочные здания, здания из сборного ж/бетона на бескаркасной конструкции, с ж/бетонными перекрытиями	1,115
Железобетон	Ж/бетон в каркасных системах	КС-4	Здания из монолитного ж/бетона, с монолитным каркасом	1,019
Железобетон	Сталь	КС-5	Промышленные и складские здания, а также прочие здания различного коммерческого назначения со стольным каркасом и стенами из сборного ж/бетона	1,033
Комбинация тонкого металлического листа и	Ж/бетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6	Здания из сэндвич-панелей, с каркасом из стальных металлоконструкций (металлопроката) или ж/бетона	0,739

эффективных теплоизоляционных материалов				
Стекло, светопрозрачные материалы	Ж/бетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а	Здания с ж/бетонным каркасом или каркасом из металлопроката, со сплошным остеклением, системами фасадного остекления	
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б	Каркасные здания, построенные с использование ЛСТК. Ограждающими конструкциями могут являться сэндвич-панели, металлические профилированные, или другие современные материалы для облицовки: плиткой, декоративным кирпичом, натуральным или искусственным камнем, сайдингом, вагонкой и др. Эта КС часто используется для зданий модульного типа и быстровозводимых зданий и складов, ангаров, гаражей а также универсальных зданий, планировка которых м.б. гибко адаптирована	
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7	Деревянные здания с каркасом из древесины, а также камышитовые и турлучные дома	0,758

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

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

Таблица 9. Расчет корректировки на материал стен

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Класс Качества	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
Коэфициент	1,000	1,000	1,000	1,000
Размер корректировки, %		0%	0%	0%

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

$$Км = ((Соц^k / Сан^k) - 1) * 100\%, \quad (5)$$ где

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

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

Таблица 10. Средние показатели коэффициента торможения, отражающего зависимость стоимости недвижимости от ее площади

№	Сегмент недвижимости	Города республиканского значения и их окрестности (удаленность до 20 км от границ города)		
		г. Астана	г. Алматы	г. Шымкент[10]
1	Квартиры и индивидуальные жилые дома (коттеджи), не относимые к жилью повышенной комфортности, в т.ч. фонд социального жилья	-0,04	-0,04	0,03

Источник: Справочник оценщика №2-2025, табл. 22, стр. 38

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

Таблица 11. Расчет корректировки

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Общая площадь, кв. м	240,9	313,0	380,0	316,0
Величина степенного коэффициента	-0,04			
Скорректированная площадь	0,80	0,79	0,79	0,79
Величина корректировки		**1%**	**1%**	**1%**

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

$$Км = ((Соц^k / Сан^k)-1)*100\%, \quad (6), \text{ где}$$

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

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

Таблица 12. Средние показатели коэффициента торможения, отражающего зависимость стоимости земельного участка от его площади по видам целевого назначения

№	Область, регион	Офисно-административные ЗУ	ИЖС (ЛПХ)	Производственно-складские	Крестьянское хозяйство / сельхоз. производство	Прочее коммерческое
2/7	Алматы/Алматинская область	-0,06	-0,05	-0,07	-0,04	-0,07

Источник: Справочник оценщика №2-2025, табл. 24, стр. 40

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

Таблица 13. Расчет корректировки

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Общая площадь, сотка	5,84	6,0	8,00	8,64
Величина степенного коэффициента	-0,05			
Скорректированная площадь	0,92	0,91	0,90	0,90
Величина корректировки		**-1%**	**-2%**	**-2%**

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

Таблица 14. Корректирующие коэффициенты, учитывающие наличие инженерных сетей

	Без электроснабжения	С электроснабжением	Без водоснабжения	С водоснабжением	Без газоснабжения	С газоснабжением	Без отопления	С отоплением	Канализация септик	Центральная канализация
Объект оценки	**Объект аналог**									

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

Без электроснабжения	1	0,96								
С электроснабжением	1,04	1								
Без водоснабжения			1	0,93						
С водоснабжением			1,07	1						
Без газоснабжения					1	0,92				
С газоснабжением					1,09	1				
Без отопления							1	0,93		
С отоплением							1,08	1		
Канализация септик									1	0,93
Центральная канализация									1,07	1

Источник: Справочник оценщика №2-2025, стр. 34, табл. 23

Корректировка на техническое состояние – учитывает влияние состояния внутренней отделки недвижимости на ее стоимость. При определении величины корректировки использовалась следующая Таблица № 15:

№	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					
2	г. Алматы	1	0,96 – 0,93	0,92 – 0,86	0,87 – 0,79
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

Источник: Справочник оценщика №2-2025, табл. 18, стр. 32.

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

Таблица 16. Расчет корректировки на техническое состояние

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

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

65 712 461 тенге.

3.3. Согласование результатов оценки имущества

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

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

Раздел 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Основываясь на фактах, допущениях, а также на основании проведенного анализа, осуществленных расчетов и согласования полученных результатов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость **жилого дома общей площадью 240,9 м² с правом частной собственности на земельный участок (0,0584га)** по адресу: **г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Атырау, д.195** на дату оценки составляет:

65 712 461 (Шестьдесят пять миллионов семьсот двенадцать тысяч четыреста шестьдесят один) тенге

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

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

Оценщик: **Ахметжанова А. С.**

Заместитель директора филиала: **Гисарова Н.А.**

Акт осмотра объекта недвижимости ***Частный дом***

по адресу: г. Талгар, Мерей ул мкр Второй, д 98.

Месторасположение (граничащие и соседние улицы или др.) : _____

Доступность общественного транспорта: ☐ высокая, ☐ хорошая, ☐ удовлетворит, ☐ низкая

Близость учебных учреждений: ☐ школы, ☐ дет/сады, ☐ ВУЗЫ, _____

Близость к торговым и культурным центрам: _____

Экологическая зона : ☐ отличная, ☐ хорошая, ☐ удовлетворит., ☐ неуд. _____

Год постройки: 1993

Месторасположение дома:

Дом расположен: ☐ на проезжей части, ☐ вблизи дороги, ☐ далеко от дороги _____

Чистота прилегающей территории: : ☐ отличная, ☐ хорошая, ☐ удовлетворит., ☐ неуд. _____

Наличие насаждений: ☐ высокая, ☐ средняя, ☐ низкая, _____

Характеристики дома:

Материал стен: ☐ кирпич, ☐ панель, ☐ монолит, ☐ керамзитобетон, др. _____

Внешняя отделка стен _____

Состояние (внешней отделки): ☐ отличное, ☐ хорошее, ☐ удовлетворит., ☐ неуд. _____

Кровля: ☐ рулонная, ☐ шиферная, ☐ метал, др. _____

Состояние (кровли) : ☐ отличное, ☐ хорошее, ☐ удовлетворит., ☐ неуд. _____

Мощение: ☐ Бетон, ☐ асфальт, ☐ тротуарная плитка, ☐ отсутствует, др. _____

Участок, ☐. 0,0584 га, ограждения имеется

Надворные постройки: ☐ баня, ☐ гараж, ☐ навес, ☐ летняя беседка, ☐ летняя кухня, ☐ сарай и др.

Специальные удобства: ☐ автостоянка, ☐ магазин, ☐ рынок, ☐ автобусная остановка, _____

Коммуникации:

газ: да ☑, нет ☐

холодное водоснаб-е: да ☑, нет ☐

горячее водоснаб-е (отопление): да ☑, нет ☐

Отопление: да ☑, нет

канализация: да ☑, нет ☐ сеп. тк.

Наличие подвальных помещений ☐ . _____

2 этажный дом двухуровневый

Количество комнат 2+0+3, **Общ. пл.:** 71,0 **кв.м.; Жил. пл.** _____ **кв.м., Кух.** _____ **кв.м.**

Окна выходят на: ☐ на проезжую часть, ☐ во двор, ☐ на «спокойную» внутреннюю улицу _____

Шумность расположения: ☐ высокая, ☐ средняя, ☐ низкая, _____

Двери вход - метал., меж. ком. – дерев.

Отделка стен: ☐ обои, ☐ побелка, ☐ левкас, ☐ кафель, др. _____

Потолок: ☐ побелка, ☐ левкас, ☐ подвесной, ☐ эмульсия _____

Окна: ☐ деревянные, ☐ металлопластиковые, ☐ зарешеченные, ☐ алюминиевые _____

Пол: ☐ линолеум, ☐ деревянные, ☐ паркет, ☐ ламинат, ☐ напольная плитка, ☐ ковролан, др. _____

Санузел: ☐, **состояние** хор. **Год последнего кап. Ремонта:** _____

Сантехника (состояние): ☐ отличное, ☐ хорошее, ☐ удовлетворит., ☐ неуд. _____

Мансарда, ☐ _____ **кв.м.** _____ **Телефон:** ☐ _____

Перепланировка _____

Техническое состояние: хор.

Дата осмотра «_____» _____ 2025 г.

При осмотре объекта присутствовал:

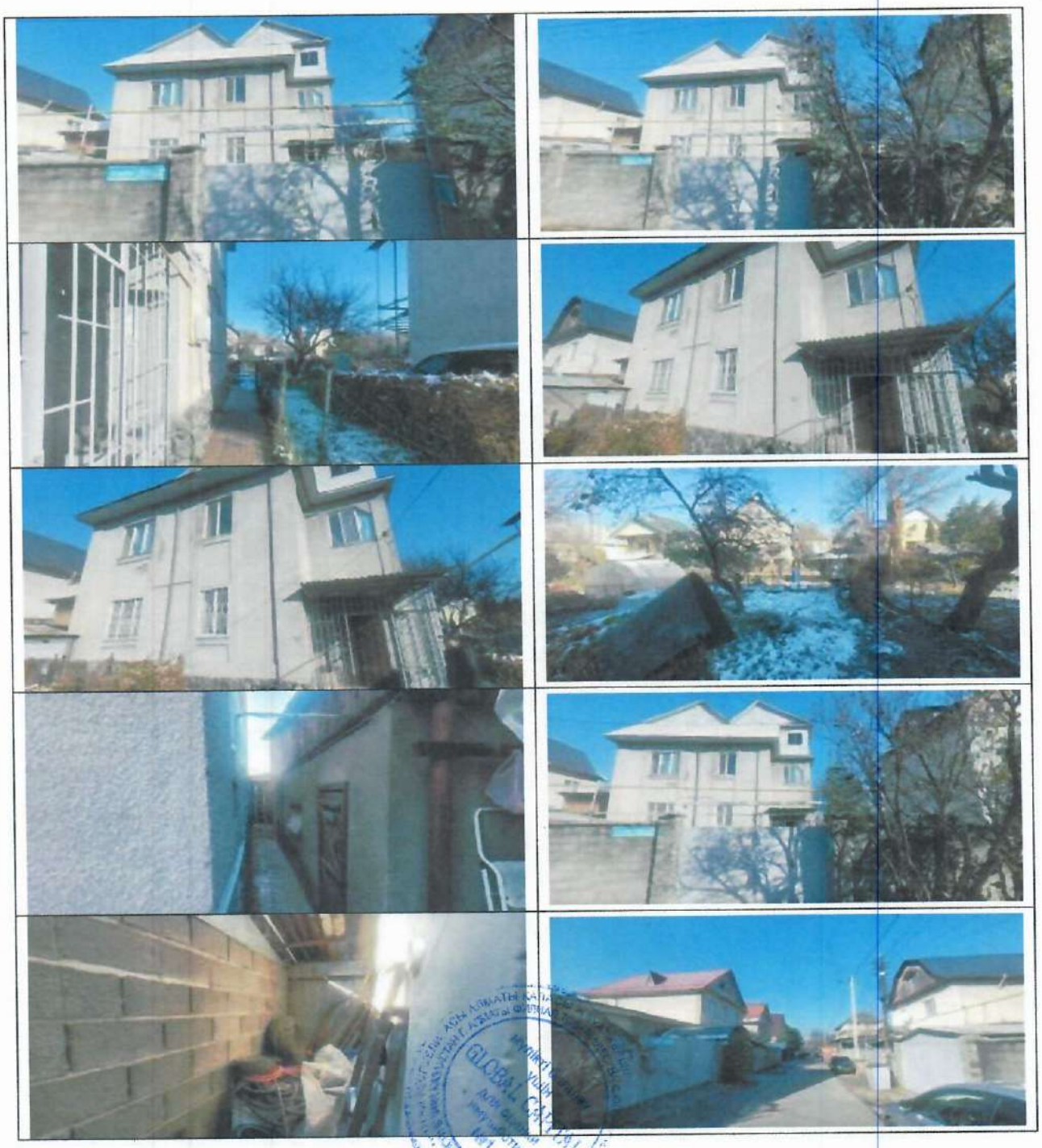
ФИО Нурлыбаев О.И. _____ (подпись)

Осмотр произвели: _____ (подпись)

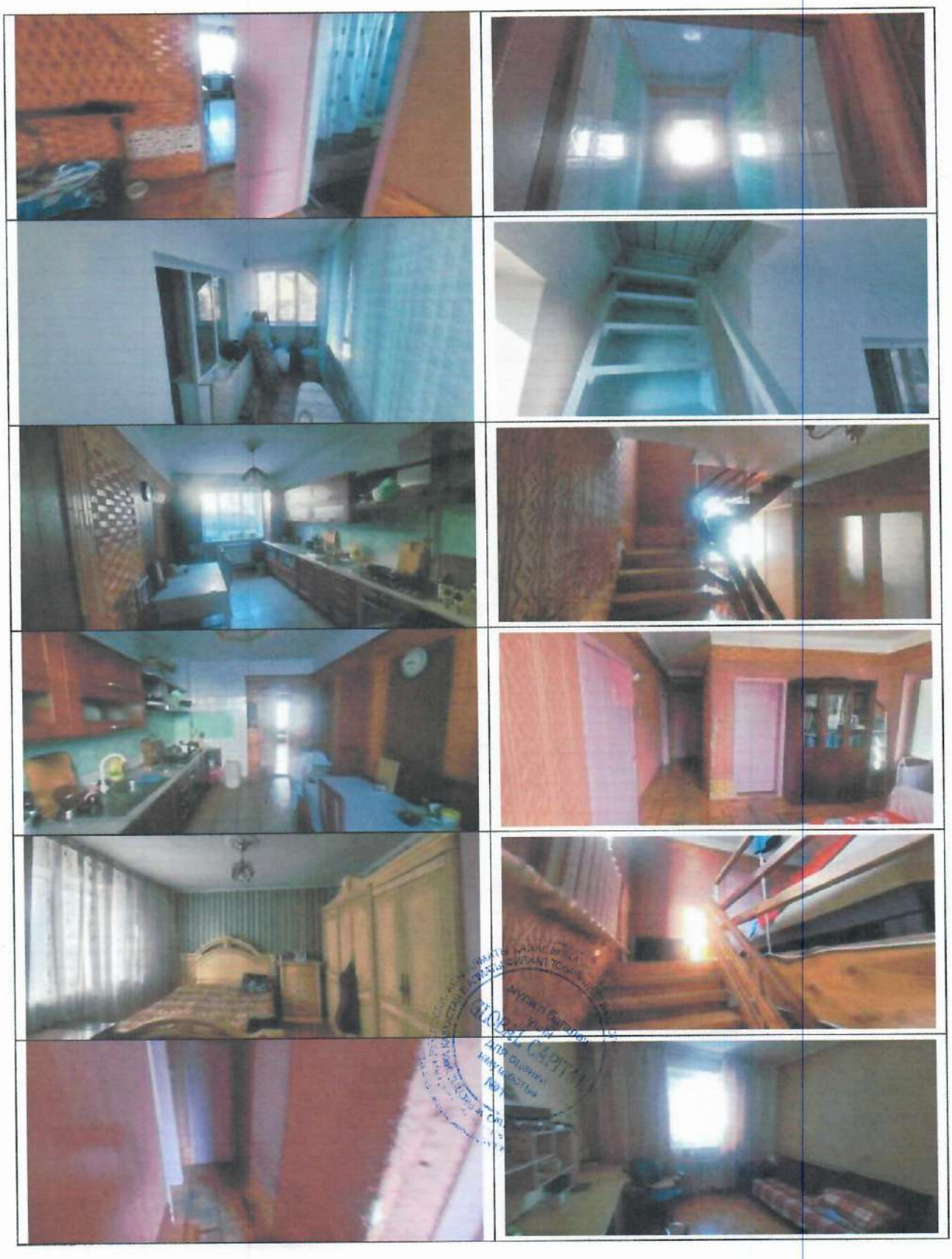
Оценщик: Ахметжанова А.С. _____ (подпись)

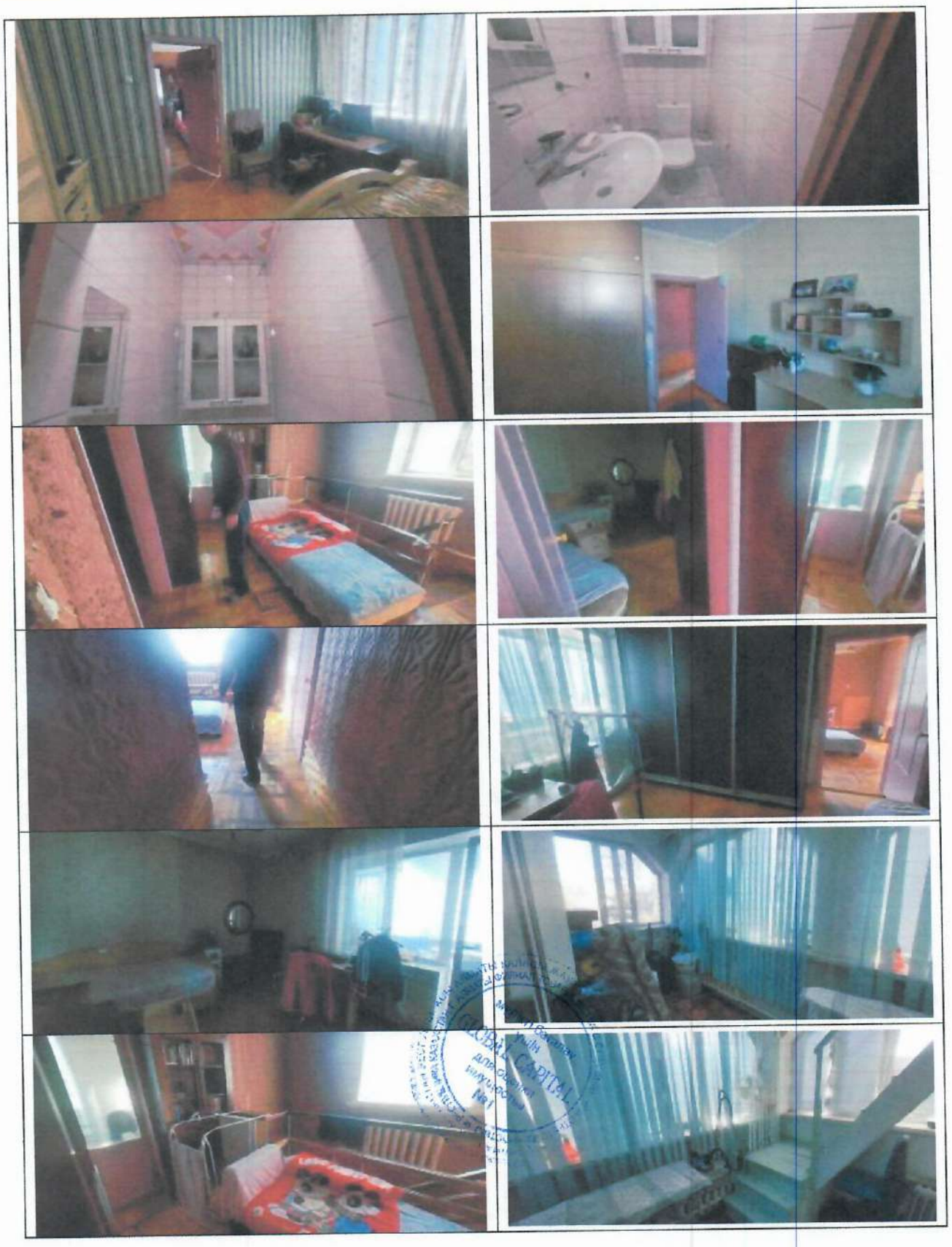
Помощник оценщика: _____ (подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 Фотографии объекта оценки



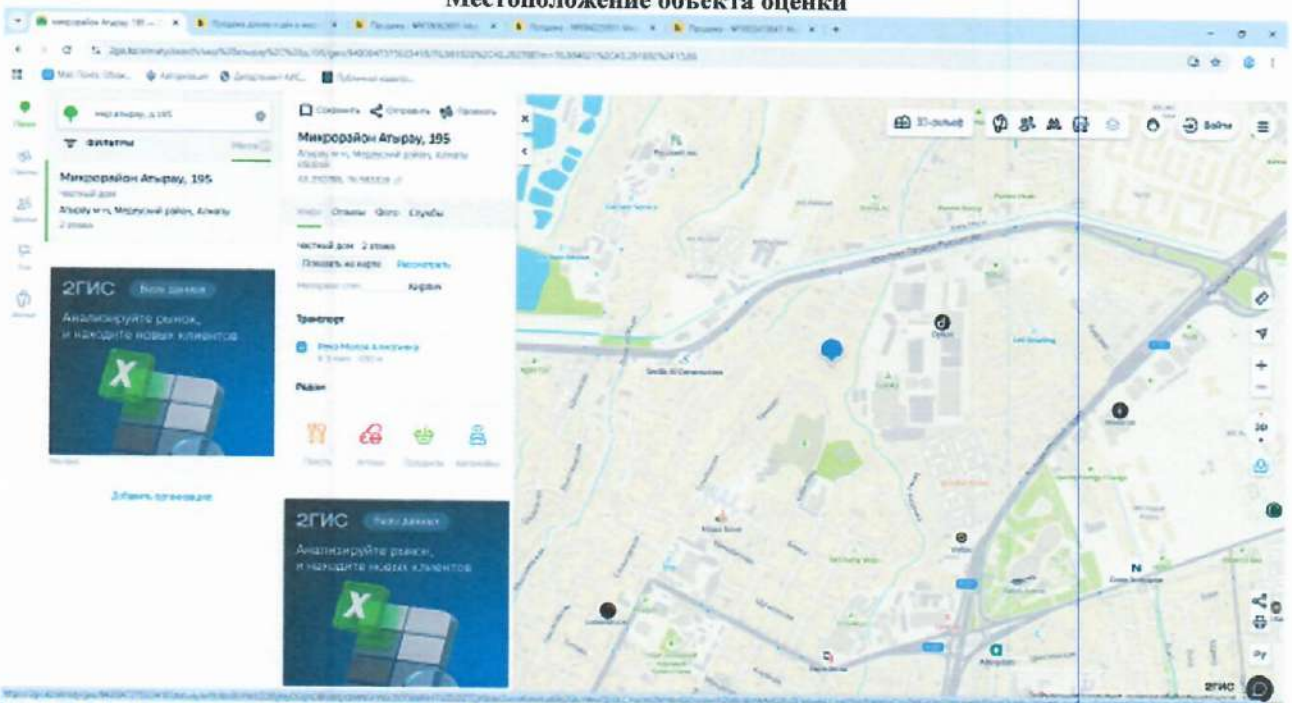








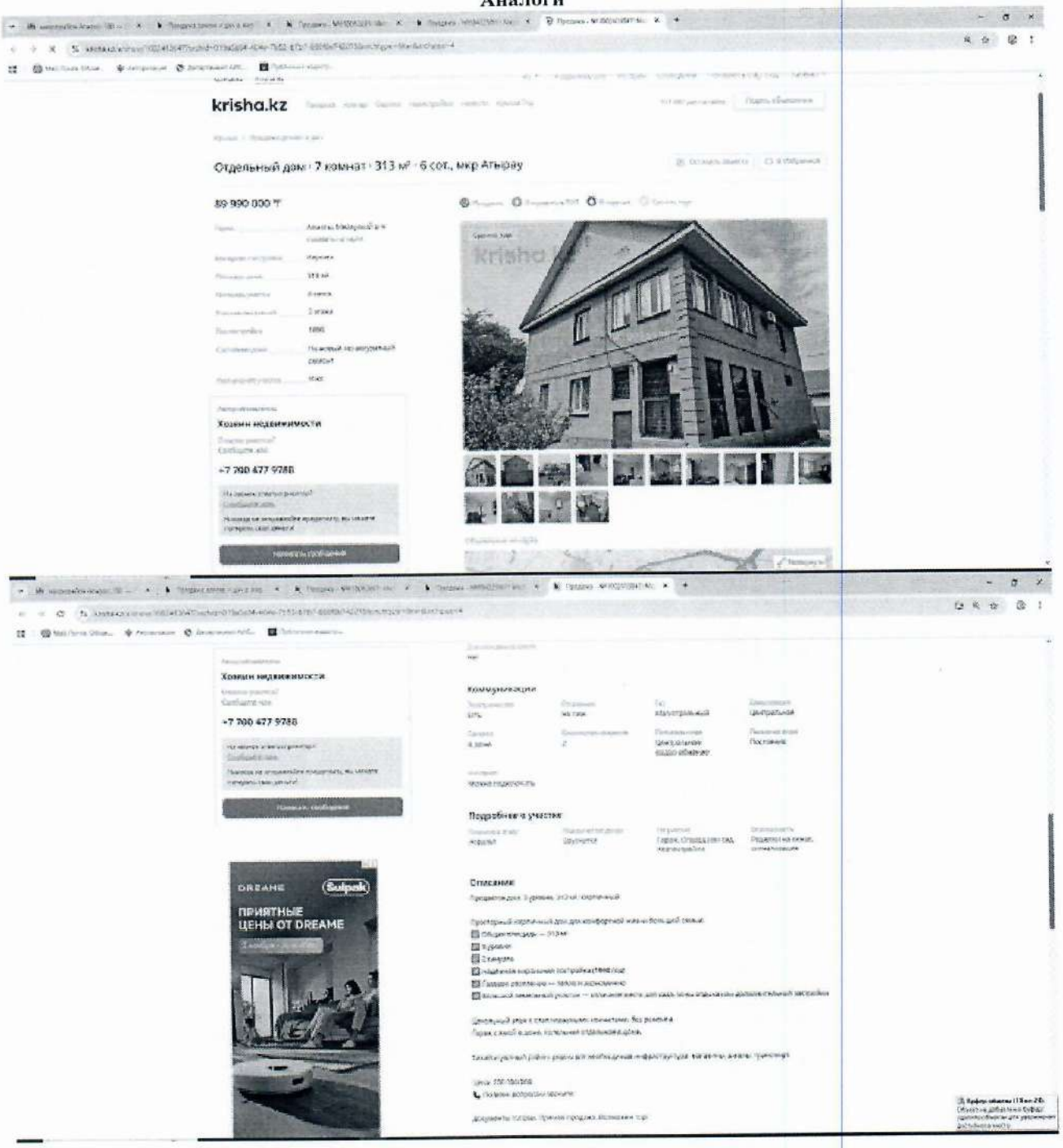
Местоположение объекта оценки

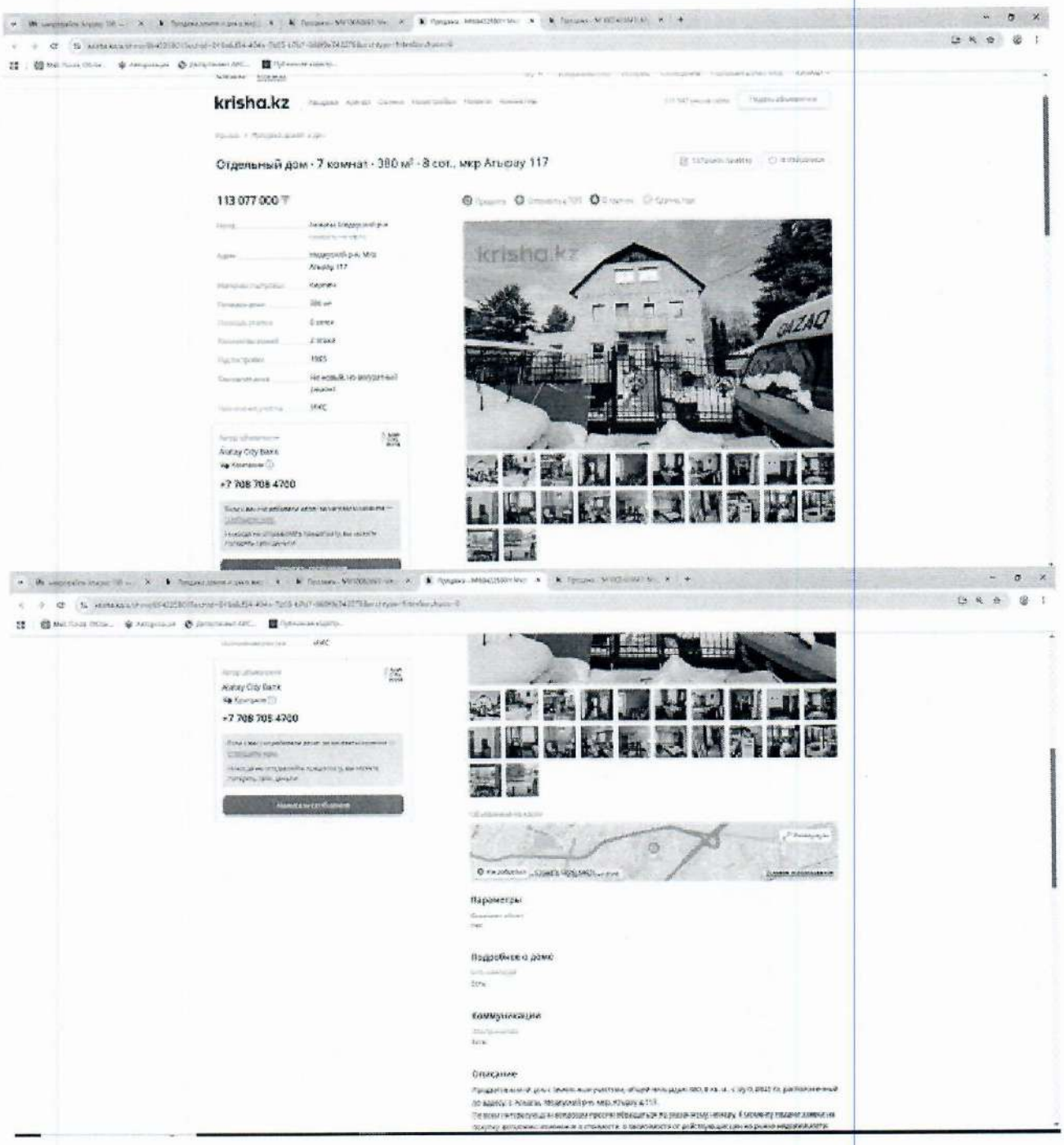


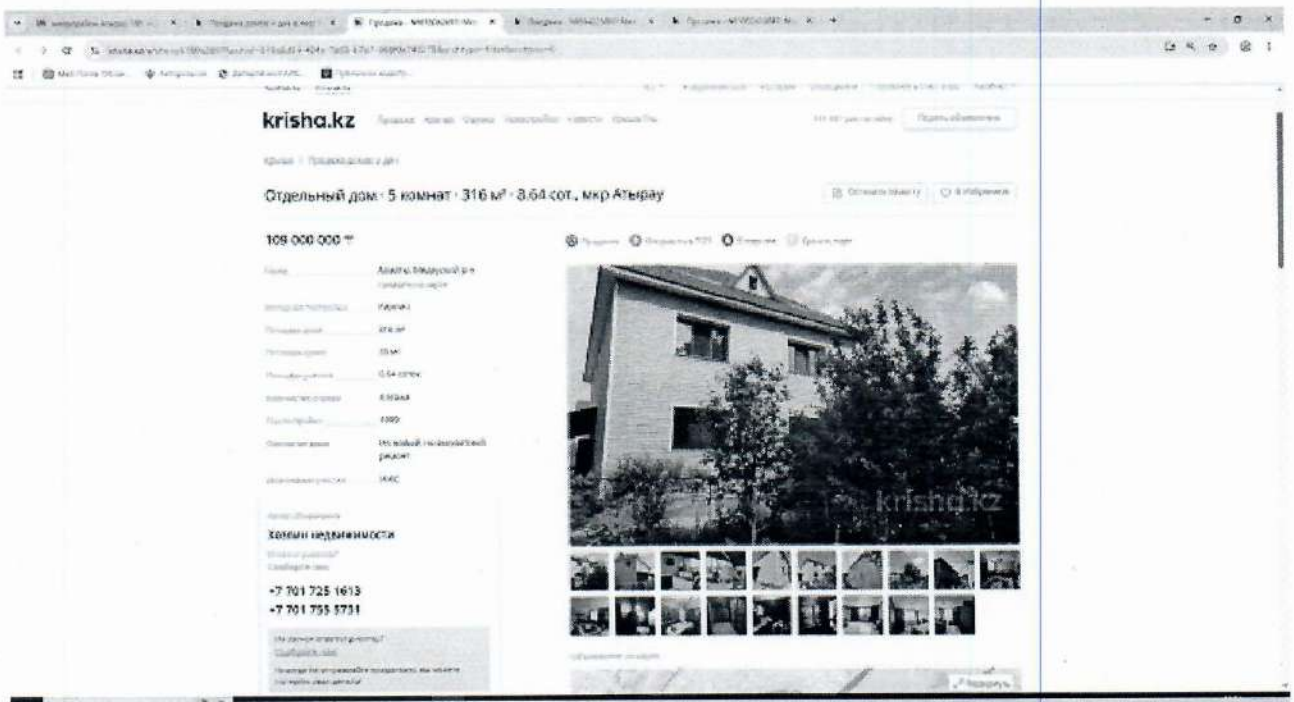
https://2gis.kz/almaty/search/%D0%BC%D0%BA%D1%80%20%D0%B0%D1%82%D1%8B%D1%80%D0%B0%D1%83%2C%20%D0%B4.195/geo/9430047375023418/76.981826%2C43.292788?m=76.984621%2C43.291682%2F15.66

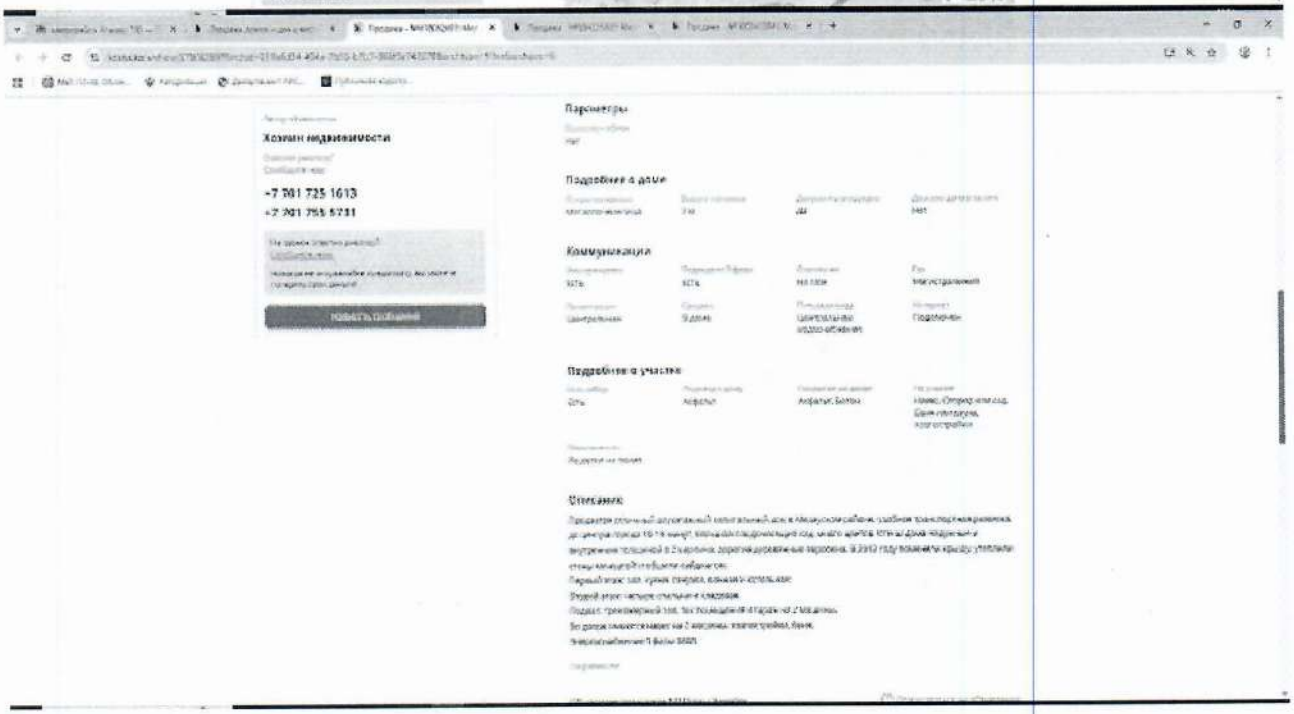
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РАСЧЕТОВ

Аналоги




krisha.kz
Отдельный дом · 7 комнат · 380 м² · 8 сот., мкр Алтай 117
113 077 000 ₸
Alatay City Bank
+7 708 708 4700
krisha.kz
Параметры
Подробнее о доме
Коммуникации
Описание


krisha.kz
Отдельный дом · 5 комнат · 316 м² · 8.64 сот., мкр Атырау
109 000 000 ₸
Хозяин недвижимости
+7 701 725 1613
+7 701 755 5731
krisha.kz


Хозяин недвижимости
+7 701 725 1613
+7 701 755 5731
Параметры
Подробнее о доме
Коммуникации
Подробнее о участке
Описание

ПРИЛОЖЕНИЕ №4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ЕГО КВАЛИФИКАЦИЮ

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

ДОВЕРЕННОСТЬ №03-04/24

Республика Казахстан, город Алматы
Первое октября две тысячи двадцать пятого года

Товарищество с ограниченной ответственностью «Global Capital», именуемое далее - «Товарищество», БИН 050840005810, в лице Генерального директора Омарбекова Аскара Кумарбаевича, действующего на основании Устава и заключенного дополнительного трудового соглашения о прикомандировании от 01.10.2025г. с ГИСАРОВОЙ Нигарой Аркеновной, Заместителем директора Филиала г.Алматы, ИИН 810601400528, удостоверение личности №056054717, выдано МВД РК от 01.04.2024г., именуемая далее «Поверенный»

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

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

- Получать у Заказчика по договору на проведение оценки необходимую документацию и информацию;
- Заключать и подписывать Договора об оказании услуг по оценке и Договора по регистрации договоров залога и сопровождению документов на территории г.Алматы и Алматинской области Республики Казахстан.
- Утверждать и подписывать отчёты об оценке, акты, приложения, дополнения и/или иные документы и изменения к ним;
- Использовать печать Филиала Товарищества, заверять печатью и подписывать отчёты по оценке, проведённые на территории г.Алматы и Алматинской области Республики Казахстан;
- Расписываться и совершать все необходимые действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Настоящая доверенность выдана сроком до «31» декабря 2025 года без права передоверия.

Генеральный директор **ОМАРБЕКОВ А.К.**

GLOBAL CAPITAL
Товарищество с ограниченной ответственностью
Республика Казахстан, 050000, г. Алматы, ул. Панфилова, 98
Тел.: +7 (727) 244-69-03

ДОВЕРЕННОСТЬ №03-04/25

Республика Казахстан, город Алматы
Первое октября две тысячи двадцать пятого года

Товарищество с ограниченной ответственностью «Global Capital», БИН 050840005810, именуемое далее - «Товарищество», в лице Генерального директора Омарбекова Аскара Кумарбаевича, действующего на основании Устава и заключенного трудового договора от 01.10.2025г. с АХМЕТЖАНОВОЙ Айгуль Сукендыковной, Оценщиком Филиала г.Алматы, ИИН 771102402821, удостоверение личности №051972609, выдано МВД РК от 28.10.2022г., именуемая далее «Поверенный»

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

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

Свидетельства члена Палаты Оценщиков «Саморегулируемая организация «Палата профессиональных независимых оценщиков» №фл-418 от 01.10.2025г

1) Свидетельства Оценщик по специализации «Оценка движимого имущества» №236-МР от 27.09.23г, выданное Палатой Оценщиков «Саморегулируемая организация «Содружество Оценщиков Казахстана»;

2) Свидетельства Оценщик по специализации «Оценка недвижимого имущества» №246-RE от 27.09.23г, выданное Палатой Оценщиков «Саморегулируемая организация «Содружество Оценщиков Казахстана»

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

- Заключать Договора об оказании услуг по оценке на территории г.Алматы и Алматинской области Республики Казахстан.

- Утверждать и подписывать отчёты об оценке, акты, приложения, дополнения и/или иные документы и изменения к ним;

- Использовать печать Филиала Товарищества по городу Алматы, заверять печатью отчеты по оценке на территории г.Алматы и Алматинской области Республики Казахстан.

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

Настоящая доверенность выдана сроком до «31» декабря 2025 года без права передоверия.

Генеральный директор **ОМАРБЕКОВ А.К.**



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

Ахметжанова Айгуль Суюндыковна

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

Осы куәлік 31.12.2025 ж/т дейін әрекетті
(Данное свидетельство действительно до)
Куәлік/Свидетельство № фл-418
Берілген/Выдано 01.10.2025 ж/т
Кіру күні/Дата вступления 01.10.2025 ж/т

Исполнительный директор
Ашабаева Н. Э.



БІЛІКТІЛІК БЕРУ ТУРАЛЫ
КУӘЛІГІ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПРИСВОЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
CERTIFICATE
OF QUALIFICATION

Осы куалік
АХМЕТЖАНОВА АЙГУЛЬ СУЮНДЫКОВНА
ЖСН 771102402821

Настоящее Свидетельство выдано
АХМЕТЖАНОВА АЙГУЛЬ СУЮНДЫКОВНА
ИИН 771102402821

This is to Certify that
AKHMETZHANOVA AIGUL
IIN 771102402821



БІЛІКТІЛІК БЕРУ ТУРАЛЫ
КУӘЛІГІ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПРИСВОЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
CERTIFICATE
OF QUALIFICATION

Осы куалік
АХМЕТЖАНОВА АЙГУЛЬ СУЮНДЫКОВНА
ЖСН 771102402821

Настоящее Свидетельство выдано
АХМЕТЖАНОВА АЙГУЛЬ СУЮНДЫКОВНА
ИИН 771102402821

This is to Certify that
AKHMETZHANOVA AIGUL
IIN 771102402821



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

Казкеев Даулет Нагашыбаевич

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

Осы куәлік 31.12.2025 ж/т дейін әрекетті
(Данное свидетельство действительно до)
Куәлігі/Свидетельство № фэ-017
Берілген/Выдано 01.01.2025 ж/т
Кіру күні/Дата вступления 03.01.2024 ж/т

Исполнительный директор
Аймабаева Н. Э.

GLOBAL CAPITAL

Товарищество с ограниченной ответственностью
«Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі»

Республика Казахстан, 050008, г. Алматы, ул. Панфилова, 98
Қазақстан Республикасы, Алматы қ., Панфилов к-сі, 98
тел.: +7 (727) 244-68-65

ДОВЕРЕННОСТЬ №03-04/21

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

Товарищество с ограниченной ответственностью «Global Capital», именуемое далее - «Товарищество», БИН 050840005810, в лице Генерального директора Омарбекова Аскара Кумарбаевича, действующего на основании Устава и заключенного дополнительного трудового соглашения о прикомандировании от 31.12.2024г. уполномочивает Начальником отдела по оценке проблемных объектов Филиала г.Алматы КАЗКЕЕВА Даулета Нагашыбаевича, ИИН 700628301742, удостоверение личности №033504280, выдано МВД РК от 11.06.2012г. именуемое далее – «Поверенный» представлять интересы Товарищества во взаимоотношениях с государственными органами, организациями (независимо от права собственности и организационно-правовой формы) и иными третьими лицами.

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

- Свидетельства №фл-017 от 01.01.2025г. члена Палаты Оценщиков «Саморегулируемая организация «Палата Профессиональных независимых оценщиков» и

1) Свидетельства «Оценщик движимого имущества» №ППНО-0360-ОДИ от 31.01.2019 года, выданного Палатой Оценщиков «Саморегулируемая организация «Палата Профессиональных независимых оценщиков»;

2) Свидетельства «Оценщик недвижимого имущества» №ППНО-0360-ОНИ от 31.01.2019 года, выданного Палатой Оценщиков «Саморегулируемая организация «Палата Профессиональных независимых оценщиков»

- Получать у Заказчика по договору на проведение оценки необходимую документацию и информацию;
- Заключать Договора об оказании услуг по оценке и Договора по регистрации договоров залога и сопровождению документов на территории г.Алматы и Алматинской области Республики Казахстан
- Утверждать и подписывать отчёты об оценке, акты, приложения, дополнения и/или иные документы и изменения к ним, в том числе с использованием электронной подписи посредством ЭЦП ключа;
- Использовать печать Филиала Товарищества по городу Алматы, заверять печатью отчеты по оценке на территории г.Алматы и Алматинской области Республики Казахстан
- Расписываться и совершать все необходимые действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

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

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

Республика . . . . . Казахстан

Область . . . . .

Город (поселок, др.) . . . . Алматы

Район . . . . . Медеуский

Инвентарный номер . . . .

Реестровый номер . . . .

Управление по оценке и регистрации недвижимости
Район Медеуский
Ул. Атырау-3 дом № 35
Дата внесения 15.12.99 г. Подпись

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ЖИЛОЙ ДОМ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Адрес м-он Атырау-3 № 35

Фамилия, имя, отчество собственника дома	Доля
Жумабеков Жаксыбек	Договор купли от 06.02.97г р3-351

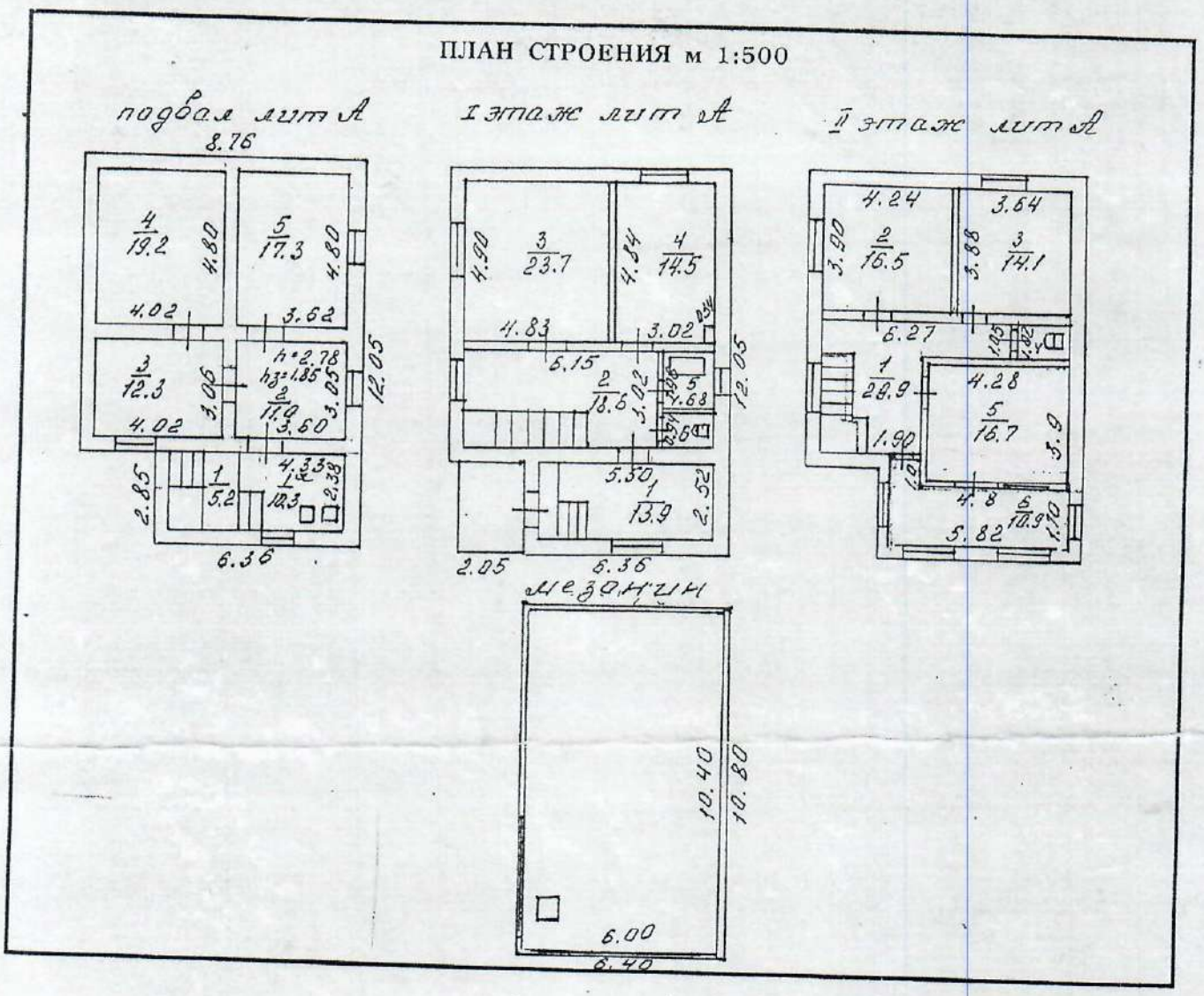
Паспорт составлен

на "27" 11 19 . . г.

Начальник УО и РН _____
подпись

32

ПЛАН СТРОЕНИЯ м 1:500



ХАРАКТЕРИСТИКА ПОМЕЩЕНИЙ

Количество квартир	Количество жилых комнат	Общая площадь м²	В том числе		Количество квартир	Количество жилых комнат	Общая площадь м²	В том числе	
			жилая	вспомогательная				жилая	вспомогательная
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
		240.9	71.0	169.9	5 ванная				3.3
подвал.		75.3		75.3	6 туалет				1.6
1 лестн. кл				5.2	II этаж		90.0	47.3	42.7
1а котельная				10.3	1 прихожая				29.9
2 служебная				11.0	2 жилая			16.5	
3 служебная				12.3	3 жилая			14.1	
4 служебная				19.2	4 туалет				1.9
5 служебная				17.3	5 жилая			16.7	
I этаж		75.6	23.7	51.9	6 служебная				10.9
1 прихожая				13.9					
2 коридор				18.6					
3 жилая			23.7						
4 кухня				14.5					

5-913 Нуралбеков К.О 295-54-25

ЖЕР УЧАСКЕСІНЕ ЖЕКЕ МЕНШІК ҚҰҚЫҒЫН БЕРЕТІН

АКТ

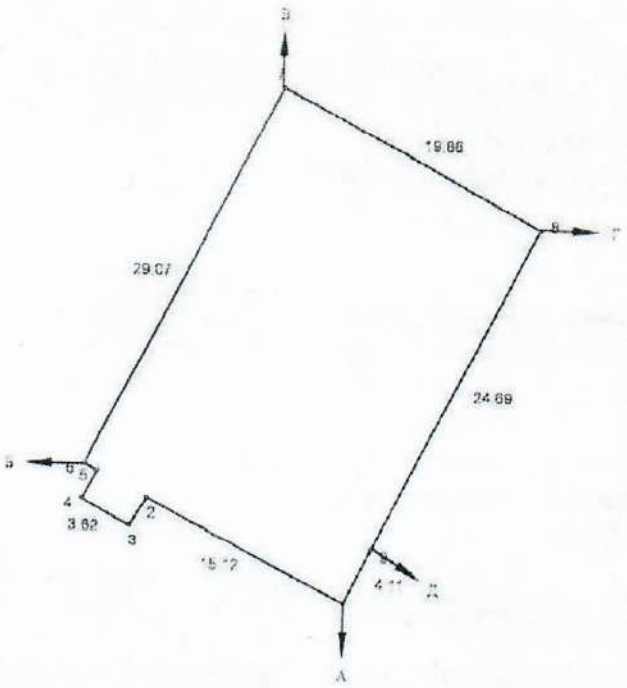
НА ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

34

№ 0036479

Жер учаскесінің ЖОСПАРЫ
ПЛАН земельного участка

Учаскенің орналасқан жері: **Медеу ауданы, "Атырау-3" шағынауданы, 35 үй**
Местоположение участка: **микрорайон "Атырау-3", дом 35, Медеуский район**



№ поворотных точек	Длина линии, метр
2-3	2.35
4-5	3.18
5-6	1.01

Шектесу учаскелерінің кадастрлық нөмірлері (жер санаттары)
А-дан Б-ға дейін - көше
Б-дан В-ға дейін - 20-315-032-061
В-дан Г-ға дейін - 20-315-032-072
Г-дан Д-ға дейін - 20-315-032-195
Д-дан А-ға дейін - елді мекендердің жерлері

Кадастровые номера (категории земель) смежных участков
От А до Б - улица
От Б до В - 20-315-032-061
От В до Г - 20-315-032-072
От Г до Д - 20-315-032-195
От Д до А - земли населенных пунктов

МАСШТАБ 1 : 500

35

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
жилого дома, расположенного на земельном участке

Город Алматы, Республика Казахстан, семнадцатое марта две тысячи двадцать третьего года.

Мы, нижеподписавшиеся гр. **Балтабеков Серик Доскенович**, 27.07.1966 года рождения, место рождения Карагандинская область, ИИН 660727302194, проживающий по адресу: город Алматы, улица Толе би, дом № 66/2, квартира № 8, именуемый в дальнейшем "Продавец" и гр. **Жумабеков Бекжан Орынбекович**, 18.08.1996 года рождения, место рождения город Алматы, ИИН 960818300511, проживающий по адресу: город Алматы, улица Солодовникова, дом № 21, квартира № 294, именуемый в дальнейшем "Покупатель", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.Продавец продал (**согласно заявлению на момент приобретения имущества в браке ни с кем не состоял**), а Покупатель купил (**с согласия супруги гр. Есетовой Аружан Ескеровны, 11.06.1997 года рождения, место рождения город Алматы, ИИН 970611400049**) жилой дом, состоящий из: 1 этаж - прихожая, коридор, одна жилая комната, кухня, туалет, ванная; 2 этаж - три жилые комнаты, прихожая, служебная, туалет; подвал - четыре служебные комнаты, лестничная клеть, котельная, общей площадью - 240.9 кв.м, в том числе жилой – 71.0 кв.м, с надворными постройками согласно технического паспорта, находящийся по адресу: **город Алматы, Медеуский район, микрорайон Атырау, дом № 195 (сто девяносто пять), (РКА0201300119416006),** расположенный на земельном участке площадью 0.0584 га. Кадастровый номер земельного участка: 20-315-032-150. Категория земель: земли населенных пунктов. Целевое назначение земельного участка: для эксплуатации и обслуживания жилого дома. Ограничения в использовании и обременения земельного участка: обеспечить доступ для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей, обязан соблюдать требования по использованию земельного участка в водоохранной зоне реки Жарбулак. Делимость земельного участка: неделимый.

2.Указанный жилой дом, расположенный на земельном участке принадлежит Продавцу на праве собственности по Договору купли-продажи жилого дома, расположенного на земельном участке, удостоверенному Джаменкеевой Ж.У., нотариусом города Алматы, действующей на основании государственной лицензии № 0001223 от 22.11.2002 года, выданной МЮ РК, р-р 255 от 27.02.2023 года, зарегистрированному в отделе регистрации недвижимости филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы от 28.02.2023 года, кадастровый номер 20:315:032:150:35/А.

3.Стоимость жилого дома, расположенного на земельном участке определена по Соглашению Сторон и составляет 70 000 000 (Семьдесят миллионов) тенге. Из указанной стоимости сумма в размере 35 000 000 (Тридцать пять миллионов) тенге по заявлению Сторон оплачена Покупателем из собственных средств до подписания настоящего договора. Продавец подтверждает, что указанную сумму получил, и по ее получению претензий не имеет.

Оставшуюся часть стоимости жилого дома, расположенного на земельном участке в размере 35 000 000 (Тридцать пять миллионов) тенге Покупатель уплачивает Продавцу за счет средств, получаемых по ипотечному жилищному займу, предоставляемому АО «Банк ЦентрКредит», в срок не позднее пяти рабочих дней, после регистрации права собственности на имя Покупателя и регистрации договора залога, вышеуказанного жилого дома, расположенного на земельном участке, согласно Гарантийного письма выданного АО «Банк ЦентрКредит» исх. № AF5/2023/03/14/ALM.00353482 от 14.03.2023 года.

СМОТРИ НА ОБОРОТЕ

AH19003772303171303 11T61862B

Нотариаттық іс-әрекеттің бірегей нөмірі / Уникальный номер нотариального действия

3б

13.Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса, второй экземпляр выдается Покупателю, а одна нотариально заверенная копия выдается Продавцу.

14.Нотариус разъяснил сторонам содержание ч.1-1 ст.20, ст.22 Закона Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», согласно которой настоящий договор подлежит электронной регистрации в правовом кадастре. Стороны извещены, что согласно ст.ст. 20,23 Закона Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» нотариус после нотариального удостоверения настоящего договора направляет его электронную копию в информационную систему правового кадастра и информирует Покупателя: - об уникальном номере правоустанавливающего документа, присвоенном единой нотариальной информационной системой; - о сумме сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество или об освобождении от уплаты сбора в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан.

Текст Договора напечатан с наших слов, нами прочитан полностью и его содержание соответствует нашему истинному намерению и отражает наше истинное волеизъявление. Мы, стороны по сделке, владеем русским языком, и в переводе текста Договора на государственный /казахский/ или иной язык не нуждаемся. Смысл, значение, правовые последствия совершаемого нотариального действия нотариусом разъяснены.

Подписи сторон:

1. Балтабеков Серик Доскенович
2. Жумабеков Бектас Ерлановыч

«17» марта 2023 года, настоящий договор удостоверен мной, Джаменкеевой Жанат Уразгалиевной, нотариусом города Алматы, действующим на основании государственной лицензии № 0001223 от 22 ноября 2002 года, выданной Министерством юстиции Республики Казахстан.

Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность сторон установлена, их дееспособность, а также принадлежность гражданину **Балтабекову Серику Доскеновичу** отчуждаемого недвижимого имущества проверены.

Возникновение, изменение и прекращение прав на недвижимое имущество по настоящему договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе.

Зарегистрировано в реестре за № 379
Взыскано: 13800 тенге

Нотариус

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

Отдел регистрации недвижимости филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы

17.03.2023 15:47 № 23-2000-40172

ЕСЕТОВА АРУЖАН ЕСКЕРОВНА
ЖУМАБЕКОВ БЕКЖАН ОРЫНБЕКОВИЧ

УВЕДОМЛЕНИЕ
о государственной регистрации

Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, рассмотрев представленные на регистрацию документы и изучив материалы регистрационного дела на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Алматы, р-н Медеуский, мкр. Атырау, д. 195, с кадастровыми номерами 20:315:032:150; 20:315:032:150:35/А, сообщает, что зарегистрировано право на вышеуказанное недвижимое имущество.

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 2003 жылғы 7 қаңтардағы N 370-II ҚРЗ 1 бабына сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

*штрих-код ЖМТ МДҚ ақпараттық жүйесінен алынған және сәйкес «Азаматтарға арналған үкімет» МК» КЕ АҚ филиалының Жер кадастры және жылжымайтын мүлік бойынша бөлімінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған
штрих-код содержит данные, полученные из ГБД РН и подписанные электронно-цифровой подписью соответствующего Отдела по земельному кадастру и недвижимости филиала НАО «ГК «Правительство для граждан»

Исполнитель: Маханбетов Арман Асанович

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІКТІ КЕПІЛГЕ БЕРУ ШАРТЫ/
ДОГОВОР ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
(үлгі нысан /типовая форма)

№AF5/2023/W/P/00105

Қазақстан Республикасы, Алматы қаласы, он жетінші наурыз екі мың жиырма үшінші жыл.
Бұдан кейін «Кепіл ұстаушы» деп аталатын «Банк ЦентрКредит» БСН 980640000093, АҚ атынан №182/145-Т 22.12.2022 ж. Сенімхат негізінде іс-әрекет ететін 1702 бөлімше директоры Спесивцева Салтанат Темирхановна, 30.11.1985 жылы туған, Қарағанды облысының тумасы, ЖСН 851130450821, бұдан кейін «1-Қарыз алушы» немесе (соның ішінде Кепіл берушімен бірігіп) «Қарыз алушы/Кепіл беруші» деп аталатын Жумабеков Бекжан Орынбекович, 18.08.1996 ж.т. ЖСН 960818300511
бірігіп «Тараптар» деп аталып,
➢ **осы Шарттың ажырамас бөлігі болып табылатын, Кепіл беруші осы Шартқа қол қойған сәтке дейін онымен танысқан және Қарыз алушы Қарыз шарты бойынша міндеттемелерін орындамаған жағдайда Кепіл затын іске асыру тәртібі мен осындай іске асырудың талаптарын қамтитын Кепіл берушінің жадынамасын назарға ала отырып, -**
төмендегі мәселелер жөнінде Шарт жасады:

1. ШАРТТЫҢ МӘНІ

1.1. №001 «Банк ЦентрКредит» АҚ-та жеке тұлғаларға банктік қызметтер кешенін көрсетудің стандарт талаптарының (Қосылу шарты)» (бұдан кейін – «Қосылу шарты») және Қарыз алушының/Кепіл берушінің 17.03.2023 ж. №AF5/2023/F/L/047202 Қосылу шартына қосылу туралы өтінішінің (бұдан кейін Қосылу шарты мен Өтініш бірігіп «Қарыз шарты» деп аталады) негізінде Кепіл ұстаушы Қарыз алушыға/Кепіл берушіге 180 (жүз сексен) ай мерзіміне берген және Қарыз шартының ажырамас бөлігі болып табылатын Төлем жасау кестесіне сәйкес өтелуі тиіс 35 000 000.00 (отыз бес миллион) теңге сомадағы қарызды Қарыз алушының/Кепіл берушінің Кепіл ұстаушыға қайтаруы жөніндегі

Республика Казахстан, город Алматы, семнадцатое марта две тысячи двадцать третьего года.
АО «Банк ЦентрКредит», БИН 980640000093, в лице Директора отделения 1702 Спесивцева Салтанат Темирхановна, 30.11.1985 года рождения, уроженки Карагандинской области, ИИН 851130450821, действующего на основании Доверенности №182/145-Т, 22.12.2022 г., далее именуемое как «Залогодержатель», Жумабеков Бекжан Орынбекович, 18.08.1996 г.р. ИИН 960818300511, далее именуемый как «Заемщик-1», либо (в том числе, совместно с Залогодателем) как «Заемщик/Залогодатель» совместно именуемые «Стороны»,
➢ **принимая во внимание Памятку Залогодателя, являющуюся неотъемлемой частью настоящего Договора, с которой Залогодатель ознакомился до момента подписания им настоящего Договора, и которая содержит порядок реализации Предмета залога и условия такой реализации в случае неисполнения Заемщиком обязательств по Договору займа, -**
заключили Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В обеспечение надлежащего исполнения обязательств Заемщика/Залогодателя по возврату Залогодержателю займа в сумме 35 000 000.00 (тридцать пять миллионов) тенге, выданному Залогодержателем Заемщику/Залогодателю на срок 180 (сто восемьдесят) месяцев, на основании «Стандартных условий предоставления комплекса банковских услуг физическим лицам в АО «Банк ЦентрКредит» (договор присоединения)» №001 (далее – «Договор присоединения») и Заявления Заемщика/Залогодателя №AF5/2023/F/L/047202 от 17.03.2023 года о присоединении к Договору присоединения (далее Договор присоединения и Заявление

міндеттемелерін тиісті дәрежеде орындауын камтамасыз ету үшін Қарыз алушы/Кепіл беруші өзіне жеке меншік құқығында тиесілі мүлікті Кепіл ұстаушыға береді.

1.2. Кепілге берілетін мүлік (бұдан кейін – «Кепіл заты»): АЛМАТЫ қаласы МЕДЕУ ауданы, АТЫРАУ шағын ауданы, үй 195 мекенжайы бойынша орналасқан, жалпы ауданы 240,9 ш.м., тұрғын ауданы 71, ш.м., тұрғын бөлменің саны 4, қайталама нарықтағы тұрғын үй (коттедж), жердің ауданы 0,0584 га., К/Н 20-315-032-150,20:315:032 :150:35/А.

1.3. Қарыз алушының/Кепіл берушінің Кепіл затына меншік құқығы төмендегі түпнұсқа құжаттар арқылы расталады:

17.03.23 жылғы Сатып алу-сату шарты №379;

10.03.11 жылғы Жер учаскесіне жеке меншік құқығын беретін акт №0036479;

27.11.95 жылғы Техникалық төлқұжат №бн;

17.03.23 жылғы Мемлекеттік тіркеу туралы хабарлама №23-2000-40172;

1.4. Тараптар бағалау туралы есепке сәйкес кепіл затының тәуелсіз бағалаушы белгілеген нарықтық құнының 70 950 656.00 (жетпіс миллион тоғыз жүз елу мың алты жүз елу алты) теңге болатынына келіседі.

Бұл кезде кепіл затының нарықтық құны 100 000 АЕК-тен көп болса, Кепіл беруші жылына 1 (бір) рет өз есебінен Кепіл затын қайта бағалауға және Банкке тәуелсіз бағалаушының есебін (түпнұсқасын) тапсыруға міндетті.

1.5. Кепілдің түрі – ипотека. Кепіл заты осы Шарт қолданыста болатын барлық мерзімде Кепіл берушіде қалады және Алматы қаласы, Медеу ауданы, Атырау ш.а., 195 үй мекенжайы бойынша орналасады.

1.6. Негізгі міндеттемені бөліп төлеу мерзімдері мен мөлшерлері Қарыз шартына сәйкес белгіленеді.

2. ҚАРЫЗ АЛУШЫНЫҢ/КЕПІЛ БЕРУШІНІҢ КЕПІЛДІКТЕРІ, ҚҰҚЫҚТАРЫ МЕН МІНДЕТТЕРІ

2.1. Қарыз алушы/Кепіл беруші төмендегілерге кепілдік береді:

совместно именуются как «Договор займа»), с погашением в соответствии с графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью Договора займа, Заемщик/Залогодатель предоставляет Залогодержателю принадлежащее ему на праве собственности имущество.

1.2. Предоставляемое в залог имущество (далее – «Предмет залога»): жилой дом (коттедж) на вторичном рынке, состоящая из 4 жилых комнат, общей площадью 240,9 кв.м., в том числе жилой площадь 71, кв.м., расположенная по адресу АЛМАТЫ г, МЕДЕУСКИЙ р-н, АТЫРАУ мкр, дом 195, с земельным участком 0,0584 га., К/Н 20-315-032-150, 20:315:032 :150:35/А.

1.3. Право собственности Заемщика/ Залогодателя на Предмет залога подтверждается следующими подлинниками документов:

Договор купли-продажи №379 от 17.03.23 г. ;

Акт на право частной собственности на земельный участок №0036479 от 10.03.11 г. ;

Технический паспорт №бн от 27.11.95 г. ;

Уведомление о государственной регистрации №23-2000-40172 от 17.03.23 г. ;

1.4. Стороны согласились, что рыночная стоимость Предмета залога, установленная независимым оценщиком, согласно отчета об оценке, составляет 70 950 656.00 (семьдесят миллионов девятьсот пятьдесят тысяч шестьсот пятьдесят шесть) тенге.

При этом, в случае, если рыночная стоимость предмета залога превышает 100 000 МРП, то Залогодатель обязан 1 (один) раз в год производить за свой счет переоценку Предмета залога и предоставлять Банку Отчет независимого оценщика (оригинал).

1.5. Вид залога – ипотека, Предмет залога остается у Залогодателя на весь срок действия настоящего Договора и находится по адресу АЛМАТЫ г, МЕДЕУСКИЙ р-н, АТЫРАУ мкр, дом 195.

1.6. Сроки и размеры погашения основного обязательства по частям определяются в соответствии с Договором займа.

2. ГАРАНТИИ, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЕМЩИКА/ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

2.1. Заемщик/Залогодатель гарантирует, что:

2.1.1. Осы Шарт бойынша құқықтарды иеленуге және міндеттерді атқаруға толық құқығы бар.
2.1.2. Осы Шартты жасауға және орындауға қатысты Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес барлық қажетті санкциялары, ортақ иеленушілері тарапынан барлық қажетті рұқсаттары мен келісімдері, қажет болған жағдайда – мемлекеттік органдар мен үшінші тұлғалардың рұқсаттары бар.
2.1.3. Жауапкер ретінде сот дауына тартылмаған.
2.1.4. Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасының кепілді ресімдеуге қоятын барлық талаптарын орындаған. Осындай заң бұзушылық болған жағдайда, олар осы Шартты жарамсыз деп тануға негіз бола алмайды.
2.1.5. Осы Шарт бойынша өз міндеттемелеріне жауап беру мүмкіндігіне әсерін тигізетін жағдайлар жоқ.
2.1.6. Кепіл ұстаушы алдындағы міндеттемелерін орындауға әсерін тигізетін жағдайлардың кез келгені орнаған жағдайда, осындай жағдайлар орнаған сәттен бастап 3 (үш) күн ішінде бұл туралы Кепіл ұстаушыға жазбаша түрде хабарлау.
2.1.7. Осы Шарт бойынша кепіл заты осы Шартты жасаған күні:
- жеке меншік құқығында өзіне тиесілі;
- басқа шарттар бойынша кепіл заты болып табылмайды және үшінші тұлғалардың басқа құқықтарымен жүктемеленбеген;
- даудың мәні болып табылмайды және тыйым салынбаған.
2.1.8. Осы Шарт қолданыста болатын мерзім ішінде осы Шарт бойынша Кепіл заты болып табылатын пәтерге (үйге) үшінші тұлғаларды тіркеуге және/немесе орналастыруға болмайды.
2.1.9. Кепіл ұстаушының алдын ала жазбаша келісімінсіз Кепіл затының жайларында ешкандай қайта жоспарлау жұмыстарын жүргізбейді.
2.1.10. Кепіл мүлкіне қатысты Банкке ұсынылған барлық мәліметтер (соның ішінде мүліктің барлық меншік иелері, некелік қатынастар туралы шынайы мәліметтер беру), сонымен қатар кредит алу үшін елеулі мәнге ие болатын және Кепіл затын жоғалтуға әсер

2.1.1. имеет полное право приобретать права и нести обязанности по данному Договору;

2.1.2. имеет все необходимые в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан санкции, разрешения и согласия со стороны совладельцев, при необходимости - разрешения государственных органов и третьих лиц по заключению и исполнению настоящего Договора;

2.1.3. не вовлечен в судебные разбирательства в качестве ответчика;
2.1.4. им соблюдены все требования действующего законодательства Республики Казахстан, предъявляемые к оформлению залога. В случае допущения таких нарушений они не будут основанием для признания настоящего Договора недействительным;
2.1.5. отсутствуют обстоятельства, влияющие на возможность отвечать по своим обязательствам по настоящему Договору;
2.1.6. при наступлении любого из обстоятельств, могущих повлиять на исполнение обязательств перед Залогодержателем, письменно уведомит об этом Залогодержателя в 3-дневный срок с момента наступления таких обстоятельств;
2.1.7. Предмет залога на день заключения настоящего Договора:
- принадлежит ему на праве собственности,
- не является предметом залога по другим договорам и не обременен иными правами третьих лиц;
- в споре и под арестом не состоит;

2.1.8. в период действия настоящего Договора в квартиру (дом), являющуюся Предметом залога по настоящему Договору, прописка и подселение третьих лиц производиться не будет;
2.1.9. не будет производить никаких перепланировок в помещениях без письменного согласия Залогодержателя.

2.1.10. Гарантирую, что все сведения, предоставленные Банку касательно залогового имущества (в т.ч. предоставление достоверных сведений о всех собственниках имущества, брачных отношениях), а также иные обстоятельства, имеющие существенное значение для получения кредита, и которые

ете алатын басқа мән-жайлар шынайы болып табылатынына кепілдік беремін.

2.2. Қарыз алушының/Кепіл берушінің құқықтары:

2.2.1. егер Кепіл ұстаушы өзінің осы Шартта көзделген құқықтарын талап етпесе, кепілге берілген мүлікті иелену және оны мақсатына сай пайдалану;

2.2.2. Кепіл затымен қамсыздандырылған міндеттемені мерзімінен бұрын орындау;

2.2.3. Кепіл затына бағытталған соттан тыс тәртіппен өндіріп алуды оны іске асырғанға дейін кез келген уақытта кепілмен қамсыздандырылған міндеттемелерді орындау арқылы тоқтату;

2.3. Қарыз алушының/Кепіл берушінің міндеттері:

2.3.1. Осы Шартқа қол қойғанға дейін Кепіл затына құқық белгілеуші және сәйкестендіруші құжаттарының түпнұсқаларын Кепіл ұстаушыға беру және Шартқа қол қойғаннан кейін Кепіл ұстаушының кепілге қатысты құқықтарын тіркеу бойынша барлық іс-әрекеттерді дереу жүзеге асыру. Кепілге қатысты құқық тіркелген күні Кепіл ұстаушыға кепілге қатысты құқықтың тіркелгенін растау құжатының түпнұсқасын беру. Банктің кепілге қатысты құқығы тіркеуші органда тіркелген жағдайларда, Банк кепілге берілген мүліктің құжаттарының түпнұсқаларын немесе оның көшірмелерін талап етпеуге құқылы; бұл кезде Қарыз алушы/Кепіл беруші осы құжаттармен кез келген операцияларды / мәмілелерді жасауға тыйым салынғанын және ҚР тергеу және өзге мемлекеттік органдарының шешімдері / қаулылары бойынша қылмыстық қудалау белгілерінің орын алатынын түсінеді.

2.3.2. күрделі және ағымдағы жөндеу жұмыстарын жүргізуді қоса алғанда, Кепіл заты болып табылатын мүлікті тиісті дәрежеде сақтау үшін барлық қажетті шараларды қолдану;

2.3.3. Кепіл затына қатысты немесе қатысты болуы мүмкін және Қарыз алушыға/Кепіл берушіге қандай да бір үшінші тұлға табыс еткен кез келген өкімді, нұсқауды, жазбаша талапты немесе кез келген басқа құжатты тез арада Кепіл ұстаушыға тапсыру;

могут повлиять на потерю Предмета залога, являются достоверными.

2.2. Заемщик/Залогодатель вправе:

2.2.1. владеть и пользоваться заложенным имуществом в соответствии с его назначением, если Залогодержатель не предъявит свое право, предусмотренное Договором;

2.2.2. досрочно исполнить обязательство, обеспеченное Предметом залога;

2.2.3. прекратить обращение взыскания на Предмет залога во внесудебном порядке в любое время до его реализации посредством исполнения обязательства, обеспеченного залогом;

2.3. Заемщик/Залогодатель обязан:

2.3.1. До подписания настоящего Договора предоставить Залогодержателю на проверку оригиналы всех правоустанавливающих и идентификационных документов на Предмет залога, и после подписания Договора незамедлительно осуществить все действия по регистрации права Залогодержателя на залог. В дату регистрации права на залог предоставить Залогодержателю оригинал подтверждающего документа о регистрации права залога. В случаях, когда право Банка на залог зарегистрировано в регистрирующем органе, Банк вправе не истребовать оригиналы либо копии с оригиналов документов на заложенное имущество; при этом, Заемщик/Залогодатель понимает, что любые операции/сделки с данными документами и/или Предметом залога запрещены и могут иметь признаки уголовно преследуемого мошенничества по решениям/постановлениям следственных и иных государственных органов РК.

2.3.2. принимать все меры необходимые для надлежащего сохранения имущества, являющегося Предметом залога, включая капитальный и текущий ремонт;

2.3.3. немедленно предъявлять Залогодержателю любое распоряжение, указание, письменное требование, либо любой другой документ, который касается или может коснуться Предмета залога и вручен Заемщику/Залогодателю какой-либо третьей стороной;

2.3.4. Кепіл заты жоғалған, зақымданған, жойылған жағдайда немесе кез келген негіздермен (соның ішінде заңнама немесе орындауға міндетті басқа актілермен) оған меншік құқығы тоқтаған кезде немесе осындай жағдайлардың туындау қаупі болған кезде, тез арада Кепіл ұстаушыға хабарлап, оның келісімімен Кепіл затын басқа тең дәрежелі мүлікпен алмастыру;

2.3.5. Кепіл затына немесе оның кез келген бөлшегіне қатысты кез келген төлемдерді төлеу, барлық міндеттемелерді орындау және қадағалау, Кепіл ұстаушының бірінші талабы бойынша олардың орындалғанының және қадағаланғанының растауларын ұсыну;

2.3.6. үшінші тұлғалардың Кепіл затына қол сұғуына жол бермеу, сонымен қатар осындай қол сұғудың алдын алу және тоқтату үшін барлық сәйкес шараларды қолдану;

2.3.7. Кепіл ұстаушының жазбаша келісімінсіз Кепіл затын қайта кепілге бермеу, сатпау, сенімхатпен басқаруға бермеу, жалға бермеу және басқа түрде меншігінен шығармау;

2.3.8. осы Шартты өз есебінен сәйкес тіркеуші органда белгіленген тәртіппен тіркеу және Кепіл ұстаушыға кепілдің тіркелгенін растайтын құжаттардың түпнұсқаларын тапсыру, сондай-ақ осы Шарт бойынша міндеттемелер толық орындалған кезде, кепілді тіркеген органның тізіліміндегі кепіл туралы жазбаны жою үшін төлем жасау;

2.3.9. Кепіл ұстаушының осы Шарт талаптарының орындалуына және кепіл мүлкінің сақталуына бақылау жасауына кедергі жасамау; Кепіл затына ағымдағы мониторинг жүргізу үшін, Кепіл мүлкін соттан тыс іске асыру және Кепілге берушінің Кепілге беру шарты/заңнама бойынша өзге құқықтарды іске асыру процедурасының аясында Кепіл мүлкінің бағалау құнын белгілеу үшін Кепіл ұстаушыға және (немесе) бағалаушыларға Кепіл затына кіру рұқсатын беру;

2.3.10. Кепіл ұстаушының осы Шарт бойынша құқықтарды жүзеге асыруы үшін Кепіл ұстаушының талабы бойынша қажетті құжаттар мен сенімхаттарды беріп отыру;

2.3.11. Кепіл ұстаушы Кепіл затына өндіріп алу қолданған кезде, сауда-саттықтың

2.3.4. в случае утраты, повреждения, уничтожения Предмета залога, либо при прекращении права собственности на него по любым основаниям (в т.ч. законодательными или иными обязательными для исполнения актами), либо угрозы возникновения данных случаев – немедленно поставить в известность Залогодержателя и с его согласия заменить Предмет залога на другое равноценное имущество;

2.3.5. выплачивать любые платежи, выполнять и соблюдать все обязательства, касающиеся Предмета залога или любой его части, предъявлять Залогодержателю по первому требованию подтверждения их выполнения и соблюдения;

2.3.6. не допускать посягательств на Предмет залога со стороны третьих лиц и принимать соответствующие меры к предупреждению и прекращению таких посягательств;

2.3.7. не перезакладывать, не продавать, не передавать в управление, в аренду и не отчуждать в иной форме Предмет залога без письменного согласия Залогодержателя;

2.3.8. зарегистрировать настоящий Договор в установленном порядке в соответствующем регистрирующем органе за свой счет и представить Залогодержателю подлинники документов, подтверждающих регистрацию залога, а также, при полном исполнении обязательств по настоящему Договору произвести оплату за аннулирование записи о залоге в реестре органа, зарегистрировавшего залог;

2.3.9. не препятствовать Залогодержателю в осуществлении контроля за соблюдением условий настоящего Договора и сохранностью залогового имущества; предоставлять доступ Залогодержателю и (или) оценщикам к Предмету залога для текущего мониторинга; для определения его оценочной стоимости в рамках процедуры внесудебной реализации залогового имущества и реализации Залогодержателем иных прав по Договору залога/законодательства;

2.3.10. выдавать по требованию Залогодержателя необходимые документы и доверенности для осуществления прав Залогодержателя по настоящему Договору;

2.3.11. при обращении Залогодержателем взыскания на Предмет залога, в течение 10

белгіленгені туралы хабарламаны алған сәттен бастап 10 күн ішінде Кепіл затын Кепіл ұстаушыға беру және Кепіл затына өндіріп алу қолдану бойынша барлық процедураларды жүргізуге ешқандай тәсілмен кедергі жасамау;
2.3.12. Қарыз алушының/Кепіл берушінің жеке басына байланысты өзгерістер болған күннен бастап он бес жұмыс күні ішінде Кепіл ұстаушыға осындай барлық өзгерістер туралы ақпарат беру. Қарыз алушының/ Кепіл берушінің жеке басына байланысты өзгерістерге оның тұрғылықты жерінің өзгеруі, тегінің, атының, әкесінің атының (егер ол жеке тұлғасын куәландыратын құжатта көрсетілген болса) ауысуы, жеке тұлғасын куәландыратын құжаттарды ауыстыруы, Қарыз алушымен/Кепіл берушімен байланысу үшін пайдаланылатын байланыс ақпаратының және байланыс тәсілінің өзгеруі жатады.
2.3.13. Кепіл затын өз бетінше іске асырған жағдайда, Кепіл ұстаушы белгілеген мөлшерде және мерзімде ақша қаражатын Кепіл ұстаушының шотына салу.

3. КЕПІЛ ҰСТАУШЫНЫҢ ҚҰҚЫҚТАРЫ МЕН МІНДЕТТЕРІ

3.1. Кепіл ұстаушының құқықтары:
3.1.1. Қарыз алушыдан/Кепіл берушіден Кепіл затына құқық белгілейтін түпнұсқа құжаттарды осы Шарт қолданыста болатын барлық мерзімге Кепіл ұстаушыға сақтауға беруді және тапсыруды талап ету;

3.1.2. Қарыз алушыдан/Кепіл берушіден Кепіл затын сақтау үшін қажетті барлық шараларды қабылдауды талап ету;
3.1.3. кез келген тұлғадан (оның ішінде Қарыз алушыдан/Кепіл берушіден де) Кепіл затын жоғалту немесе зақымдау қаупін туғызатын кез келген қол сұғуды тоқтатуды талап ету;
3.1.4. құжаттар бойынша және іс жүзінде Кепіл затының түгелдігін, жай-күйін және пайдалану талаптарын кез келген уақытта тексеру, осындай тексерулерге кеткен шығындар Қарыз алушының/Кепіл берушінің есебіне жатқызылады;
3.1.5. Кепіл заты жойылған немесе зақымданған жағдайда (немесе осындай жағдайлардың орын алу қаупі туындаған кезде) немесе заңнама немесе орындауға міндетті басқа актілермен белгіленген негіздер бойынша оған меншік құқығы

дней с момента получения уведомления о назначении торгов передать Залогодержателю Предмет залога и никаким образом не препятствовать проведению всех процедур по обращению взыскания на Предмет залога.
2.3.12. информировать Залогодержателя обо всех изменениях, связанных с личностью Заемщика/Залогодателя, в течение пятнадцати рабочих дней со дня таких изменений. К изменениям, связанным с личностью Заемщика/Залогодателя, относятся изменение его места жительства, перемена фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), замена документов, удостоверяющих личность, изменение контактной информации, используемой для связи с Заемщиком/Залогодателем, и способа связи.

2.3.13. в случае самостоятельной реализации Предмета залога, зачислить денежные средства на счет Залогодержателя в размере и в срок, определенные Залогодержателем.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

3.1. Залогодержатель имеет право:
3.1.1. требовать от Заемщика/Залогодателя представления и передачи Залогодержателю на хранение подлинных правоустанавливающих документов на Предмет залога на весь срок действия настоящего Договора;
3.1.2. требовать от Заемщика/Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранности Предмета залога;
3.1.3. требовать от любого лица (в том числе и от Заемщика/Залогодателя) прекращения любого посягательства на Предмет залога, угрожающего его утратой или повреждением;
3.1.4. в любое время проверять по документам и фактически сохранность, состояние и условия эксплуатации Предмета залога, расходы по таким проверкам относятся на Заемщика/Залогодателя;

3.1.5. в случае гибели или повреждения Предмета залога (или при возникновении опасности наступления таковых), либо при прекращении права собственности на него по любым основаниям (в т.ч. установленным законодательством или иными обязательными

тоқтаған кезде, Қарыз алушыдан/Кепіл берушіден Қарыз шарты бойынша өз міндеттемелерін дереу орындауды, сондай-ақ Кепіл берушіден және/немесе Қарыз алушыдан Кепіл ұстаушының талаптарын қанағаттандыратын жүктемеленбеген өтімді және багасы тең келетін басқа мүлікпен Кепіл затын ауыстыруды талап ету;

3.1.6. Қарыз алушы және/немесе Кепіл беруші кепілмен қамсыздандырылған міндеттемелерінің бір бөлігін орындаған жағдайда, Кепіл затын алып қою;

3.1.7. Кепіл затын сатудан түскен түсім Кепіл ұстаушының Қарыз шарты бойынша талаптарын толық көлемде қанағаттандыру үшін жеткіліксіз болса, Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасында белгіленген тәртіппен Қарыз алушының/Кепіл берушінің басқа мүлкінен, ақшасынан немесе басқа құнды заттарынан өндіріп алу;

3.1.8. Қарыз алушы/Кепіл беруші осы Шарттың талаптарын орындамаған жағдайда, Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасында белгіленген тәртіппен осы тармаққа қайшы жасалған шарттарды жарамсыз деп тануды талап ету;

3.1.9. Кепіл заты жойылған немесе бүлінген жағдайда, Қарыз алушыдан/Кепіл берушіден оны қалпына келтіруді немесе ауыстыруды талап ету;

3.1.10. банктік заңнаманың нормаларына сәйкес Банк болашақта Қарыз алушының борыш сомасын өтеуге мерзімін кейінге жылжыту мүмкіндігін беру немесе өзге тәсілдермен Өтеу кестесіне жақсарту талаптарын енгізу жолымен Қарыз шартының талаптарын өзгертуге құқылы. Көрсетілген жақсартылған талаптар белгіленеді және Қарыз алушы/Кепіл беруші Өтеу кестесіне қол қойған күннен кейінгі келесі күннен бастап күшіне енеді. Заңнамада белгіленген мерзімдерде Қарыз алушы/Кепіл беруші Кепіл ұстаушының Кесте бойынша борышты өтеу талаптарын жақсартуынан жазбаша түрде бас тартуға құқылы.

3.2. Кепіл ұстаушының міндеттері:

3.2.1. Қарыз алушы және/немесе Кепіл беруші Кепіл ұстаушы алдындағы барлық міндеттемелерін толық орындағанға дейін

для исполнения актами), требовать от Заемщика/Залогодателя немедленного исполнения своих обязательств по Договору займа, а также, от Залогодателя и/или Заемщика замены Предмета залога иным необремененным ликвидным и равноценным имуществом, удовлетворяющим требованиям Залогодержателя;

3.1.6. на Предмет залога, в случае исполнения Заемщиком и/или Залогодателем части обеспеченных залогом обязательств;

3.1.7. если выручки от продажи Предмета залога недостаточно для удовлетворения в полном объеме требований Залогодержателя по Договору займа обратить взыскание на иное имущество, деньги и иные ценности Заемщика/Залогодателя в порядке, установленном действующим законодательством Республики Казахстан и Договором;

3.1.8. при неисполнении Заемщиком/Залогодателем условий настоящего Договора требовать в установленном действующим законодательством Республики Казахстан порядке признания заключенных в нарушение указанного пункта договоров недействительными;

3.1.9. требовать от Заемщика/Залогодателя восстановления или замены Предмета залога в случае его гибели или порчи;

3.1.10. в соответствии с нормами банковского законодательства, Банк вправе изменять в будущем условия Договора займа путем предоставления отсрочек погашения сумм долга Заемщика, либо внесения в график погашения улучшающих условий иными способами. Указанные улучшенные условия устанавливаются и вступают в силу со дня, следующего за датой подписания Заемщиком/Залогодателем графика погашения. В сроки, установленные законодательством, Заемщик/Залогодатель вправе письменно отказаться от улучшения Залогодержателем условий погашения долга по графику.

3.2. Залогодержатель обязан:

3.2.1. сохранить оригиналы документов на Предмет залога в том виде, в каком они были переданы ему на хранение

Кепіл заты бойынша құжаттардың түпнұсқаларын Қарыз алушы/Кепіл беруші оған сақтауға берген күйде сақтау;

3.2.2. қажет болған жағдайда, Қарыз алушының/Кепіл берушінің құқықтарын жүзеге асыру үшін қажет болатын кез келген анықтамалар мен мәліметтерді Қарыз алушыға/Кепіл берушіге беру;

3.2.3. егер Кепіл затын іске асырғаннан түскен сома осы кепілмен қамсыздандырылған талаптардың мөлшерінен асып кетсе, айырмасын Кепіл берушіге қайтару;

4. ТАЛАП ЕТУ ҚҰҚЫҒЫ

4.1. Осы Шартқа және оның қосымшаларына сәйкес Қарыз алушы/ Кепіл беруші кепілмен қамсыздандырылған міндеттемелерін орындамаған немесе тиісті дәрежеде орындамаған жағдайда және/немесе Қарыз шартында және/немесе осы Шартта белгіленген негіздер бойынша қарызды мерзімінен бұрын өндіріп алатын жағдайда, Кепіл ұстаушы Кепіл заты кімнің қарамағында және пайдалануында екеніне қарамай-ақ, кепілге берілген мүліктің құнынан сотсыз тәртіппен немесе сот арқылы қанағат алуға құқылы.

4.2. Кепіл ұстаушының талабы, оның ішінде сыйақы, Қарыз шарты мен осы Шарт бойынша міндеттемелерді орындамаудан немесе тиісті дәрежеде орындамаудан туындаған шығындарға жасалатын өтемақы, тұрақсыздық айыппұлдары (айыппұл, өсімпұл), кепілге берілген мүліктің күтіміне қажет шығындар, сондай-ақ өндіріп алу шығыстарын өтеу мен басқа да шығындар қанағат алу сәтіндегі шамасында қамтамасыз етіледі.

4.3. Кепіл затына өндіріп алуды қолдану бойынша шара қолданылған кезде, Қарыз алушының/Кепіл берушінің Кепіл ұстаушыға кез келген нысанда қарсы әрекет етуге құқығы жоқ.

Заемщиком/Залогодателем, до полного выполнения всех обязательств Заемщиком и/или Залогодателем перед Залогодержателем;

3.2.2. выдавать в случае необходимости Заемщику/Залогодателю любые необходимые справки и сведения для осуществления прав Заемщика/Залогодателя;

3.2.3. если сумма, вырученная от реализации Предмета залога, превышает размер обеспеченных этим залогом требований - возвратить разницу Заемщику/Залогодателю.

4. ПРАВО ТРЕБОВАНИЯ

4.1. В соответствии с настоящим Договором и приложениями к нему, Залогодержатель имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком/Залогодателем обеспеченного залогом обязательства и/или в случае досрочного взыскания долга по основаниям, установленным Договором займа и/или настоящим Договором, получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества во внесудебном или судебном порядке, независимо от того, в чьем владении и пользовании находится Предмет залога.

4.2. Всего залогом обеспечивается требование Залогодержателя в том его объеме, какой оно имеет к моменту фактического удовлетворения, включая вознаграждение, возмещение убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору займа и настоящему Договору, неустойку (штраф, пеню), необходимые издержки по содержанию заложенного имущества, а также возмещение расходов по обращению взыскания и прочие издержки.

4.3. Заемщик/Залогодатель не вправе противодействовать в любой форме Залогодержателю при принятии мер по обращению взыскания на Предмет залога.

5. КЕПІЛДЕГІ МҮЛІКТІ ҚАЙТА КЕПІЛГЕ БЕРУ, МЕНШІГІНЕН ШЫҒАРУ ЖӘНЕ ӨЗ БЕТІНШЕ ІСКЕ АСЫРУ

5.1. Қарыз алушы/Кепіл беруші кепілге берілген мүлікті кейін тек Кепіл ұстаушының жазбаша келісімімен ғана кепілге (қайта кепілге) бере алады.

5.2. Қарыз алушы/Кепіл беруші Кепіл затын тек Кепіл ұстаушының жазбаша келісімімен ғана меншігінен шығаруға құқылы.

5.3. Қарыз алушы / Кепіл беруші Кепіл затын Кепіл берушінің жадынамасында, сонымен қатар ҚР қолданыстағы заңнамасында көзделген тәртіппен оз бетінше іске асырады. Қарыз алушы / Кепіл беруші Кепіл затын оз бетінше іске асырмаған жағдайда, Кепіл ұстаушы оны осы Кепіл шартына және Ипотека туралы заңға сәйкес іске асыруға құқылы.

6. КЕПІЛДЕГІ МҮЛІКТІҢ КЕЗДЕЙСОҚ ЖОЙЫЛУ ҚАУПІ. КЕПІЛ ЗАТЫН АУЫСТЫРУ

6.1. Кепіл затының кездейсоқ жойылуына немесе зақымдануына байланысты тәуекелді Қарыз алушы/Кепіл беруші көтереді. Ол Кепіл затының жоғалуына немесе зақымдануына байланысты Кепіл ұстаушы көтерген шығынды өтеуге және Кепіл ұстаушының алғашқы жай жазбаша талабы бойынша Кепіл затын бағасы тең келетін басқа Кепіл затымен алмастыруға міндетті.

6.2. Тек Кепіл ұстаушының жазбаша келісімімен/талабымен ғана Кепіл затын ауыстыруға болады.

7.ТАРАПТАРДЫҢ ЖАУАПКЕРШІЛІГІ

7.1. Осы Шарттың талаптарын бұзған жағдайда, Қарыз алушы/Кепіл беруші Кепіл ұстаушыға осы Шартта белгіленген Кепіл заты сомасының 5% мөлшерінде айыппұл төлейді.

7.2. Осы Шарт бойынша міндеттемелерін орындамаған немесе тиісті дәрежеде орындамаған жағдайда, Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес Тараптар осы арқылы келтірілген шығындарын бір-біріне өтейді.

7.3. Шығындарды өтеу, айыппұл санкцияларына төлем жасау кінәлі тарапты

5. ПЕРЕЗАЛОГ, ОТЧУЖДЕНИЕ И САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Последующий залог (перезалог) заложенного имущества Заемщиком/ Залогодателем допускается лишь с письменного согласия Залогодержателя.

5.2. Заемщик/Залогодатель вправе отчуждать Предмет залога только с письменного согласия Залогодержателя.

5.3. Самостоятельная реализация Заемщиком/ Залогодателем Предмета залога осуществляется в порядке, предусмотренном в Памятке Залогодателя, а также действующим законодательством РК. В случае не реализации Предмета залога Заемщиком/Залогодателем самостоятельно, Залогодержатель вправе реализовать его в соответствии с настоящим Договором залога и Законом об ипотеке.

6. РИСК СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА. ЗАМЕНА ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

6.1. Риск случайной гибели или повреждения Предмета залога несет Заемщик/Залогодатель, который обязан возместить Залогодержателю убытки, причиненные утратой или повреждением Предмета залога, и по первому простому письменному требованию Залогодержателя заменить его равноценным Предметом залога

6.2. Замена Предмета залога допускается только с письменного согласия/требования Залогодержателя.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения условий настоящего Договора Заемщик/Залогодатель выплачивает Залогодержателю штраф в размере 5% от стоимости Предмета залога, определенной в настоящем Договоре.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Стороны возмещают друг другу все причиненные тем самым убытки, в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

7.3. Возмещение убытков, уплата штрафных санкций не освобождает виновную Сторону от выполнения обязательств,

Қарыз шартында және осы Шартта көзделген міндеттемелерді орындаудан босатпайды.
7.4. Құқықтар беретін немесе міндеттерден босататын куәлікті немесе өзге де ресми құжатты қолдан жасаған жағдайларда, Қазақстан Республикасының Қылмыстық кодексінің 385-бабының 1-тармағына сәйкес қылмыстық жауапкершілік көзделгені жөнінде Тараптарға ақпарат берілді.
7.5. Кепіл мүлкіне қатысты шынайы мәліметтер ұсынылмаған (соның ішінде мүліктің басқа меншік иелері жасырылған, некелік қатынас туралы шынайы мәліметтер берілмеген), сонымен қатар кредит алу үшін елеулі мәнге ие болатын және Кепіл затын жоғалтуға әсер ете алатын басқа шынайы мәліметтер ұсынылмаған жағдайда, Қарыз алушы/Кепіл беруші ҚР қылмыстық және басқа заңнамаларына сәйкес жауапкершілік көтереді.

8. ЕРЕКШЕ ТАЛАПТАР

8.1. Осы Шартқа өзгерістер мен толықтырулар Тараптардың жазбаша келісімімен енгізіледі.

8.2. Осы Шартты орындаудан біржақты бас тартуға және осы Шартты біржақты өзгертуге және/немесе толықтыруға болмайды.

8.3. Кепіл ұстаушы кепілмен қамсыздандырылған міндеттемелердің орындалуын Қарыз алушының/Кепіл берушінің келісімінсіз үшінші тұлғадан алуға құқылы, мұндай жағдайда осы Шарт бойынша талап ету құқығы үшінші тұлғаға өтеді.
8.4. Қарыз алушының/Кепіл берушінің осы Шарт бойынша құқықтары мен міндеттемелерін Кепіл ұстаушының жазбаша келісімінсіз үшінші тұлғаға беруге құқығы жоқ.
8.5. Егер осы Шарт жасалғаннан кейін Қазақстан Республикасының заңнамасы бойынша Кепіл ұстаушының жағдайын нашарлататын ережелер (қағидалар) белгіленсе, онда осы Шарттың талаптары Кепіл ұстаушының талабы бойынша өзгертілуі тиіс.
8.6. Қарыз алушы/Кепіл беруші қайтыс болған жағдайда, осы Шарт бойынша міндеттемелер Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес оның мұрагеріне (мұрагерлеріне) өтеді.

предусмотренных Договором займа и настоящим Договором.
7.4. Стороны уведомлены, что за подделку удостоверения или иного официального документа, представляющего права или освобождающего от обязанностей, предусмотрена уголовная ответственность согласно п.1 ст. 385 Уголовного Кодекса Республики Казахстан
7.5. В случае предоставления ложных сведений, касательно залогового имущества (в т.ч. сокрытие иных собственников имущества, предоставление ложных сведений о брачных отношениях), а также иных сведений, имеющих существенное значение для получения кредита, и которые могут повлиять на потерю Предмета залога, Заемщик/Залогодатель несет ответственность в соответствии с законодательством РК, в том числе - Уголовным Кодексом РК.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по письменному согласию Сторон.
8.2. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора и одностороннее изменение и/или дополнение настоящего Договора не допускается.
8.3. Залогодержатель вправе принять исполнение обязательства, обеспеченного залогом, от третьего лица без согласия Заемщика/Залогодателя, в таком случае, к третьему лицу переходит право требования по данному Договору.
8.4. Заемщик/Залогодатель не имеет права передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя.

8.5. В случае, если после заключения настоящего Договора законодательством Республики Казахстан будут установлены правила (положения), ухудшающие положение Залогодержателя, условия настоящего Договора должны быть изменены по требованию Залогодержателя.
8.6. В случае смерти Заемщика/Залогодателя, обязательства по настоящему Договору переходят к наследнику (наследникам) в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

8.7. Осы Шартқа қол қоя отырып, Қарыз алушы/Кепіл беруші өзінің Қарыз шартының, яғни негізгі міндеттеменің барлық талаптары мен қағидаларын білетінін растайды.

8.8. Қарыз алушы/Кепіл беруші соттан тыс немесе Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасында көзделген басқа тәртіппен Кепіл затын іске асырған немесе Кепіл затына өндіріп алу қолданған жағдайда, іске асыру (өндіріп алу) кезінде түскен және Қарыз шарты бойынша міндеттемені өтегеннен кейін қалған соманы Кепіл ұстаушының өз қалауы бойынша Кепіл заты орындалуының қамсыздандыруы болып табылатын басқа міндеттемені немесе мерзімінен кешіктірілген міндеттемені мерзімінен бұрын өтеуге жұмсауға құқылы болатынына келісім береді. Бұл кезде, осы Шарттың тараптары осы тармақта көрсетілген процедураларды жүзеге асыру қажеттілігіне байланысты Банк қабылдайтын барлық әрекеттерді банктік немесе коммерциялық құпияны жария ету деп қарамайтындығын растайды және Қарыз алушы/Кепіл беруші алдағы уақытта ешқандай талап қоймайтын болады.

8.9. Тәуелсіз бағалаушы белгілеген және осы Шарттың 1.4.-тармағында көрсетілген Кепіл затының нарықтық құны төмендеген жағдайда, оның ішінде ол Қарыз алушының/Кепіл берушінің Қарыз шарты бойынша міндеттемелерінің орындалуын қамтамасыз етуге жеткіліксіз болған кезде, Кепіл ұстаушы Қарыз алушыдан/Кепіл берушіден Кепіл ұстаушының талаптарына сай келетін қосымша қамсыздандыруды ұсынуды талап етуге құқылы, ал Қарыз алушы/Кепіл беруші бұндай талапты орындауға міндетті.

8.10. Қарыз алушы өзінің көзінше Кепілге беру шартына Кепіл берушінің/Кепіл берушінің уәкілетті тұлғасының өз қолымен қол қойғанын растайды және соған кепілдік береді.

8.11. Осы Шартқа қол қоя отырып, Қарыз алушы/Кепіл беруші өзі жауап беретін, кепілмен қамтамасыз етілген міндеттемені орындамаған немесе тиісінше орындамаған жағдайда, Қарыз алушы/Кепіл беруші Кепіл ұстаушының талаптарын соттан тыс тәртіппен қанағаттандыру мүмкіндігіне келісім береді.

8.7. Подписывая настоящий Договор, Заемщик/Залогодатель подтверждает, что ему известны все условия и положения Договора займа, то есть основного обязательства.

8.8. Заемщик/Залогодатель дает согласие, что в случае реализации Предмета залога либо обращения взыскания на Предмет залога во внесудебном либо ином порядке, предусмотренным законодательством Республики Казахстан, сумму, вырученную от реализации (взыскания) и оставшуюся после погашения обязательства по Договору займа, Залогодержатель вправе направить по своему усмотрению на досрочное погашение иного обязательства либо просроченного, по которому Предмет залога является обеспечением исполнения обязательств. При этом Стороны настоящего Договора подтверждают, все действия, которые будут предприняты Банком в связи с необходимостью осуществлением процедур, указанных в настоящем пункте, не будут оценены Сторонами как раскрытие банковской либо коммерческой тайны, и Заемщик/Залогодатель в дальнейшем претензий иметь не будет.

8.9. В случае уменьшения рыночной стоимости Предмета залога, установленной независимым оценщиком, и указанной в пункте 1.4. настоящего Договора, в том числе, в случае ее недостаточности для обеспечения исполнения обязательств Заемщика/Залогодателя по Договору займа, Залогодержатель вправе требовать от Заемщика/Залогодателя предоставления дополнительного обеспечения, отвечающего требованиям Залогодержателя, а Заемщик/Залогодатель обязан исполнить такое требование.

8.10. Заемщик подтверждает и гарантирует, что Договор залога подписан Залогодателем/ уполномоченным лицом Залогодателя собственноручно в присутствии Заемщика.

8.11. Подписывая настоящий Договор, Заемщик/Залогодатель дает согласие на возможность удовлетворения требований Залогодержателя во внесудебном порядке в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком/Залогодателем обеспеченного залогом обязательства, за которое он отвечает.

8.12. Кепіл беруші Кепіл ұстаушыға **Кепіл затын өндіріп алу немесе іске асыру не соттан тыс тәртіппен немесе** Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасында көзделген өзге тәртіппен **өндіріп алуды қолдану процедурасы басталған кезеңде** Қарыз алушы төлем жасау мерзімін кешіктірген сәттен бастап Кепіл заты орналасқан жерде Кепіл ұстаушының өкілінің (өкілдерінің) тұрақты болуы арқылы Кепіл затын сақтау бойынша іс-әрекеттерді жүзеге асыруға келісім береді. Жоғарыда аталған іс-әрекеттерді жүзеге асыру үшін Кепіл беруші осы арқылы жұмсалатын шығыстарды өтеу арқылы (Кепіл беруші аталған шығыстарды Кепіл ұстаушының алғашқы жай жазбаша талабы бойынша өтеуге міндетті) Кепіл ұстаушыға Кепіл затын күзету бойынша қызметті ұсыну үшін өкіл (өкілдер) ретінде үшінші тұлғаларды тартуға келісім береді. Бұл кезде Кепіл беруші **Кепіл затын өндіріп алу немесе іске асыру не өндіріп алуды қолдану процедурасы басталған кезеңде** Кепіл затының ажырамас бөлігі болып табылатын мүлікті шығармауға, Кепіл затының құрамдас бөлшектерін ауыстырмауға және/немесе демонтаждамауға кепілдік береді және міндеттенеді, ал Кепіл ұстаушы мұндай әрекеттерге кедергі келтіруге құқылы. Осы Шарттың тараптары осы тармақта көрсетілген процедураларды жүзеге асырудың қажет болуына байланысты Кепіл ұстаушы қабылдайтын барлық іс-әрекеттер өз бетінше билік ету, сонымен қатар банктік немесе коммерциялық құпияны жария ету ретінде бағаланбайтынын растайды және кейін Кепіл беруші Кепіл ұстаушыға қатысты шағымданбайды.

9. ДАУЛЫ МӘСЕЛЕЛЕРДІ ШЕШУ

9.1. Осы Шарт бойынша және/немесе оған байланысты туындайтын барлық даулы мәселелер мен келіспеушіліктер келіссөз арқылы шешіледі.

9.2. Келіспеушіліктерді келіссөз арқылы шешу мүмкін болмаған жағдайда, олар Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес сотта қарастырылады.

10. ӨЗГЕ ТАЛАПТАР

10.1. Осы Шарт оған Тараптар Шарттың кіріспесінде көрсетілген күні қол қойған

8.12. Залогодатель даст Залогодержателю согласие на осуществление действий по сохранности Предмета залога, путем постоянного присутствия представителя (-лей) Залогодержателя в месте нахождения Предмета залога с момента выхода Заемщиком на просрочку, **в период начала процедуры взыскания или реализации либо обращения взыскания на Предмет залога во внесудебном, либо ином порядке,** предусмотренном действующим законодательством Республики Казахстан. Для осуществления вышеуказанных действий, Залогодатель настоящим предоставляет Залогодержателю согласие на привлечение в качестве представителя (-лей) – третьих лиц для оказания услуг по охране Предмета залога с возмещением понесённых расходов (Залогодатель обязан возместить указанные расходы по первому простому письменному требованию Залогодержателя). При этом, Залогодатель гарантирует и обязуется в **период начала процедуры взыскания или реализации либо обращения взыскания на Предмет залога** не вывозить имущество, являющееся неотъемлемой частью Предмета залога, не производить замену и/или демонтаж составных частей Предмета залога, а Залогодержатель вправе препятствовать таким действиям. Стороны настоящего Договора подтверждают, что все действия, которые будут предприняты Залогодержателем в связи с необходимостью осуществления процедур, указанных в настоящем пункте, не будут расценены Сторонами как самоуправство, а также раскрытие банковской либо коммерческой тайны, и Залогодатель в дальнейшем претензий к Залогодержателю иметь не будет.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, вытекающие из настоящего Договора и/или в связи с ним разрешаются путем переговоров.

9.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они могут быть рассмотрены в суде в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

10. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами, указанной в

күннен бастап күшіне енеді. Кепіл құқығы Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес Шарт тіркеуші органда мемлекеттік тіркеуге қойылған сәттен бастап туындайды.

10.2. Осы Шартта тікелей көзделмеген қалған барлық жағдайларда Тараптар Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасын және Қосылу шартын басшылыққа алады. Кепіл ұстаушы белгілеген нысандағы Сауалнама-өтінішке қол қойылған күні Кепіл беруші Кепіл ұстаушымен Қосылу шартын жасаған деп есептеледі.

10.3. Осы Шартқа қол қоярда **«ТАРАПТАР»** әрекет қабілеттілігінде шектелмегенін, есірткімен, уытпен, ішімдікпен мас жағдайда емес екендігін, денсаулығының жағдайы бойынша өз құқықтарын жүзеге асырып, қорғай алатынын және міндеттерін орындай алатынын растайды, қол қоятын Шарттың мәнін түсінуге кедергі келтіретін сырқатқа шалдықпағанын, сондай-ақ жаңылу, алдау, зорлық-зомбылық, арам ниетті келісім немесе түрлі жағдайлардың кездесуі ықпал етпегенін растайды.

10.4. Осы шарт «Қазақстан Республикасының тілдер туралы» Заңының 15 бабына сәйкес, мемлекеттік және орыс тілдерінде нотариуспен баяндалды, нотариалды куәландырылып, байланып, нөмірленіп, тігілді және бірыңғай құқықтық белгілеуші құжат ретінде нотариустың мөрімен бекітілді

10.5. Осы шарттың мәтінін біз оқып шықтық, шын ниетімізге сәйкес келеді, жасалыпш жатқан нотариалдық іс-әрекеттің құқықтық салдары бізге белгілі, нотариус түсіндіріп шықты. Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің **118; 154-155; 188; 235; 238; 506; 508; 509; 510-512** баптары, Қазақстан Республикасы «Неке (ерлі- зайыптылық) және отбасы туралы» кодексінің **34** бабы және Қазақстан Республикасы «Нотариат туралы» Заңының **18 бабы 1 тармағы, 1 және 2 тармақшалары; 52-53 баптарының** мазмұндары, бізге нотариуспен түсіндірілді.

10.6.Осы Шарт үш данада жасалды, біреуі Алматы қаласының нотариусы Бисеновой Э.Д,, іс-құжаттарында сақталады, қалған екі данасы мәміле тараптарына берілді.

преамбуле Договора. Право залога возникает с момента государственной регистрации Договора в регистрирующем органе в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

10.2. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РК и Договором присоединения. Залогодатель считается заключившим Договор присоединения с Залогодержателем в случае подписания Анкеты-Соглашения.

10.3. При подписании настоящего Договора **«СТОРОНЫ»** подтверждают, что в дееспособности не ограничены, не находятся в состоянии наркотического, токсического, алкогольного опьянения, по состоянию здоровья могут осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, могущими препятствовать осознанию сути подписываемого Договора, а также подтверждают, что не находятся под влиянием заблуждения, обмана, насилия, злонамеренного соглашения или стечения обстоятельств.

10.4. Настоящий договор в соответствии со статьей 15 Закона «О языках в Республике Казахстан» изложен нотариусом на государственном и русском языках, нотариально удостоверен, прошнурован, пронумерован и скреплен печатью нотариуса, как единый правоустанавливающий документ.

10.5.Текст настоящего договора нами прочитан, соответствует нашим волеизъявлениям, правовые последствия совершаемого нотариального действия нам известны, нотариусом нам разъяснены. Содержание статей **118; 154-155; 188; 235; 238; 506; 508; 509; 510-512** Гражданского кодекса Республики Казахстан, статьи **34** Кодекса Республики Казахстан «О браке (супружестве) и семье» и статей **18 п.1, пп.1 и 2; 52-53** Закона Республики Казахстан «О нотариате», нотариусом нам разъяснены.

10.6.Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах частного, нотариуса города Алматы Бисеновой Э.Д, остальные два экземпляра выданы **«СТОРОНАМ»** сделки.

11. ТАРАПТАРДЫҢ ЗАҢДЫ МЕКЕНЖАЙЛАРЫ, БАНКТІК ДЕРЕКТЕМЕЛЕРІ ЖӘНЕ ҚОЛТАҢБАЛАРЫ:/
ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

КЕПІЛ ҰСТАУШЫ:/ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ
БСК/БИК KCJBKZKX
БСН/БИН 980640000093
А/шоты/Т/с № KZ65125KZT1001300224
Пошталық және электронды мекенжайы:/Почтовый и электронный адрес:
A25D5GO, ҚР, Алматы қ., әл-Фараби данғ., 38-үй, БЛОК С
A25D5GO, РК, г. Алматы, пр. Аль-Фараби, дом 38 корп БЛОК С
Ресми интернет-ресурсы:/Официальный интернет ресурс: www.bcc.kz
Директор отделения / Бөлімше директоры Спесивцева Салтанат Темирхановна

1-ҚАРЫЗ АЛУШЫ/ ЗАЕМЩИК-1/ КЕПІЛ БЕРУШІ/ ЗАЛОГОДАТЕЛЬ
Аты-жөні/АТАУЫ/ ФИО Жумабеков Бекжан Орынбекович
ЖСН/ИИН 960818300511
А/шоты/Т /с KZ798562204122553266
Пошталық және электронды мекенжайы:/ Почтовый и электронный адрес:
050000, КАЗАХСТАН, АЛМАТЫ қаласы БОСТАНДЫКСКИЙ ауданы, АЛМАТЫ қаласы САДОВНИКА көшесі, үй 21/ 050000, КАЗАХСТАН, АЛМАТЫ г, БОСТАНДЫКСКИЙ р-н, АЛМАТЫ г, САДОВНИКА ул, дом 21
Телефон +77082288727/+77778122299/+77778122299

Жумабеков Бекжан Орынбекович

Аты-жөнін өз қолымен толық жазу (қолы)/
ФИО от руки полностью (подпись)

«17» марта 2023 года, настоящий договор удостоверен мной, Бисеновой Эльмирой Даулетовной, нотариусом города Алматы, действующей на основании государственной лицензии № 0002604 от 29 июля 2009 года, выданной Комитетом регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан.
Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность сторон установлена, их дееспособность, а также принадлежность гр. Жумабеков Бекжан Орынбекович, закладываемого недвижимого имущества проверены.

Настоящий договор подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе.

Зарегистрировано в реестре за № 1390
Взыскано: 2 МРП, Освобожден от уплаты услуг правового и технического характера, согласно п.2 ст.30-1 Закона «О нотариате», физические и юридические лица, самостоятельно изготовившие проекты документов, подлежащего нотариальному удостоверению.

Нотариус:



ZZ880264623031716455SD51737D

Нотариаттық іс-әрекеттің бірегей нөмірі / Уникальный номер нотариального действия

GLOBAL CAPITAL

прошнуровано
пронумеровано
на 5 листах