BAB ASSESSMENT

УТВЕРЖДАЮ
Жеткеркен Тобанияз Аргинбекұлы

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

№ BAB-F26-0226/ALM

Наименование оцениваемого имущества	Земельный участок на праве частной собственности (Кадастровый номер: 03-047-655-026), общей площадью - 0,0600 га.	
Местонахождение объекта оценки	РК, Алматинская обл., Карасайский р-н., Елтайский с.о., ПКСТ "Нұр Плаза", уч. 27	
Заказчик	ЧСИ Байгунусов Болат Кабдуович Государственная лицензия №1282 от 03.07.2014 г. Орган выдачи: МЮ РК	
Адрес заказчика	РК, Алматинская обл., Карасайский р-н., Елтайский с.о., ПКСТ "Нұр Плаза", уч. 27	
Собственник	Тұрғанова Наргиза Қайраткызы / Айдар Қуаныш Нұртасұлы	
Номер и дата заключения договора об оценке	№ BAB-F26-0226/ALM от 18.05.2026 г.	
Дата составления отчета	18.05.2026 г.	
Дата оценки	18.05.2026 г.	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости	
Вид оценки	Обязательная	
Назначение оценки	Для судебной реализации	
Вид определяемой стоимости	Рыночная	
Оценщик	**Жеткеркен Тобанияз Аргинбекұлы** Действительно состоит в палате член ПО СРО "Палата Професиональных независимых оценщиков" с 04.01.2023 г., свидетельство № фл-065 до 31.12.2026 г.	
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:	**ИП «BAB Assessment»,** ИИН: 001101501171, Юридический адрес: РК г. Алматы, ул. Желтоксан,37 ИИК: KZ07601A861078637771 в АО «Народный Банк Казахстана» Сот: 8 702 291 58 93 **ФИО руководителя: Жеткеркен Тобанияз Аргинбекұлы**	
Рыночная стоимость, тенге	**1 710 000**	**(Один миллион семьсот десять тысяч) тенге**

г.Алматы, 2026 г.

Scanned with CamScanner

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Наименование разделов	Страница
Раздел 1 "ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ"	3
1.1.Основание для проведения оценки	3
1.2.Задание на оценку	3
1.3. Сведения об оценщике	3
1.4. Допущения и ограничительные условия, в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки	3
1.5. Законодательство в области оценочной деятельности	4
1.6. Перечень данных, использованных при проведении оценки	4
1.7. Основные термины и определения, применяемые в отчёте	5
Раздел 2 "ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ"	5
Раздел 3 "РАСЧЁТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА"	6
3.1. Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете	6
3.2. Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием метода сравнительного анализа	8
3.2.1. Расчёт корректирующих коэффициентов	9
3.2.2. Расчеты стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа	13
3.3. Согласование результатов	15
Раздел 4 "ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ"	15
Приложения	

Scanned with CamScanner

Раздел 1 "ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ"

1.1.Основание для проведения оценки

Договор об оценке № BAB-F26-0226/ALM от 18.05.2026 г.

1.2.Задание на оценку

Наименование оцениваемого объекта:	Земельный участок на праве частной собственности (Кадастровый номер: 03-047-655-026), общей площадью - 0,0600 га.
Собственник объекта:	Тұрганова Наргиза Қайраткызы / Айдар Куаныш Нұртасұлы
Местонахождение объекта:	РК, Алматинская обл., Карасайский р-н., Елтайский с.о., ПКСТ "Нұр Плаза", уч. 27
Оцениваемые права:	Право частной собственности
Вид оценки:	Обязательная
Идентификация оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество
Вид определяемой стоимости:	Рыночная

1.3. Сведения об оценщике

ОЦЕНЩИК - Жеткеркен Тобанияз Аргинбекұлы
ИИН: 001101501171, адрес ведения работ по оценке: РК г. Алматы, ул.Желтоксан, д. 37, офис 328
Действительно состоит в палате член ПО СРО "Палата Професиональных независимых оценщиков" с 04.01.2023 г., свидетельство № фл-065 до 31.12.2026 г.
Квалификационное свидетельство оценщика "Оценщик недвижимого имущества" №СППО-638-ОНИ от 26.12.2022 г., выдана ПО "Столичная палата професиональных оценщиков"
В соответствии с нормами Гражданского Кодекса РК, гражданско-правовая ответственность Оценщика Жеткеркен Тобанияза Аргинбекұлы застрахована в компании АО "Amanat". Согласно договору страхования №433-25-150-0000389 от 29.12.2025 г.
Наименование юридического лица: ИП «BAB Assessment», ИИН: 001101501171, Юридический адрес: РК г. Алматы, ул. Желтоксан,37 ИИК: KZ07601A861078637771 в АО «Народный Банк Казахстана», Сот: 8 702 291 58 93

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. Оценщиком осмотрен объект оценки, являющийся предметом данного отчета. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

3. Настоящая оценка произведена в соответствии и на условиях, определенных Стандартами, утвержденными Приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519

4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует не предвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

5. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в данном отчете.

6. 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.

Scanned with CamScanner

7. 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.

8. При проведении оценки оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на собственность, почву или сооружение.

9. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. Исходные данные, использованные при подготовке настоящего отчета, получены от Заказчика. Оценщик не может в полной мере подтвердить достоверность предоставленной Заказчиком информации, поэтому делает допущение, что она является достоверной. Оценщиком в процессе оценки также может быть использована информация, полученная из открытых источников, либо по запросу от третьих лиц. По мере возможности оценщиком проводится проверка такой информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным.

14. Оценщиком при составлении отчёта в рамках доходного подхода при расчёте количества валового урожая использовалась информация из своей практики в оценочной деятельности.

15. Расчеты произведены в программе MS Office Excell.

1.5. Законодательство в области оценочной деятельности

1. Закон РК "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК (с изменениями и дополнениями, актуальными на дату составления Отчета об оценке), *ист. Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан "Әділет";*

2. Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 22 апреля 2024 года №227 "О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года №519 "Об утверждении стандартов оценки", (с изменениями и дополнениями, актуальными на дату составления Отчета об оценке), *ист. Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан "Әділет")*

3. Приказ Министра финансов Республики Казахстан "Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке" от 3 мая 2018 года №501 (с изменениями и дополнениями, актуальными на дату составления Отчета об оценке), *ист.Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан "Әділет")*

1.6. Перечень данных, использованных при проведении оценки

1. Справочник оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026;

2. Методические рекомендации по применению стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» СМД СППО 05-2022 Палаты оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2022 г.

Перечень документов предоставленных заказчиком

Оценка была произведена на основании следующих правоустанавливающих, технических и иных документов (копий):

Акт на ПЧС на земельный участок №1086845 от 06.02.2018 г.

Договор купли-продажи №3412 от 11.11.2020 г.

Информация о запросе от 04.05.2026 г.

Постановление от 18.05.2026 г.

Scanned with CamScanner

1.7. Основные термины и определения, применяемые в отчёте

1) ставка дисконтирования – ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость;

2) земельное улучшение – результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости в сторону улучшения;

3) 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;

4) коэффициент капитализации – параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта;

5) действительный валовый доход – потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы, с учетом прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;

6) операционные расходы – расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы делятся на:
- условно-постоянные;
- условно-переменные или эксплуатационные;
- расходы на замещение или резервы;

7) 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;

8) 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;

9) чистый операционный доход (далее – ЧОД) – доход, который определяется как разность между действительным валовым доходом и операционными расходами;

10) потенциальный валовый доход – доход, который получают от недвижимости, при сто процентном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Раздел 2 "ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ"

Дата оценки	18.05.2026 г.

Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки	
Наименование объекта оценки	Земельный участок на праве частной собственности (Кадастровый номер: 03-047-655-026), общей площадью - 0,0600 га.
Фактическое использование земельного участка на дату оценки	Не используется
Возможное коммерческое использование объекта	Возможно
Инфраструктура района	Средне развита
Коммуникации	Проходят рядом
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Рельеф	Ровный

Scanned with CamScanner

Дополнительная информация	Нет
Форма участка	Прямоугольник
Дополнительное оснащение	Отсутствует
Наличие строений	

Характеристика объекта указана в Приложение №1

Раздел 3 "РАСЧЁТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА"

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

Установление рыночной стоимости производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы:

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, путем приведения будущих денежных потоков от эксплуатации объекта к текущей стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления доходов в будущем,с учетом степени риска,связанного с использованием данного объекта;

2) метод прямой капитализации дохода - определение стоимости объекта, путем деления соответствующего рынку годового чистого операционного дохода на коэффициент капитализации, полученный, на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому. Прямая капитализация используется, если в обозримом будущем объект оценки будет также эксплуатироваться, а уровень приносимых доходов не будет значительно отличаться от текущего уровня или будет изменяться умеренными темпами.

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

Применение затратного подхода для проведения оценки земельных участков, которые содержат земельное улучшение, состоит в определении остаточной стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки.

Остаточная стоимость воспроизводства (замещения) ооъекта оценки состоит из остаточнои стоимости воспроизводства (замещения) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования. Остаточная стоимость воспроизводства(замещения) земельных улучшений определяется как разница между стоимостью полного воспроизводства(замещения) и накопленным износом.

Методы затратного подхода:

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

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

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

4) индексный метод – 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,атакже методами сравнительного и доходного подходов.

Scanned with CamScanner

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 – ВРМи 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 её назначения и имеющейся информации определяется, в том числе следующими методами:
1) сравнительного анализа;
Метод сравнительного анализа для земельных участков включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными земельным участками, для которых имеются фактические данные по последним рыночным сделкам или ценам предложений.
2) метод статистического моделирования;
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.
3) развития;
Метод развития связан с предположениями о разделении конкретного объекта недвижимого имущества на ряд участков или объединением с другими участками, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления или слияния, и дисконтированием получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости.
4) распределения (аллокации);
Метод распределения (аллокации) – способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков, при котором разрабатывается соотношение между стоимостью земли и улучшений на ней или какое-либо другое соотношение между составными частями имущества. Результатом является мера для распределения общей рыночной цены между землей и улучшениями на ней для целей оценки.
5) извлечения (экстракции);
Метод извлечения (экстракции) – способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков, путем вычитания из общей стоимости недвижимости рыночной стоимости улучшений, стоимость улучшений может быть определена, в том числе и методами затратного подхода. При этом общая стоимость застроенного земельного участка определяется методами сравнительного подхода.
6) остаточной стоимости;
Метод остаточной стоимости (метод остатка) основан на принципах ожидания и добавленной доходности, не связанной с земельными улучшениями.
7) капитализации земельной ренты.
Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки земельного участка способного независимо приносить ренту.

Scanned with CamScanner

Обоснование выбора подходов и методов применяемых в данном отчете

Оценщик имеет право самостоятельно применять методы оценки и подходы к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) международными стандартами оценки с указанием источника.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. В связи с тем, что отсутствует достоверная и полноценная информация о возможности получения будущих доходов от сдачи в аренду оцениваемого земельного участка, доходный подход Оценщиком не использовался.

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным. В связи с тем, что рынок купли-продажи недвижимости (аналогичной оцениваемому объекту) является развитым, оценщик принял решение отказаться от применение затратного подхода.

Сравнительный подход особенно эффективен в случае существования активного рынка сопоставимых объектов собственности. Точность оценки по этому подходу зависит от качества собранных данных, достоверности информации о недавних продажах/предложениях сопоставимых объектов.

По мнению оценщика, наиболее приемлемым методом/подходом оценки недвижимости считается метод сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты. Остальные методы в данном случае не применялись.

3.2. Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием метода сравнительного анализа

Метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену.

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

1) исследование рынка и сбор информации о ценах предложения по продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
2) проверка информации на надежность, точность и соответствия ее рыночным данным;
3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
4) расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения объектов-аналогов с объектом оценки по элементам сравнения с использованием единиц сравнения (цена 1 га общей площади земельных участков);
5) внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
6) согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения значения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Источником получения информации выступили данные о ценах предложений объектов недвижимости в открытом доступе на Интернет-сайтах. На основе анализа предложений было отобрано три объекта-аналога, по своим характеристикам наиболее близких к оцениваемому.

Из общего числа предложений, оценщиком выбраны аналоги, находящиеся в середине ценового диапазона. Оценщиком по мере возможности проведена проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным. Тем не менее, однозначно определить содержание и характер будущих сделок не представляется возможным, поскольку в качестве объектов для сравнения используются предложения о продаже, т.е. на дату оценки сделки не заключены.

Выбор единицы сравнения

Анализ цен предложений показал, что максимально распространенная единица цены – общая площадь земельного участка. Поэтому оценщик в качестве единицы сравнения выбрал цену за единицу общей площади – тенге за 1 га общей площади земельных участков.

Scanned with CamScanner

Источник информации, описание		Цена предложения, тенге	Площадь, га	Цена предложения 1 га, тенге
(https://krisha.kz/a/show/1011853274)		1 400 000	6	233 333
Целевое назначение	Садоводство			
Адрес	РК, Алматинская обл., Карасайский р-н., Елтайский с.о.,Каратобе			
(https://krisha.kz/a/show/1008645532) Тел:		2 200 000	6	366 667
Целевое назначение	Садоводство			
Адрес	РК, Алматинская обл., Карасайский р-н., Елтайский с.о.,Исаево			
(https://krisha.kz/a/show/1010528612)		2 400 000	6	400 000
Целевое назначение	Садоводство			
Адрес	РК, Алматинская обл., Карасайский р-н., Елтайский с.о.,Ельтай			

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Виды передаваемых имущественных прав	С	С	С	С
Условия продажи	С	С	С	С
Условия рынка	С	С	С	С
Физические характеристики	С	С	С	С
Экономические характеристики	С	С	С	С
Использование	С	С	С	С

С - соответствует
Н - не соответствует

Отсюда следует, что по элементам сравнения отличий нет.

Исходя из этого Оценщиком сделан вывод о том, что выбранные аналоги находятся в том же сегменте рынка, что и объект оценки и конкурируют с ним.

3.2.1. Расчёт корректирующих коэффициентов

1. Корректировка на переданные имущественные права - учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.), передаваемых при сделке. Будут применены соответствующие корректировки на передаваемые имущественные права.Источник: Справочник оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026;

2. Корректировка на торг. Корректировка на уторговывание – обусловлена непременным процессом торга с целью получить более выгодные условия или более низкую цену при покупке товара или услуги.
Величина корректировки должна соответствовать среднерыночной разнице между первоначальной ценой (ценой предложения) и фактической сделкой.

Scanned with CamScanner

Диапазоны корректировок на уторговывание вакантных земельных участков

№	Область, регион	Офисно-административные земельные участки	ИЖС (ЛПХ)/ Садоводство	Производственно-складские	Крестьянское хозяйство / сельхозпроизводство	Прочие коммерческие
1	Абайская область	9 – 20	9 – 15	10 – 24	8 – 20	11 – 23
2	Акмолинская область	14 – 25	7 – 15	9 – 20	9 – 19	12 – 24
3	Актюбинская область	10 – 20	6 – 16	10 – 22	9 – 27	11 – 19
4	Алматинская область	7 – 19	10 – 19	10 – 21	8 – 18	10 – 21
5	Атырауская область	10 – 20	9 – 21	12 – 28	10 – 19	10 – 27
6	Западно-Казахстанская область	10 – 20	10 – 20	10 – 24	9 – 17	10 – 23
7	Жамбылская область	12 – 24	8 – 18	9 – 22	9 – 22	10 – 26
8	Жетысуская область	7 – 19	7 – 19	10 – 22	9 – 17	7 – 27
9	Карагандинская область	9 – 22	9 – 21	15 – 26	11 – 16	7 – 18
10	Костанайская область	10 – 18	8 – 18	14 – 16	11 – 16	6 – 16
11	Кызылординская область	13 – 18	11 – 22	15 – 26	9 – 20	9 – 22
12	Мангистауская область	11 – 22	9 – 23	13 – 24	11 – 20	10 – 27
13	Павлодарская область	7 – 20	11 – 23	15 – 18	7 – 16	9 – 17
14	Северо-Казахстанская область	11 – 21	13 – 21	14 – 26	12 – 22	9 – 26
15	Туркестанская область	11 – 29	10 – 22	9 – 20	10 – 24	10 – 27
16	Улытауская область	9 – 21	12 – 22	9 – 21	9 – 15	14 – 25
17	Восточно-Казахстанская обл.	10 – 23	9 – 22	12 – 23	10 – 24	9 – 17
	В среднем по Казахстану	**10 – 21**	**9 – 20**	**12 – 23**	**9 – 20**	**10 – 23**

Источник: Справочник оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026;

Корректировка на торг применяется к цене предложения аналогов и выражается в денежном эквиваленте.

3. Корректировка на местоположение:

Корректировка на местоположение – учитывает особенности месторасположения объекта недвижимости, а также влияние различных факторов окружения, в частности:

1) Престижность района расположения объекта как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

2) Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами и объектов-конкурентов, всего того, что характеризуется понятием «ситус объекта» (или его экономическое местоположение).

3) Транспортная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к. парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

4) Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне –лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств

Scanned with CamScanner

Территориальные коэффициенты местоположения вакантных земельных участков

№	Область, регион	В городе	В крупных поселках (население св. 3 тыс. чел.)	В больших поселках (население 1-3 тыс. чел.)	В средних сельских населенных пунктах (население 0,2 - 1 тыс. чел.)	В малых населенных пунктах (аул, село, крестьянские и иные поселения) (население менее 0,2)
1	Абайская область	1	0,91	0,89	0,82	0,79
2	Акмолинская область	1	0,93	0,88	0,85	0,77
3	Актюбинская область	1	0,95	0,92	0,86	0,83
4	Алматинская область	1	0,86	0,84	0,78	0,75
5	Атырауская область	1	0,91	0,88	0,83	0,80
6	Западно-Казахстанская область	1	0,93	0,91	0,86	0,80
7	Жамбылская область	1	0,85	0,83	0,78	0,75
8	Жетысуская область	1	0,91	0,82	0,79	0,74
9	Карагандинская область	1	0,88	0,81	0,79	0,73
10	Костанайская область	1	0,93	0,91	0,87	0,83
11	Кызылординская область	1	0,87	0,85	0,79	0,76
12	Мангистауская область	1	0,98	0,96	0,90	0,86
13	Павлодарская область	1	0,87	0,83	0,77	0,74
14	Северо-Казахстанская область	1	0,86	0,82	0,78	0,74
15	Туркестанская область	1	0,90	0,86	0,82	0,78
16	Ульгауская область	1	0,90	0,85	0,81	0,77
17	Восточно-Казахстанская обл.	1	0,91	0,87	0,80	0,78
	В среднем по Казахстану	**1**	**0,90**	**0,87**	**0,82**	**0,78**

Источник: Справочник оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026;

Расчет корректировки выполнялся по формуле:

$$Км = ((Ко/Ка)-1)*100\%,$$

где Км – корректирующий коэффициент на местоположение, Ка и Ко – корректирующие коэффициенты, учитывающие местоположение аналога и объекта оценки соответственно.

Таким образом, в соответствии с приведенной выше методологией расчета были получены следующие значения корректировок:

Наименоавние фактора	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	РК, Алматинская обл., Карасайский р-н., Елтайский с.о., ПКСТ "Нұр Плаза", уч. 27	РК, Алматинская обл., Карасайский р-н., Елтайский с.о.,Каратобе	РК, Алматинская обл., Карасайский р-н., Елтайский с.о.,Исаево	РК, Алматинская обл., Карасайский р-н., Елтайский с.о.,Ельтай
Территориальные коэффициенты	0,78	0,78	0,78	0,78
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**

4. Корректировка на целевое назначение:

Корректировка на целевое назначение - учитывает отклонение на целевое назначение. Так как объекты аналоги схожи по целевому назначению с объектами оценки, в связи с этим корректировка на целевое назначение применена в размере 0%.

5. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций:

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций – учитывает разницу в удельной стоимости объектов недвижимости с разным набором инженерных сетей.

Наличие систем коммуникаций обеспечивает комфортное функционирование и использование любого объекта недвижимости и, следовательно, повышает ее стоимость. К ключевым инженерным сетям, существенно влияющим на стоимость недвижимости, обычно относятся:

1) Электроснабжение. Система электроснабжения предоставляет электрическую энергию для освещения, работы электроприборов, систем отопления и охлаждения, а также других электрических устройств.

Scanned with CamScanner

2) Водоснабжение. Система водоснабжения обеспечивает подачу пресной воды в здания для питья, гигиенических нужд, кухонного использования и других целей.

3) Канализация. Система канализации отводит использованную воду и сточные воды из здания в канализационную сеть или систему очистки сточных вод.

4) Отопление. Система отопления обеспечивает поддержание комфортной температуры внутри здания, используя различные методы, такие как центральное отопление, радиаторы, теплые полы и т. д.

5) Газоснабжение. Система газоснабжения обеспечивает подачу природного газа для использования в качестве источника энергии для плит, отопления и других газовых приборов

Корректирующие коэффициенты, учитывающие наличие инженерных сетей

Объект оценки	Объект аналог									
	Без электроснабжения	С электроснабжением	Без водоснабжения	С водоснабжением	Без газоснабжения	С газоснабжением	Без отопления	С отоплением	Канализация септик	Центральная канализация
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 №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026;

В связи с тем, что у объектов оценки инженерные коммуникации проходят рядом, а у объектов аналогов на смежных участках, были приняты следующие значения корректировок: к аналогу №1: 0%, к аналогу №2: 0%, к аналогу №3: 0%.

6. Корректировка на площадь (на масштаб):

Корректировка на площадь земельного участка – учитывает разницу в удельной стоимости объектов недвижимости с разным объемом квадратных метров. Для расчета корректировки использовался метод Яскевича Е.Е., основанный на степенной зависимости между ценой и площадью объекта.

$$K_{n1} = ((Sоц^{k} / Sан^{k}) - 1) * 100\% ;$$

где:

Scanned with CamScanner

$K_{пл}$ – корректировка на площадь объекта;
Sot^k – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k;
San^k – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k.

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

№	Область, регион	Офисно-административные	ИЖС (ЛПХ) Садоводство	Производственно-складские	Крестьянское хозяйство / сельхозпроизводство	Прочее коммерческое назначение
	Города республиканского значения					
1	г. Астана	-0,09	-0,13	-0,16	-0,12	-0,11
2	г. Алматы	-0,06	-0,05	-0,07	-0,04	-0,07
3	г. Шымкент	-0,09	-0,12	-0,14	-0,11	-0,16
	Прочие районы и регионы					
4	Абайская область	-0,09	-0,08	-0,11	-0,06	-0,07
5	Акмолинская область	-0,09	-0,1	-0,14	-0,08	-0,09
6	Актюбинская область	-0,11	-0,14	-0,18	-0,11	-0,13
7	Алматинская область	-0,06	-0,05	-0,07	-0,04	-0,07
8	Атырауская область	-0,09	-0,13	-0,14	-0,1	-0,14
9	Западно-Казахстанская область	-0,07	-0,07	-0,1	-0,06	-0,07
10	Жамбылская область	-0,04	-0,08	-0,12	-0,06	-0,08
11	Жетысуская область	-0,1	-0,12	-0,16	-0,12	-0,11
12	Карагандинская область	-0,06	-0,05	-0,07	-0,04	-0,08
13	Костанайская область	-0,07	-0,1	-0,14	-0,06	-0,12
14	Кызылординская область	-0,06	-0,08	-0,12	-0,06	-0,07
15	Мангистауская область	-0,09	-0,1	-0,13	-0,09	-0,09
16	Павлодарская область	-0,1	-0,15	-0,2	-0,12	-0,15
17	Северо-Казахстанская область	-0,05	-0,05	-0,07	-0,04	-0,07
18	Туркестанская область	-0,08	-0,12	-0,16	-0,1	-0,16
19	Улытауская область	-0,06	-0,1	-0,14	-0,08	-0,09
20	Восточно-Казахстанская обл.	-0,08	-0,11	-0,16	-0,1	-0,1
	В среднем по Казахстану	**-0,08**	**-0,10**	**-0,13**	**-0,08**	**-0,10**

Источник: Справочник оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026;

Таким образом, в соответствии с приведенной выше методологией расчета были получены следующие значения корректировок:

Наименоавние фактора	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, соток	6	6	6	6
Величина степенного коэффициента	-0,05			
Скорректированная площадь	0,91	0,91	0,91	0,91
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**

3.2.2. Расчеты стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа

Источники информации	Аналог №1 (https://krisha.kz/a/show/1011853274) Тел:+7 707 788 8389	Аналог №2 (https://krisha.kz/a/show/1008645532) Тел: +7 705 111 2140	Аналог №3 (https://krisha.kz/a/show/1010528612) Тел:+7 705 456 8686
Дата аналога	**18.05.2026 г.**	**18.05.2026 г.**	**18.05.2026 г.**
Стоимость объектов-аналогов, тенге	**1 400 000**	**2 200 000**	**2 400 000**
Корректировка на переданные имущественные права	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	1 400 000	2 200 000	2 400 000
Корректировка на торг	-203 000	-319 000	-348 000
Скорректированная стоимость	1 197 000	1 881 000	2 052 000

Scanned with CamScanner

Площадь, соток	**6**	**6**	**6**	**6**
Стоимость 1 сот, тенге		**199 500**	**313 500**	**342 000**
Корректировка на местоположение	**РК, Алматинская обл., Карасайский р-н., Елтайский с.о., ПКСТ "Нур Плаза", уч. 27**	**РК, Алматинская обл., Карасайский р-н., Елтайский с.о.,Каратобе**	**РК, Алматинская обл., Карасайский р-н., Елтайский с.о.,Исаево**	**РК, Алматинская обл., Карасайский р-н., Елтайский с.о.,Ельтай**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		199 500	313 500	342 000
Коммуникации	**Проходят рядом**	**Проходят рядом**	**Проходят рядом**	**Проходят рядом**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		199 500	313 500	342 000
Площадь, соток	**6**	**6**	**6**	**6**
Процент поправки на маштаб (площадь ЗУ)		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		199 500	313 500	342 000
Целевое назначение	**Для ведения садоводства и дачи**	**Садоводство**	**Садоводство**	**Садоводство**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, тенге		199 500	313 500	342 000
Средняя стоимость 1 сот, тенге				**285 000**
Стоимость объекта оценки, тенге				**1 710 000**

Таким образом, возможная рыночная стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом методом сравнительного анализа составляет:

1 710 000 **тенге**

Scanned with CamScanner

3.3. Согласование результатов

В рамках настоящего отчета согласование результатов оценки не требуется, т.к. оценщиком применен один подход - сравнительный.

Раздел 4 "ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ"

Таким образом, по мнению оценщика, рыночная стоимость оцениваемого объекта:

Земельный участок на праве частной собственности (Кадастровый номер: 03-047-655-026), общей площадью - 0,0600 га. по состоянию на 18.05.2026 г. года

составляет округлённо (тенге): 1 710 000 (Один миллион семьсот десять тысяч) тенге

в том числе:

Объект	Площадь, соток	Рыночная стоимость, тенге
Земельный участок	6	1 710 000

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

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.

Оценщик Жеткеркен Т.А.

Scanned with CamScanner

Приложение №1

Характеристика объекта

№ п/п	Кадастровый номер	Правовой статус / Срок аренды	Общая площадь, га	Адрес	Целевое назначения	Ограничения в использовании	Делимость
1	03-047-655-026	Право частной собственности	0,0600	РК, Алматинская обл., Карасайский р-н., Елтайский с.о., ПКСТ "Нұр Плаза", уч. 27	Для ведения садоводства и дачи	Разрешено право прохода и проезда через участок, право доступа для ремонта и обслуживания инженерных сетей	Делимый

Scanned with CamScanner

АКТ ОСМОТРА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристика местоположение	
Расположение	РК, Алматинская обл, Карасайский р-н, Енбекшинский с.о, ПКСТ улица Плодовая, уч. 22
Состояние окружающей среды	☐ Отл ☑ Хор ☐ Удовл. ☐ Плохое
Состояние подъездных путей	☐ Отл ☐ Хор ☑ Удовл. ☐ Плохое
Обеспечение общественным транспортом	☐ Отл ☐ Хор ☑ Удовл. ☐ Плохое
Типичное использование окружения	по назначению
Объекты повышенной опасности	не установлено
Характеристика земельного участка	
Общая площадь зем. участка, га	0,0600
Долевая собственность, га	
Кадастровый номер	03-047-655-026
Целевое назначение земельного участка	для ведения садоводства и дачи
Делимость земельного участка	☑ Делимый ☐ Не делимый
Право собственности	☑ Частная ☐ Право аренды
Рельеф земельного участка	☑ Ровный ☐ Не ровный
Форма земельного участка	☐ Правильный многоугольник ☑ Правильный четырехугольник ☐ Неправильный многоугольник ☐
Инженерное обеспечение	
Электроснабжение	☐ Есть ☐ Нет проходят
Водоснабжение	☐ Центральное ☐ Привозное Колодец

Примечание:

Телефон для связи:

Оценщик Жетписов Г.А.

Директор Жетписов Г.А.

При осмотре присутствовал: ТСН Байгусков Б.К

Дата осмотра: 18.05.2026г.

Республика Казахстан город Алматы ЖЕКЕ КӘСІПКЕР ЖСНИИН: 00[illegible] Подпись BAB Assessment ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ Подпись

17

Scanned with CamScanner

krisha.kz/a/show/1010528612

Участок · 0.6 га, Ельтай

Оставить заметку · В Избранное

2 400 000 ₸

Продлить · Отправить в ТОП · В горячие · Срочно, торг

Город	Казахстан, Алматинская обл. показать на карте
Целевое назначение	Садоводство
Площадь участка	0.6 га
В залоге	Нет
Делимость	Делимый



Объявление на карте

Автор объявления

Хозяин недвижимости

Ответил риелтор?

Сообщите нам

+7 705 456 8686

На звонок ответил риелтор?
Сообщите нам.
Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

Республика Казахстан, Алматы қаласы
ЖЕКЕ КӘСІПКЕР
ЖСНИИН: 001101501171
BAB Assessment
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
Республика Казахстан, город Алматы

krisha.kz/a/show/1011853274

Участок · 6 соток, Каратобе

1 400 000 ₸

Продлить · Отправить в ТОП · В горячие · Срочно, торг

Город	Казахстан, Алматинская обл. показать на карте
Целевое назначение	Садоводство
Площадь участка	6 соток
В залоге	Нет
Делимость	Неделимый



Автор объявления

Молдахметов Мархабат

Специалист

+7 707 788 8389

Если с вас потребовали денег за контакты хозяина — сообщите нам.
Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

Написать сообщение

Республика Казахстан, Алматы қаласы
ЖЕКЕ КӘСІПКЕР
ЖСНИИН: 001101501171
BAB Assessment
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
Республика Казахстан, город Алматы

krisha.kz/a/show/1008645532

Участок · 6 соток, Исаево

2 200 000 ₸

Продлить · Отправить в ТОП · В горячие · Срочно, торг

Город	Казахстан, Алматинская обл. показать на карте
Целевое назначение	Садоводство
Площадь участка	6 соток
В залоге	Нет
Делимость	Делимый



Объявление на карте

Автор объявления

Хозяин недвижимости

Ответил риелтор?

Сообщите нам

+7 705 111 2140

На звонок ответил риелтор?
Сообщите нам.
Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

18

Scanned with CamScanner

Фото таблица

Фото № 1



Фото № 2



Фото № 3



Фото № 4



Казахстан Республикасы Алматы қаласы
ЖСН/ИИН: 001101501171
BAB Assessment
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
Республика Казахстан город Алматы

19

Scanned with CamScanner

Фото № 5



Фото № 6



ЖЕКЕ КӘСІПКЕР
ЖСН/ИИН: 001101501171
BAB Assessment
индивидуальный предприниматель
Республика Казахстан город Алматы

Фото № 7



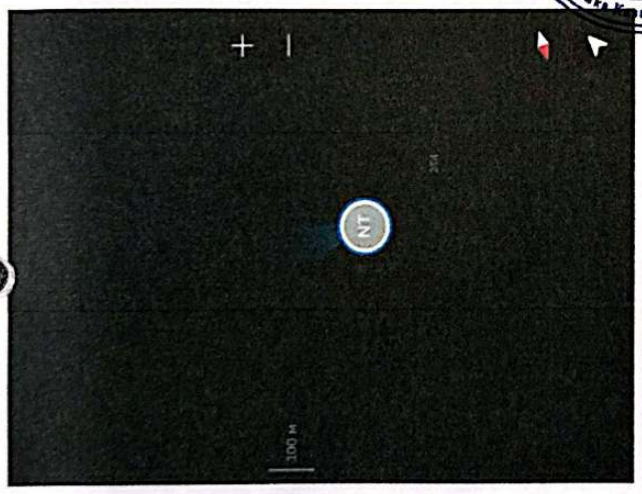
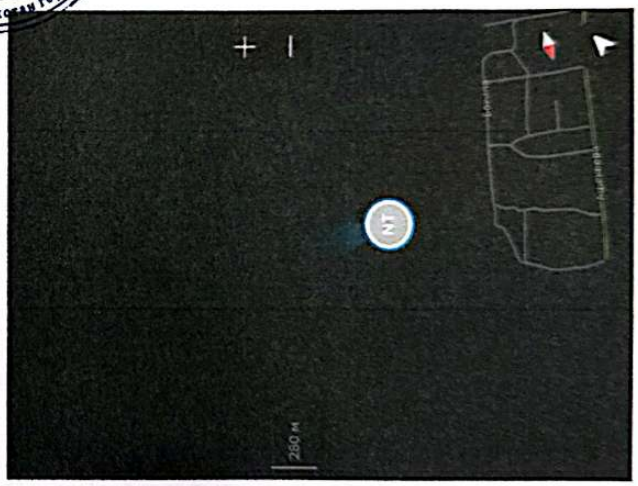
Фото № 8



Фото № 9	Фото № 10
	
Фото № 11	Фото № 12
	

Казахстан Республикасы, Алматы қаласы
ЖЕКЕ КӘСІПКЕР
ЖСН/ИИН: 001101501171
BAB Assessment
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
Республика Казахстан город Алматы

Scanned with CamScanner

Фото № 13	Фото № 14
	
Фото № 15	Фото № 16
	

ЖСН/ИИН: 001101501171
BAB Assessment
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

Scanned with CamScanner

Шектес шегіндегі бөтен жер учаскелері
Посторонние земельные участки в границах плана

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

Осы акт "Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы" коммерциялық емес акционерлік қоғамының Алматы облысы бойынша филиалы - Жер кадастры және жылжымайтын мүлікті техникалық тексеру Департаментінің Қарасай аудандық бөлімшесінде жасалды
Настоящий акт изготовлен Карасайским районным отделением Департамента земельного кадастра и технического обследования недвижимости - филиала некоммерческого акционерного общества "Государственная корпорация "Правительство для граждан" по Алматинской области

Мөр орны / Место печати

Мұрунов А.М.

20 ж/г " " 06 ФЕВ 2013

Осы актінің берілгені туралы жер учаскесіне меншіктік құқығын, жер пайдалану құқығын беретін актілер жазылатын Кітапта № 2395 болып жазылды
Қосымша: жер учаскесінің шекарасындағы ерекше режиммен пайдаланылатын жер учаскелерінің тізбесі (олар болған жағдайда) жоқ

Запись о выдаче настоящего акта произведена в Книге записей актов на право собственности на земельный участок, право землепользования за № 2395
Приложение: перечень земельных участков с особым режимом использования в границах земельного участка (в случае их наличия) нет
Ескерту:
*Шектеулерді сипаттау жөніндегі ақпарат жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын дайындаған сәтте күшінде
Примечание:
*Описание смежеств действительно на момент изготовления идентификационного документа на земельный участок

ЖЕР УЧАСКЕСІНЕ ЖЕКЕ МЕНШІК ҚҰҚЫҒЫН БЕРЕТІН

АКТ

НА ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Scanned with CamScanner

№ 1086845

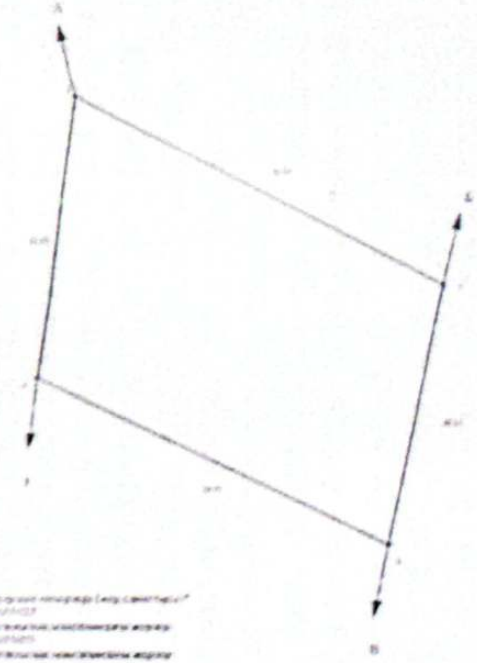
Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі: 03-047-655-026
Жер учаскесіне жеке меншік құқығы
Жер учаскесінің алаңы: 0,0600 га
Нысаналы тағайындау: Ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлер
Жер учаскесін нысаналы тағайындау:
өтеулілік және сыйжай жүргізу үшін
Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар: жер телімі арқылы жазу
сым желілерін жүріп өтуге, инженерлік коммуникация жұмыстарына қызмет көрсету
үшін жолдауға кіру құқығы берілсін
Жер учаскесінің бөлінуі: бөлінеді

Кадастровый номер земельного участка: 03-047-655-026
Право частной собственности на земельный участок
Площадь земельного участка: 0,0600 га
Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение земельного участка:
для ведения садоводства и дачи
Ограничения в использовании и обременения земельного участка: разрешено право
прохода и проезда через участок, право доступа для ремонта и обслуживания
инженерных коммуникаций
Делимость земельного участка: делимый

№ 1086845

Жер учаскесінің ЖОСПАРЫ
ПЛАН земельного участка

Учаскенің мекенжайы, мекенжайының тіркеу коды (ол бар болған кезде): **Алматы обл., Қарасай ауд., Елтай а/о, "Нұр Плаза" ББСТК, 27 телім**
Адрес, регистрационный код адреса (при его наличии) участка: **Алматинская обл., Карасайский р-н., Елтайский с/о, ПКСТ "Нұр Плаза", участок 27**



МАСШТАБ 1: 500

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Республика Казахстан, Алматинская область, Карасайский район, город Каскелен, одиннадцатое ноября две тысячи двадцатого года.

Мы, гр. Торебаев Женисбай Бахтыбаевич, 03.06.1992 года рождения, уроженец Узбекистана, ИИН 920603302066, проживающий по адресу: Алматинская область, Карасайский район, село Ушконыр, улица Домалак ана, дом №47, согласно заявлению в браке не состоит, от имени которого по доверенности удостоверенный нотариусом нотариального округа Алматинской области Омарбековым Р.К. за реестром №2892 от 02.10.2020 года, действует гр. Қыстаубаев Наир Сатұлы, 30.10.1989 года рождения, уроженец Алматинской области, ИИН 891030301573, именуемый в дальнейшем «Продавец», и

гр. Тұрғанова Наргиза Қайратқызы, 20.07.1996 года рождения, уроженка Алматинской области, ИИН 960720400268, проживающая по адресу: город Алматы, Турксибский район, улица Мосина, дом №6, с согласия супруга гр. Ойдар Қуаныша Нұртасұлы, 25.06.1997 года рождения, уроженца Жамбылской области, ИИН 970625300643, именуемый в дальнейшем «Покупатель»,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.«ПРОДАВЕЦ» продал, а «ПОКУПАТЕЛЬ» купил земельный участок, общей площадью - 0,0600 га, предоставленный для ведения садоводства и дачи, участок - делимый, ограничения в использовании и обременения земельного участка – разрешено право прохода и проезда через участок, право доступа для ремонта и обслуживания инженерных коммуникаций, расположенный по адресу: Алматинская область, Карасайский район, Елтайский с/о, ПКСТ «Нұр Плаза», участок №27, кадастровый №03-047-655-026.

2.Отчуждаемый земельный участок принадлежит «ПРОДАВЦУ» на основании: договора купли продажи земельного участка удостоверенный нотариусом нотариального округа Алматинской области Омарбековым Р.К. за реестром №2727 от 12.06.2018 года, что подтверждается справкой о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках выданной филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Алматинской области за №10100461532189 от 11.11.2020 года и продано «ПОКУПАТЕЛЮ» за 200 000 (двести тысяч) тенге, которые «ПОКУПАТЕЛЬ» оплатил «ПРОДАВЦУ» до подписания настоящего Договора.

3.До заключения настоящего договора отчуждаемый земельный участок никому не продан.

4. Расходы по удостоверению настоящего Договора оплачивает покупатель.

5. Содержание ст.23 Кодекса Республики Казахстан «О земле», а также ст.2, 14, 23 Закона Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» нотариусом сторонам разъяснены.

6. Договор составлен в двух экземплярах первый из которых остается в делах нотариуса, второй с копиями выдается покупателю.

По просьбе сторон договор составлен на русском языке. Последствия и смысл совершаемого нотариального действия нотариусом продавцу и покупателю разъяснены.

25

Scanned with CamScanner

ПОДПИСИ СТОРОН:

1. _____

2. _____

одиннадцатое ноября две тысячи двадцатого года, настоящий договор удостоверен мной, Омарбековым Расулом Конысбековичем, нотариусом нотариального округа Алматинской области, действующим на основании государственной лицензии № 13002320 от 21 февраля 2013 года, выданной Комитетом регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан.

Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность сторон подписавших договор установлена, их дееспособность, а также принадлежность гр. Торебаеву Женисбай Бахтыбаевичу отчуждаемого земельного участка проверены.

Настоящий договор подлежит регистрации в регистрирующих органах Карасайского района Алматинской области.

Зарегистрировано в реестре за №3412
Взыскано нотариусом согласно ст. 30 п.2 и ст. 30-1
Закона РК «О нотариате»

Нотариус:

Scanned with CamScanner

АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОРГАНОВ ИСПОЛНИТЕЛЬН ОГО ПРОИЗВОДСТВА

Алматы қаласының жеке со т орындаушылары

Частные судебные исполни тели г.Алматы

Должник: АЙДАР ҚУАНЫШ НҰРТАСҰЛЫ

Информация о запросе

1. ФИО судебного исполнителя:	БАЙГУНУСОВ БОЛАТ КАБДУОВИЧ
2. Номер исполнительного производства:	326/26-75-1282
3. Дата возбуждения исполнительного производства:	04.05.2026
4. Наименование регистрирующего органа:	СИО ПСО
5. Дата и время направления запроса:	04.05.2026 08:21:16
6. Сервис:	База данных «Регистр недвижимости»

Параметры запроса

ИИН: 970625300643

Результат обработки запроса

Дата ответа: 04.05.2026 08:21:25

Ответ: Сервис отработал штатно.

Объекты недвижимости

27

Scanned with CamScanner

№	Идентификатор	Вид объекта недвижимости	Тип объекта недвижимости	Кадастровый номер	Код РКА	Адрес
1	4799328962	Земельный участок	Земельный участок	03:047:655:026	02013002872 09708	Алматинская Карасайский Алатау

Характеристики объектов недвижимости

1						
Идентификатор		Вид объекта недвижимости	Тип объекта недвижимости	Кадастровый номер	Код РКА	Адрес
4799328962		Земельный участок	Земельный участок	03:047:655:026	02013002 87209708	Алматинская Карасайский Алатау
Права						
	Вид документа	Номер документа	Дата документа	Дата регистрации документа	Регистрация	Доля владения
1	Договор купли-продажи	3412	11.11.2020 06:00	13.11.2020 14:36:10	Абзал Айдарулы	Общая совместная

Обременения												
	Статус	Вид обременения	Содержание обременения	Орган, наложивший обременение	Документ, подтверждающий обременение					Снятие обременения	
					Вид	Номер документа	Дата документа	Дата регистрации документа	Регистратор	Вид документа	Номер документа

28

Scanned with CamScanner

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е
о привлечении оценщика

18.05.2026 год г. Алматы

В производстве частного судебного исполнителя исполнительного округа г.Алматы Байгунусов Б.К.(далее ЧСИ) действующая на основании государственной лицензии № 1282 от 03.07.2014год, в рамках исполнения исполнительного производства № 326/26-75-1282 от 04.05.2026г., о взыскании с должника Айдар К.Н., в пользу взыскателя Айдар А.Д., алименты на содержание ребенка в размере 1/4 части, возбуждённого на основании исполнительного документа Алматинского районного суда г.Астана Дело № 7111-19-00-2/6502 от 20.06.2019 года

У С Т А Н О В И Л:

В ходе исполнения установлено, что за должником зарегистрировано недвижимое имущество в виде земельного участка находящиеся по адресу Алматинская область, Карасайский район, ул.Алатау(далее имущество).

В связи с чем, в целях определения рыночной стоимости указанного имущества необходимо привлечь оценщика.

В соответствии ст.68 Закона Республики Казахстан "Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей"(далее Закон):

1. Судебный исполнитель в течение десяти рабочих дней с момента ареста и выявления принадлежности имущества должнику выносит постановление о назначении оценщика путем:

самостоятельного назначения оценщика;

назначения оценщика по предложению одной из сторон исполнительного производства;

поручения одной из сторон исполнительного производства о проведении оценки имущества должника.

Оплата услуги по оценке арестованного имущества должника возлагается на стороны исполнительного производства и в последующем возмещается за счет должника.

2. Копии постановления судебного исполнителя о назначении оценщика направляются сторонам исполнительного производства не позднее дня, следующего за днем его вынесения.

3. Сторона исполнительного производства, не согласная с оценкой, может обратиться в экспертный совет за получением заключения по проведенной оценке в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» либо обжаловать ее в суд в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан об административном судопроизводстве. Отрицательное заключение экспертного совета либо признание судом отчета об оценке недействительным является основанием для назначения судебным исполнителем новой оценки. В случае выдачи отрицательного заключения экспертным советом оплата, произведенная заказчиком за экспертизу отчета об оценке, возмещается оценщиком, составившим отчет об оценке, или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

4. Оплата за услуги по проведению новой оценки возлагается на обжалующую сторону.

5. В случае заключения сторонами исполнительного производства письменного соглашения о стоимости имущества оценка арестованного имущества оценщиком не проводится и постановление о назначении оценщика не выносится.

На основании изложенного, руководствуясь ст.24, ст.68, ст. 126 Закона РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей»

Scanned with CamScanner

П О С Т А Н О В И Л :

1. Привлечь специалиста – оценщика для оценки недвижимого имущества в виде земельного участка, находящиеся по адресу **Алматинская область, Карасайский район, ул.Алатау**, принадлежащее **Айдар Куаныш Нуртасұлы ИИН 970625300643**, на праве общей совместной собственности.
2. Постановление направить специалисту-оценщику ИП "BAB ASSESSMENT" г.Алматы а также сторонам исполнительного производства для исполнения и сведения.
3. Исполнительные действия по оценки имущества назначить на **«_18_» мая 2026г., ориентировочно по времени с 12.00 часов.**
4. Должнику и другим лицам находящиеся по данному адресу, обеспечить без препятствия доступ оценщика и частного судебного исполнителя.
5. Предупредить должника и других лиц, в случае оказания воспрепятствование при исполнении исполнительных действий, об административной и уголовной ответственности в соответствии с Законами Республики Казазхстан.
6. Уведомить должника и проживающим лицам, что в случае непредоставления а равно воспрепятствование действиям ЧСИ и оценщика на объект имущества, оценка будет производится исходя из рыночной стоимости недвижимого имущества.
7. Постановление может быть обжаловано в соответствии АППК.

Частный судебный исполнитель **Байгунусов Б.К.**

Scanned with CamScanner

Жеке сот орындаушысы
Б.К. Байгунусовтың кеңсесі
«18» МАЙ 2026 20__ г.
ИСХ.№ 03-12/134-26

Специалисту - оценщику:
ИП "BAB ASSESSMENT"

Должник:
Айдар Куаныш Нұртасұлы
Тел.: 8 708 481 21 63

Сособственник имущества:
Тұрғанова Наргиза
Кайраткызы
Тел. не известен

Взыскателю:
Айдар Акэркем
Давранбеккызы
8 777 109 69 98

Частный судебный исполнитель исполнительного округа г.Алматы Байгунусов Б.К., направляет Вам постановление о назначении и проведении оценки арестованного имущества должника Айдар К.Н., для сведения.

Приложение: постановление для исполнения

Частный судебный исполнитель
г.Алматы Алмалинский район
ул.Толе би 292, 36-каб
Электронная почта: 2020bbk@mail.ru

Байгунусов Б.К.

Scanned with CamScanner

Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

«Астанадағы кәсіби бағалаушылар палатасы» бағалаушылар палатасы
Палата оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков»

«Бағалаушы» біліктілігін беру туралы куәлік
Свидетельство
о присвоении квалификации «Оценщик»

Жеткеркен Тобанияз Аргинбекұлы
ЖСН/ИИН 001101501171

«Жылжымайтын мүлік бағалаушысы» біліктілігі берілді
присвоена квалификация «Оценщик недвижимого имущества»

Біліктілік емтиханының өтті деп тану туралы "АКБП" БП өкілдігі директорының
26.12.2022 ж. №45 Шешімі
Решение №45 исполнительного директора ПО «СПЮ» от 26.12.2022 г. о признании прошедшим квалификационный экзамен

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі СПЮ-638-ОНИ
Регистрационный номер свидетельства
Берілген күні 26.12.2022 ж.
Дата выдачи 26.12.2022 г.
Палата Президиумының Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О.Н. Яковлева

КСОРК

Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

«Астанадағы кәсіби бағалаушылар палатасы» бағалаушылар палатасы
Палата оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков»

«Бағалаушы» біліктілігін беру туралы куәлік
Свидетельство
о присвоении квалификации «Оценщик»

Жеткеркен Тобанияз Аргинбекұлы
ЖСН/ИИН 001101501171

«Жылжымалы мүлік бағалаушысы» біліктілігі берілді
присвоена квалификация «Оценщик движимого имущества»

Біліктілік емтиханының өтті деп тану туралы "АКБП" БП өкілдігі директорының
26.12.2022 ж. №46 Шешімі
Решение №46 исполнительного директора ПО «СПЮ» от 26.12.2022 г. о признании прошедшим квалификационный экзамен

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі СПЮ-638-ОДИ
Регистрационный номер свидетельства
Берілген күні 26.12.2022 ж.
Дата выдачи 26.12.2022 г.
Палата Президиумының Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О.Н. Яковлева

КСОРК

Қазақстан Республикасы Әділет Комитеті
ЖЕКЕ КӘСІПКЕР
ЖСН/ИИН: 001101501171
BAB Assessment
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
Республика Казахстан город Алматы

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

Жеткеркен Тобанияз Аргинбекұлы

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

Осы куәлік 31.12.2026 ж/г дейін әрекетті
(Данное свидетельство действительно до)
Куәлігі/Свидетельство № фл-065
Берілген/Выдано 01.01.2026 ж/г
Кіру күні/Дата вступления 04.01.2023 ж/г

Исполнительный директор
Азнабаева Н. Э.

32

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на 52
пятьдесят два) листах



