«Утверждаю»
Директор ТОО
«Goodwill A»
Шевченко
Александр Павлович
«24» августа 2026 г.

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА №867

Наименование объекта оценки	**Право временного возмездного землепользования на земельный участок площадью: 15 га**
Местонахождение объекта оценки	РК, Область Жетiсу, Ескельдинский р-он, с.о. Акын Сара
Назначение оценки	Для целей исполнительного производства
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Заказчик	**Частный судебный исполнитель исполнительного округа Области Жетiсу Дэлелханұлы Нұрлан**
Рыночная стоимость	**8 718 671** (восемь миллионов семьсот восемнадцать тысяч шестьсот семьдесят одна) **тенге**
Оценщик	**Шевченко Александр Павлович** Член ПО СРО "Палата Профессиональных независимых оценщиков"
Сведения о юридическом лице	**Товарищество с ограниченной ответственностью «Goodwill A»** 040000 г. Талдыкорган, ул. Акын Сара 137, офис 305. БИН 170540004152, ИИК KZ45601A311000107321 АО "Народный Банк Казахстана", БИК HSBKKZKX КБЕ 17 Тел./Факс: +77771713562 , E-mail: ocenkatdk@gmail.com
Дата оценки (период)	24.08.2026 г.
Дата составления отчёта	24.08.2026 г.

ТАЛДЫКОРГАН

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЁТЕ 3

1.2 Задание на оценку 3
1.3 Сведения об оценщике 3
1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 3
1.5 Перечень документов, использованных при проведении оценки: 5
1.6 Основные термины и определения, применяемые в отчёте 6

2. ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 8

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 8
2.1. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 9

3. РАСЧЁТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЁТА 10

3.1. Методология оценки 10
3.1.1. Процесс оценки 15
3.2. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом 15
3.3. Согласование результатов оценки 19

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЁТА 20

ПРИЛОЖЕНИЕ 21

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЁТЕ

1.1 Основание для проведения оценки: Договор №867 от 21.08.2026 г.,

1.2 Задание на оценку

Таблица 1. «Задание на оценку»

Наименование оцениваемого объекта	**Право временного возмездного землепользования на земельный участок площадью: 15 га**
Собственник	**Сартбаев Канатхан Садуакасович ИИН 670411300121**
Местонахождение объекта оценки	РК, Область Жетiсу, Ескельдинский р-он, с.о. Акын Сара
Оцениваемые права	Временно-возмездное землепользование (аренда) на земельный участок
Вид оценки	Обязательная
Назначение оценки	Для целей исполнительного производства
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» определяет рыночную стоимость, как расчётную денежную сумму, 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 осведомлённой, расчётливо и без принуждения

1.3 Сведения об оценщике

Таблица 2. «Сведения об оценщике»

Сведения об оценщике	**Шевченко Александр Павлович**
Индивидуальный идентификационный номер	900212300437
Местонахождение	г. Талдыкорган, ул. Акын Сара 137, офис 305
Номер и дата выдачи свидетельства о присвоении квалификации «оценщик»	Свидетельство о присвоении квалификации «Оценщик движимого имущества» №ППНО-0029-ОДИ от 13.07.2018 года. Свидетельство о присвоении квалификации «Оценщик недвижимого имущества» №ППНО-0029-ОНИ от 13.07.2018 года. Свидетельство о присвоении квалификации «Оценщик интеллектуальной собственности, нематериальных активов, оценка бизнеса и права участия в бизнесе» №ППНО-0029-ОИСиНМА,ОБ от 13.07.2018 года.
Наименование палаты оценщиков	ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»
Сведения об обеспечении имущественной ответственности оценщика	Договор добровольного страхования профессиональной ответственности оценщика Серия №05-ДСПО-3663 от 23.07.2026 г. – в АО "Страховая компания "Alatay City Garant", на сумму 21 625 000 тенге
Наименование юридического лица	**Товарищество с ограниченной ответственностью «Goodwill A»** 040000 г. Талдыкорган, ул. Акын Сара 137, офис 305. БИН 170540004152 ИИК KZ45601A311000107321 АО "Народный Банк Казахстана". БИК HSBKKZKX КБЕ 17 Тел./Факс: +77771713562 , E-mail: ocenkatdk@gmail.com

1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Допущения:

Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях.

Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку: на состояние собственности, Оценщик не несёт ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчёте, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность приводимой информации.

Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

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 возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в нашем отчёте.

Отчёт выполнен с условием, что с даты осмотра до даты оценки никаких изменений на объекте не произведено.

Согласно Закона РК от 10 января 2018 года № 133-VIЗРК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» ст. 27 ответственность за полноту предоставленной информации, касающейся объекта оценки, лежит на Заказчике. Оценщик не несёт ответственность за наличие иной документации, кроме предоставленной для данной оценки, и иных скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

Публикация целиком, частями или отдельных ссылок на данный Отчёт, данных, содержащихся в Отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика, составляющего данный Отчёт запрещается, без его письменного согласия.

Подписавшие данный Отчёт, оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

Факты, изложенные в Отчёте, верны и соответствуют действительности.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.

Вознаграждение оценщиков 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 Отчёте.

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с законами, нормативными и правовыми актами, а также стандартами, действующими на территории Республики Казахстан.

Содержащиеся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных ниже:

При проведении оценки Оценщик исходит из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и её проверки не проводит.

В рамках проведения оценки расчёты осуществлялись Оценщиком с использованием программы Microsoft Office Excel.

Оценщик не несёт ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путём, кроме как обычным визуальным осмотром или путём изучения планов и спецификаций.

Достоверность юридического описания права собственности на оцениваемое имущество подтверждено рядом документов, представленных в Приложении к настоящему отчёту. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности.

Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений в соответствии с представленными Заказчиком документами. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Оценщики предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов при сокрытии их Заказчиком.

Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке Отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

Публикация Отчёта об оценке целиком, частями или отдельных ссылок на отчёт, данных, содержащихся в отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщиков и лиц, принимавших участие в оценке, запрещается без письменного согласия ТОО «***Goodwill A***».

Профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату, специально оговорённую в отчёте об оценке. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчёта или оценённого имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд.

Оценщик делает допущение, что с даты осмотра до даты составления отчёта никаких существенных изменений не произошло, состояние объекта не изменилось и соответствует описанию.

1.5 Перечень документов, использованных при проведении оценки:

Нормативно-правовые акты, стандарты:

- Гражданский кодекс РК.
- Закон «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 10 января 2018 г. №133-VI ЗРК.
- Международные стандарты оценки (МСО 2020), утвержденные Международным комитетом по стандартам оценки, в части, не противоречащей законодательству РК.
- Требования к форме и содержанию отчета об оценке, утвержден Приказом Заместителя Премьер-Министра финансов Республики Казахстан от 1 августа 2022 года № 772.
- Стандарт оценки «Оценка стоимости движимого имущества», утвержден Приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05 мая 2018 года № 519, согласно приложению 1 к настоящему приказу, зарегистрирован в Министерстве юстиции РК от «31» мая 2018 г. № 16971.
- Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден Приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05 мая 2018 года № 519, согласно приложению 2 к настоящему приказу, зарегистрирован в Министерстве юстиции РК от «31» мая 2018 г. № 16971.
- Стандарт оценки «Базы и типы стоимости», утвержден Приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05 мая 2018 года № 519, согласно приложению 3 к настоящему приказу, зарегистрирован в Министерстве юстиции РК от «31» мая 2018 г. № 16971.
- Стандарт оценки «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов», утвержден Приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05 мая 2018 года № 519, согласно приложению 4 к настоящему приказу, зарегистрирован в Министерстве юстиции РК от «31» мая 2018 г. № 16971.
- Типовой кодекс деловой и профессиональной этики оценщиков. Приказ Министра финансов Республики Казахстан от «26» апреля 2018 года № 487. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан от «17» мая 2018 года № 16897.
- Приказ заместителя Премьер Министра Министра финансов РК от 01.08.2022 г., №772,

Список использованной литературы и прочие источники информации

- Оценка недвижимости. Под ред. Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. –Москва: Финансы и статистика, 2008. – 557 с.
- Оценка земли. Учебное пособие. Орынбеков М., Байдулдинова А.Н. – Алматы, 2013. – 744 с.
- Оценка имущества. А.И. Зимин. М.: «Юриспруденция», 2007 г.;
- Справочник оценщика. Сборник нормативно-справочных документов. Ч.2 Оценка недвижимого имущества: НИИ Проблем устойчивого развития Инновационного Евразийского университета, СРП КАО, Павлодар, 2010 г.;
- Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2017:
- СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК. Сегмент «Земельные участки». 01.01.2017. Омск, ул. Ч. Валиханона 8 (НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистовоценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений).
  http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf
- 2ГИС.Карты.
- Интернет ресурсы: https://krisha.kz/, https://www.olx.kz/, и другие.

(о ценах предложений купли-продажи и аналитическая информация по недвижимому имуществу)

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

- *АКТ на земельный участок №2024-2485975 от 26.08.2024 г.,*
- *Постановление от 11.08.2026 г.,*
- *Типовой договор №304 от 02.08.2024 г.,*
- *Постановление №412 от 29.07.2024 г.,*

1.6 Основные термины и определения, применяемые в отчёте

В соответствии с Законом Республики Казахстан от 10 января 2018 г. № 133-VI ЗРК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями и дополнениями на дату оценки)

Рыночная стоимость

Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» определяет рыночную стоимость, как расчётную денежную сумму, 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 осведомлённой, расчётливо и без принуждения.

1) извлечение (экстракция) – способ косвенного сравнения. Он дает расчетную стоимость нематериальных активов путем применения анализа фактической рентабельности предприятия со среднеотраслевыми показателями рентабельности материальных и нематериальных активов;

2) итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов и методов оценки;

3) комбинированный платеж – лицензионный платеж, который включает роялти и паушальный платеж;

4) дисконтирование (капитализация) – пересчет будущих денежных потоков в текущую стоимость объекта оценки;

5) ставка дисконтирования – ставка доходности, используемая для конверсии денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в нынешнюю стоимость, используемая при оценке стоимости объектов;

6) исключительное право – имущественное право их обладателя использовать объект интеллектуальной собственности любым способом по своему усмотрению;

7) интеллектуальная собственность – результат интеллектуальной творческой деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, продукции физического или юридического лица, выполняемых ими работ или услуг (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и тому подобное);

8) остаточный срок полезного использования объекта права интеллектуальной собственности (нематериального актива) – период, начиная с даты оценки до окончания срока полезного использования, объекта права интеллектуальной собственности (нематериального актива);

9) мультипликатор дохода – соотношение между ценой продажи или стоимостью имущества и средним годовым доходом или его ожидаемой величиной основывается на валовой или на чистой величине дохода;

10) активы, связанные с клиентами или поставщиками – возникают из отношений с клиентами и поставщиками, а также используются в области разработки, закупок, управления и удержания клиентов компании (списки клиентов, производственные заказы, контракты с клиентами и связанные отношения, внедоговорные отношения с клиентами);

11) активы, связанные с художественной деятельностью – представляют собой результат творческой деятельности, охраняются в силу договора или закона (авторское право) и создают выгоды, включая роялти от художественных произведений (пьесы, оперы, балет, книги, журналы, газеты, музыкальные произведения, рисунки, фотографии, видеозаписи, фильмы, телевизионные программы);

12) лицензионный договор – договор, по которому патентообладатель или сторона, обладающая исключительным правом на результат интеллектуальной творческой деятельности или на средство индивидуализации (лицензиар), предоставляет другой стороне (лицензиату) право временно использовать соответствующий объект промышленной собственности или результат интеллектуальной творческой деятельности, средства индивидуализации определенным образом;

13) нематериальный актив – не денежный актив, который не имеет физической формы, обладает экономическими свойствами, предоставляет права и экономические выгоды своему правообладателю;

14) маркетинговые активы – связаны и, в основном, используются в маркетинге или продвижении товаров, или услуг компании (товарные знаки, бренды, торговые наименования, товарный вид, доменные имена, оформление газет, соглашения об отказе от конкуренции);

15) цена исполнения опциона – цена базового актива по согласованным условиям;

16) выручка от реализации продукции – сумма средств, полученных от реализации продукции за расчетный период, равная произведению объема реализованной продукции в натуральном измерении на ее цену;

17) объекты промышленной собственности – изобретения, полезные модели и промышленные образцы;

18) роялти – регулярные процентные отчисления, устанавливаемые в виде определенных ставок и выплачиваемые лицензиатом лицензиару за использование объектов интеллектуальной собственности, через определенные согласованные промежутки времени;

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

20) чистый денежный поток – величина полученных на протяжении операционного периода денежных средств, равная сумме чистой операционной прибыли и амортизации за вычетом подоходного налога, капитальных затрат и прироста чистого оборотного капитала;

21) разнесение (аллокация) – способ косвенного сравнения, при котором разрабатывается соотношение между стоимостью нематериальных активов и материальными активами. Результатом является мера для разнесения общей рыночной стоимости между нематериальными активами и активами в целом для целей сравнения;

22) технологические активы – представляют собой ценность технологических инноваций или достижений и возникают, в том числе из внедоговорных прав на использование технологии или защищены договором или законом (запатентованная технология, компьютерное программное обеспечение, незапатентованная технология, база данных, коммерческие тайны, текущие исследования и разработки, производственные процессы и ноу–хау);

23) активы, связанные с договорами – представляют собой стоимость прав, возникающих из договорных отношений (лицензирование, роялти и соглашения о моратории; договоры о рекламе, строительстве, управлении, оказании услуг или поставке; разрешения на строительство; договоры франшизы; права вещания и воспроизведения; договорные права на использование кроме тех, которые прямо отнесены к материальным активам прав; договоры на обслуживание, а также трудовые договоры и права на использование природных ресурсов).

2. ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Дата осмотра объекта оценки: 21.08.2026 г.

Общая характеристика и состояние объекта оценки: общие характеристики и состояние объекта оценки представлены в таблице **№ 4.**

Состав объекта оценки: Право временного возмездного землепользования на земельные участки.

Назначение и текущее использование объектов оценки: Ведение крестьянского хозяйства

Описание местоположения объектов оценки:

Объект оценки расположены по адресу: РК, Область Жетiсу, Ескельдинский р-он, с.о. Акын Сара

Прочие ограничительные условия: *нет*

Описание местоположения объекта оценки

Фрагмент карты с указанием местоположения оцениваемого объекта приведён ниже.

МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ



Источник информации: *Яндекс Карты (https://yandex.kz/maps)*

Информация по району расположения объекта оценки

Таблица 3. «Описание окружения»

Плотность застройки (высокая/средняя/низкая)	низкая
Престижность и привлекательность района (высокая/средняя/низкая)	низкая
Темпы развития района (высокие/средние/низкие)	средние
Доступность общественного транспорта	низкая
Смог, грязь, шум – уровень (высокий/средний/низкий)	низкий
Наличие промышленных объектов в пределах (менее 1 км)	не имеются
Подъездные пути (асфальт/грунт) и их состояние	грунтовые

2.1. Описание основных характеристик оцениваемого объекта

Таблица 4. «Общая характеристика и состояние объекта оценки»

Показатель	Описание и характеристика
Адрес (месторасположение) объекта	РК, Область Жетiсу, Ескельдинский р-он, с.о. Акын Сара
Кадастровый номер	24-264-100-445
Площадь участка, га	**15**
Право землепользования	право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок сроком до 29.07.2034
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение земельного участка	ведение крестьянскогог хозяйства
Делимость земельного участка	делимый
Наличие строений	-
Ограждение	-
Коммуникации	коммуникации проходят рядом
Дополнительная информация	-

Согласно Требованиям к форме и содержанию отчёта об оценке, утверждён Приказом Министра финансов Республики Казахстан от 03 мая 2018 года № 501, согласно приложению 1, зарегистрирован в Министерстве юстиции РК от «17» мая 2018 г. № 16900, Разделу 2 "Общая информация и описание объекта оценки"
При оценке предприятий и крупных объектов недвижимости для целей кредитования дополнительно указываются:

1) обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе;
2) обзор текущей активности и тенденции на рынке оцениваемого имущества;
3) отраслевой обзор (составляется в случае, если оценивается недвижимость, входящая в состав комплекса имущества, на основе которого организовано производство определённых товаров (услуг).

Примечание: виду того, что объект оценки не относится к предприятиям и крупным объектам недвижимости пункты 1), 2), 3) в Отчёте об оценке имущества дополнительно не указывались.

3. РАСЧЁТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЁТА

3.1. Методология оценки

Оценка объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов в зависимости от конкретного объекта, назначения оценки и наличия достоверной информации выполняется методами доходного, сравнительного и затратного подхода.

Доходный подход предусматривает дисконтирование денежных потоков (будущих экономических выгод), генерируемых объектом оценки, или капитализацию годового чистого дохода (выгоды, эффект) от объекта оценки, включая доходы от возможного возмездного предоставления другим лицам доступа к экономическим выгодам от использования объекта оценки.

Методы доходного подхода:

1) метод освобождения от роялти;
2) метод преимущества в прибылях;
3) метод избыточного дохода;
4) метод остаточной стоимости;
5) метод развития (опционный метод);
6) метод "гринфилд";
7) метод дистрибьютора.

В методе освобождения от роялти стоимость нематериальных активов определяется исходя из стоимости гипотетических лицензионных платежей, которые будут сэкономленными благодаря владению активом, а не использованию его по лицензии от третьих лиц.

Гипотетические выплаты роялти корректируются с учетом факторов налогообложения в течение срока использования нематериальных активов и дисконтируются к дате оценки для получения их приведенной стоимости. В некоторых случаях платежи роялти включают в себя начальный взнос в дополнение к периодическим суммам, основанным на проценте от выручки или ином финансовом показателе.

Для получения ставки гипотетических роялти используются два метода:

1) метод, основанный на ставках рыночных роялти по сопоставимым или аналогичным сделкам. Необходимым условием применения метода является наличие сопоставимых нематериальных активов, которые передаются в пользование по лицензии на постоянной коммерческой основе;
2) метод, основанный на разделении прибыли, порожденной нематериальным активом, между лицензиатом и лицензиаром и определении той ее доли, которая могла бы гипотетически быть выплачена лицензиару за право пользования оцениваемым нематериальным активом в независимой коммерческой сделке между заинтересованным лицензиатом и заинтересованным лицензиаром.

Ставки роялти часто имеют значительный разброс на рынке для сопоставимых активов. Поэтому разумно сопоставить величину роялти, которую предполагается использовать, с показателем операционной рентабельности требуемый типичным оператором бизнеса от продаж с использованием оцениваемого актива.

Метод освобождения от роялти предполагает следующую последовательность действий:

1) определение величины ежегодного валового операционного дохода по трем вероятным сценариям (оптимистическому, пессимистическому и реалистическому) в течение срока действия права на используемый объект интеллектуальной собственности;
2) определение доли интеллектуальной собственности/нематериального актива в создании валового операционного дохода с использованием гипотетических ставок роялти;
3) уточнение полученной величины дохода (прибыли) с помощью введения поправки на ценность и защищенность объекта интеллектуальной собственности, величины которых публикуются в справочной литературе по оценке имущества;
4) расчет величины средневзвешенной цены капитала;
5) расчет мультипликатора дохода, используя модель аннуитета, которая представляет собой функцию, зависящую от юридического срока жизни оценки интеллектуальной собственности и величины средневзвешенной стоимости капитала;
6) расчет терминальной стоимости;
7) расчет рыночной стоимости объекта интеллектуальной собственности методом прямой капитализации или дисконтирования денежных потоков;
8) расчет наиболее вероятной величины стоимости объекта интеллектуальной собственности методом среднего взвешенного результатов трех сценариев.

По данному методу стоимость объекта интеллектуальной собственности рассчитывается как дисконтированная (капитализированная) сумма годовой выручки бизнес – линии за расчетный срок лицензионного договора, умноженная на стандартную ставку роялти с поправкой на ценность и защищенность объектов интеллектуальной собственности, участвующей в создании на этой линии денежного потока.

Метод преимущества в прибылях предполагает сравнение прогнозируемой прибыли или денежных потоков, которые были бы получены бизнесом в случае использования оцениваемого нематериального актива, с теми прибылями или потоками, которые бы бизнес смог получить, если бы он не использовал этот актив. Метод часто используется, когда основанные на рынке ставки роялти недоступны или ненадежны.

После установления разницы в прибыли, которая бы образовалась, следует определить соответствующую ставку дисконтирования, применяемую для приведения прогнозируемых добавочных периодических прибылей

или денежных потоков к текущей стоимости, или коэффициент капитализации, требующийся для капитализации постоянного уровня добавочной прибыли или денежных потоков.
Метод преимуществ в прибылях применяется как для оценки нематериальных активов, использование которых позволяет сократить расходы, так и для оценки тех активов, использование которых создает дополнительную прибыль или денежные потоки, которые дисконтируются (капитализируются).
Условием применения метода преимущества в прибылях является наличие информации, позволяющей определить ожидаемую величину свободного денежного потока, которая образуется благодаря использованию в данном производстве оцениваемого объекта.
Дисконтирование (капитализация) предполагает следующую последовательность действий:
1) рассчитывается чистый денежный поток, создаваемый благодаря использованию нематериальных активов;
2) определяется ставка дисконтирования (капитализации);
3) для денежных потоков, продолжительность которых превышает 5 (пять) лет, рассчитывается терминальная стоимость;
4) определяется приведенная стоимость будущих денежных потоков;
5) находится коэффициент, учитывающий характер производства продукции (индивидуальный, серийный, массовое производство);
6) рассчитывается рыночная стоимость нематериальных активов путем умножения приведенной стоимости дополнительных доходов на коэффициент, учитывающий характер производства продукции.
Расчет стоимости нематериальных активов производится с помощью дисконтирования чистого денежного потока с учетом коэффициента доли вклада нематериальных активов в чистый доход и поправкой на ценность и защищенность объектов интеллектуальной собственности.
Метод избыточного дохода определяет стоимость нематериальных активов исходя из приведенной стоимости денежных потоков, связанных с оцениваемым нематериальным активом, за вычетом той доли денежных потоков, которая относится к другим сопутствующим активам. Метод избыточного дохода обычно используется при оценке клиентских соглашений, взаимоотношений с клиентами и проектов научных и конструкторских исследований.
Метод избыточного дохода применяется либо на базе прогнозируемых денежных потоков за один период, и тогда он называется однопериодным методом избыточного дохода, либо с использованием денежных потоков за несколько периодов, и тогда он называется многопериодным методом избыточного дохода. Поскольку нематериальные активы обычно приносят денежные выгоды на протяжении продолжительного времени, используется многопериодный метод избыточного дохода.
Метод избыточного дохода подразумевает определение ожидаемых денежных потоков от всего небольшого бизнеса или группы его активов, принадлежащих этому бизнесу, которые относятся ко всем доходам, получаемым от оцениваемого актива.
Из этого прогнозного денежного потока вычитается доля денежных потоков, связанная с сопутствующими материальными, нематериальными и финансовыми активами. Осуществляется путем расчета соответствующих начислений или экономической ренты, приходящейся на счет сопутствующих активов, и ее вычета из денежных потоков. Для получения надежной оценки рассматриваемого актива целесообразно включить в расчет дополнительное начисление, которое позволит отразить любую дополнительную стоимость, обусловленную тем фактом, что все активы совместно задействованы в продолжающем функционировать бизнесе действующего предприятия. Это позволит отразить выгоды от денежных потоков, создаваемых активом в форме собранной вместе рабочей силы, который не будет доступен покупателю оцениваемого актива, приобретаемого в отдельности.
Метод остаточной стоимости применяется в следующих случаях:
1) если известна или точно определяется стоимость материальных активов;
2) если известен или определяется чистый денежный поток, генерируемый бизнесом, то есть материальными и нематериальными активами.
При применении метода остаточной стоимости для оценки нематериальных активов в качестве элементов анализа также применяются данные о доходах и расходах. Проводится финансовый анализ чистого дохода, который получается от использования всего имущества предприятия с целью извлечения дохода. Из чистого дохода делается вычет с учетом финансовой отдачи, требуемой улучшениями. Оставшийся доход считается остаточным, приходящимся на счет нематериальных активов. Для получения показателя стоимости он капитализируется.
Метод остаточной стоимости предполагает следующую последовательность действий:
1) методом капитализации находится рыночная стоимость всего предприятия (бизнеса), неотъемлемой частью которого является оцениваемый нематериальный актив;
2) рассчитывается рыночная стоимость нематериального актива как разница между стоимостью всех активов бизнеса и его материальными активами.
Метод развития (опционный метод) предполагает, что модели методов дисконтирования (капитализации) не учитывают возможность влияния менеджеров на развитие бизнеса в будущем в зависимости от складывающейся на рынке конъюнктуры. Патент на продукт обеспечивает фирме право на развитие продукта и его рынка. Так будет, только если текущая стоимость ожидаемого денежного потока, поступающего от продажи продукта, превысит себестоимость (издержки) развития. Если этого не произойдет, то фирма откладывает патент и не подвергается дальнейшим издержкам. Поэтому патент на продукт рассматривается как колл-опцион, в котором сам продукт является базовым активом.
Метод развития (опционный метод) предполагает следующую последовательность действий:

определяется безрисковая ставка, соответствующая времени жизни нематериальных активов, за которую принимается ставка рефинансирования;

рассчитывается стоимость базового актива, т.е. приведенная стоимость будущих денежных потоков, которые ожидаются от использования оцениваемого нематериального актива;

рассчитывается цена исполнения, то есть приведенная стоимость будущих затрат, необходимых для внедрения и использования оцениваемого нематериального актива;

определяется годовое стандартное отклонение цены базового с помощью данных, регулярно рассчитываемых международными рейтинговыми агентствами по каждой отрасли производства;

устанавливается расчетный период действия нематериальных активов.

Метод "гринфилд", в основном, используется для оценки нематериальных активов, например, соглашение о франчайзинге, и предполагает определение стоимости оцениваемого нематериального актива на основании прогнозов денежных потоков при условии, что только один актив бизнеса является оцениваемым нематериальным активом на дату оценки. Все остальные материальные и нематериальные активы приобретаются в собственность или наем.

Метод дистрибьютора представляет собой многопериодный метод избыточных прибылей, используемый для оценки нематериальных активов, связанных с клиентами.

опубликования).

9. Затратный подход используется для внутренне созданных нематериальных активов, которые не имеют идентифицируемых источников дохода. При применении затратного подхода рассчитывают затраты на замещение по аналогичным активам либо по аналогичным услугам, имеющим сопоставимый потенциал или полезность.

Методы затратного подхода:

1) метод фактических затрат.

В основу метода фактических затрат положены показатели материальных затрат, необходимых для создания (приобретения), испытания и сопровождения с учетом износа и запланированной прибыли, налогов и обязательных платежей конкретного объекта интеллектуальной собственности. Данный метод используется для оценки объектов интеллектуальной собственности, созданных на самом предприятии, для постановки на балансовый учет и в качестве ориентира для оценки другими методами для определения минимальной цены лицензии.

Метод фактических затрат предполагает следующую последовательность действий:

по данным бухгалтерского учета устанавливается историческая (первоначальная) стоимость, за которую был приобретен оцениваемый объект и дата постановки его на баланс;

по данным статистики рассчитывается тренд (индекс инфляции за период с момента покупки оцениваемого объекта);

историческая стоимость приводится к текущей стоимости путем ее умножения на полученный тренд;

рассчитывается функциональный (моральный) износ оцениваемого объекта;

рассчитывается рыночная стоимость путем вычитания полученного износа из текущей первоначальной стоимости;

2) метод стоимости восстановления.

Метод стоимости восстановления заключается в определении на дату оценки всех затрат, необходимых для воссоздания (воспроизводства, замещения) идентичного по назначению и качеству объекта оценки.

В случае, когда интеллектуальная собственность приобретена, в расчетах при определении ее стоимости, учитываются следующие виды затрат:

1) на приобретение имущественных прав;

2) на освоение в производстве товаров с использованием интеллектуальной собственности;

3) на маркетинг (исследование, анализ и отбор информации для определения аналогов предполагаемых объектов промышленной собственности).

В случае, когда интеллектуальная собственность создана на самом предприятии, в расчетах при определении ее стоимости, учитываются следующие виды затрат:

1) на поисковые работы и разработку темы;

2) на создание экспериментальных образцов;

3) на услуги сторонних организаций (например, на выявление интеллектуальной собственности, на выдачу охранных документов);

4) на уплату патентных пошлин (поддержание патента в силе);

5) на создание конструкторско–технической, технологической, проектной документации;

6) на составление и утверждение отчета.

Полные затраты на создание объекта интеллектуальной собственности определяются как текущая стоимость прошлых затрат на разработку объектов интеллектуальной собственности (нематериального актива) и его правовую охрану с учетом нормативной прибыли.

Стоимость разработки объекта интеллектуальной собственности определяется как сумма затрат на проведение научно–исследовательских работ (далее – НИР) и на разработку конструкторско–технической, технологической и (или) проектной документации, связанной с созданием объекта.

Величина затрат на проведение НИР определяется как сумма затрат на поисковые работы, проведение теоретических исследований, проведение экспериментов, составление, рассмотрение и утверждение отчета, на проведение испытаний и других расходов, связанных с НИР.

Величина затрат на разработку документации определяется как сумма затрат на выполнение эскизного проекта, выполнение технического проекта, выполнение рабочего проекта, выполнение расчетов, проведение авторского надзора, на дизайн.

Величина общего износа рассчитывается методом эффективного возраста.

При оценке изобретений и полезных моделей, в текущей стоимости прошлых затрат помимо общего износа учитывается еще и коэффициент технико–экономической значимости.

10. В сравнительном подходе стоимость нематериального актива определяется на основе рыночных данных, например, цены предложения или спроса в сделках с идентичными или схожими активами.

Методы сравнительного подхода:

1) метод сравнительного анализа.

При использовании метода сравнительного анализа стоимость нематериальных активов определяется путем сопоставления фактических цен недавних продаж, либо цен, установленных путем исследования информации о спросе и предложении на аналогичные объекты.

Метод сравнительного анализа предполагает следующую последовательность действий:

производится выбор не менее трех сравнимых объектов, цена продажи которых известна с высокой долей достоверности;

рассчитываются индексы по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта (отрасль, в которой используется нематериальный актив, ценность и защищенность нематериального актива, ранг предприятия (малый, средний, крупный бизнес), где внедряется нематериальный актив, масштаб использования нематериального актива, срок использования нематериального актива, риск использования нематериального актива, другие достоверные факторы сравнения);

стоимость каждого аналога приводится к стоимости оцениваемого нематериального актива с помощью вышеуказанных индексов;

рассчитывается рыночная стоимость нематериального актива как средняя величина приведенной стоимости аналогов.

Условием применения метода разнесения (аллокации) является наличие информации о наиболее вероятной доле нематериального актива в рыночной стоимости всех активов предприятия;

2) метод разнесения (аллокации) – способ косвенного сравнения.

Метод разнесения (аллокации) предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов сравнения оцениваемого нематериального актива с аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого подобного нематериального актива от оцениваемого;

определение по каждому из элементов сравнения поправок к цене подобных нематериальных активов, соответствующих характеру и степени отличий каждого из них от нематериальных активов;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого подобного нематериального актива, нивелирующие их отличия от оцениваемого нематериального актива;

расчет рыночной стоимости оцениваемого нематериального актива, путем определения среднего значения полученных после корректировки результатов;

определение наиболее вероятного значения доли нематериального актива в общей стоимости активов предприятия, подобных оцениваемому;

расчет рыночной стоимости нематериального актива как доли в рыночной стоимости всех активов оцениваемого предприятия;

3) метод извлечения (экстракции) – способ косвенного сравнения.

Условия применения метода извлечения (экстракции):

наличие информации о величине стоимости материальных активов предприятия;

наличие информации о величине фактического чистого операционного дохода предприятия;

наличие информации о величине среднеотраслевой рентабельности материальных и нематериальных активов.

Метод извлечения (экстракции) предполагает следующую последовательность действий:

1) определение расчетной величины среднеотраслевого дохода путем умножения фактического чистого операционного дохода на среднеотраслевую рентабельность;

2) определение величины расчетного среднеотраслевого дохода, который генерирует нематериальные активы данного предприятия.

11. Для целей оценки при определении стоимости положительной деловой репутации (гудвилл) определяется любая будущая экономическая выгода, генерируемая бизнесом или активами, которые неотделимы от данного бизнеса или групп активов, входящих в его состав. Примеры таких выгод – увеличение эффективности, возникающее в результате объединения бизнесов (снижение операционных затрат и экономии от масштаба, не отраженные в стоимости других активов), организационный капитал (например, выгоды, возникающие благодаря созданной сети или возможности выхода на новые рынки и тому подобное).

Стоимость деловой репутации представляет собой сумму, остающуюся после вычитания из стоимости (цены покупки) организации, стоимости всех идентифицируемых материальных, нематериальных и денежных активов, скорректированной с учетом фактических или потенциальных обязательств.

12. При применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик

1) выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных;
2) использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов или подходов);
3) использует любые математические методы согласования;
4) предпринимает все меры для недопущения двусмысленного толкования полученного результата стоимости объекта оценки.

Обоснование использования сравнительного подхода, метода сравнительного анализа

В соответствии со Стандартами оценки «Оценка недвижимого имущества» и «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов», применение методов сравнительного подхода возможно, когда:

1. Сравнительный подход позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
2. Перед проведением анализа объекты-аналоги проходят тест на сравнимость с объектом оценки. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка и конкурировать с ним.
3. Для сравнения объекта оценки с аналогами, выбирают соответствующую единицу сравнения.

Таким образом, для применения методов сравнительного подхода должны выполняться следующие условия:

1. Иметься адекватное количество объектов-оценки, по которым известна цена сделки/ предложения. При этом, рынок аналогичных объектов характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/ предложения рыночными.
2. По аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения, наиболее значимых для объекта оценки.
3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчёта корректировок на отличия между объектом оценки и объектами-аналогами.

На основании вышеизложенного Оценщик установил, что в данном случае имеется достаточно информации для получения адекватного ценового измерителя по аналогичным объектам оценки. Таким образом, Оценщик посчитал целесообразным применить методы сравнительного подхода, а именно – метода сравнительного анализа.

Обоснование отказа от использования затратного подхода

В соответствии со Стандартом оценки «Оценка недвижимого имущества» и «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов», применение методов затратного подхода возможно, когда:

1. Рынок купли-продажи или аренды является ограниченным (п. 7).
2. Если их замещение или воспроизведение физически возможно и/ или экономически целесообразно (п.7).

Таким образом, для применения методов затратного подхода должны выполняться следующие условия:

1. Оценщиком определяется целесообразность определения стоимости полного воспроизводства или замещения.
2. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного применения методов затратного подхода.
3. Отсутствует рынок купли-продажи или аренды подобного имущества.
4. В некоторых случаях, даже при наличии сформированного рынка допускается применение методов затратного подхода, как дополнительного.

Следует учитывать, что земельный участок относится к особой категории объектов оценки, в том числе земельный участок относится к невоспроизводимой категории. Так как суть затратного подхода заключается в воспроизводстве точной копии объекта оценки, оценщики пришли к решению отказаться от использования затратного подхода, в рамках определения стоимости оцениваемого объекта.

Обоснование отказа от использования доходного подхода

В соответствии со Стандартом оценки «Оценка недвижимого имущества» и «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов», применение методов доходного подхода возможно, когда:

Имеются достоверные данные о текущих или будущих доходах и расходах собственника от использования имущества (гипотетических или фактических). При этом, необходимы также данные о других материальных и не материальных активах, которые принимают участие в генерировании доходов.

На основании вышеизложенного Оценщик установил, что:

На момент оценки оценщику не представлена заказчиком/собственником информация о фактических доходах и расходах, а также других материальных и не материальных активах, которые могли бы принимать участие в генерации дохода.
Таким образом, Оценщик посчитал целесообразным отказаться от применения методов доходного подхода с целью соблюдения принципов оценочной деятельности.

3.1.1. Процесс оценки

Таким образом, исходя из стоящих перед заказчиком задач и установленной им цели – определить рыночную стоимость объекта недвижимости, в настоящем отчёте будет применена следующая схема оценки:
Процесс оценки включал в себя:
1) Определение задания оценки: идентификация недвижимости и имущественных прав, обследование с выездом на место (это этап сбора данных, который обычно включает физический осмотр (инспектирование), инвентаризацию и описание оцениваемого объекта); уточнение назначения (сферы использования) оценки; установление базы оценки и вида стоимости; согласование даты оценки; определение прочих ограничивающих условий; заключение договора на проведение оценки между оценщиком и заказчиком, являющееся основанием для проведения оценочных работ, в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
2) Предварительный анализ, отбор и сбор данных: сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте недвижимости; общий анализ рынка недвижимости в регионе, городе и на месте объекта оценки; анализ спроса и предложения на аналогичное имущество; анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости.
3) Выбор подходов и методов оценки, выполнение расчётов по установлению рыночной или иной стоимости объекта недвижимости.
4) Согласование (обобщение) результатов, полученных на основе применения методов оценки, и определение итоговой стоимости объекта недвижимости.
5) Оформление и передача заказчику отчёта об оценке.

3.2. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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

- исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- проверка информации на надёжность, точность и соответствия её рыночным данным;
- выбор не менее трёх типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- расчёт корректирующих коэффициентов путём сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения;
- внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

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

После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений (продаж) сравнимых объектов, при этом первые пять корректировок выполняются в строгом порядке, остальные выполняются в произвольном порядке:

- корректировка на переданные имущественные права – учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и другое);
- корректировка на торг – учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчётов используются цены предложений, а не фактических сделок;
- корректировка на финансовые условия – учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется);
- корректировка на условия продажи – учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется);
- корректировка на время продажи – учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется);
- корректировка на местоположение – учитывает разницу цен в зависимости от местоположения;
- корректировка на физические характеристики – учитывает разницу в физических характеристиках объектов;
- корректировка на целевое использование недвижимости – учитывает отклонения на целевое использование;
- прочие корректировки, по усмотрению оценщика.

Для более точного определения возможной цены продажи в зависимости от факторов, влияющих на её величину, необходимо провести корректировки цен предложений объектов-аналогов, которая представлена ниже.

В соответствии со ст. 107 Земельного кодекса РК, земли населённых пунктов делятся на следующие функциональные зоны:

1) жилищная;
2) социальная;
3) коммерческая;
4) иная.

В жилищную зону входят земли жилой застройки, занятые строениями и предназначенные для застройки многоквартирными и многоэтажными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В социальную зону входят земли общественно деловой застройки, занятые и предназначенные для размещения государственных и некоммерческих объектов.

В коммерческую зону входят земли специальных экономических зон, индустриальных зон республиканского и регионального значения, производственных объектов, объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также земли, предназначенные для установления санитарно-защитных зон этих объектов и иных объектов, связанных с предпринимательской деятельностью.

В иную зону входят земли:

1) транспорта, связи, инженерных коммуникаций, занятые и предназначенные для сооружений железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, магистралей инженерной инфраструктуры и связи;
2) особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
3) лесного фонда;
4) водоёмов и акваторий, занятые реками, естественными и искусственными водоёмами и акваториями, водоохранными зонами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями;
5) сельскохозяйственного использования;
6) общего пользования, занятые и предназначенные для занятия площадями, улицами, тротуарами, проездами, придомовым земельным участком, не вошедшим в состав кондоминиума, дорогами, набережными, парками, скверами, лесопарками, бульварами, водоёмами, пляжами, кладбищами и иными объектами, предназначенными для удовлетворения нужд населения (водопроводы, отопительные трубы, очистные сооружения и другие инженерные системы общего пользования, а также охранные зоны тепловых сетей и инженерных систем общего пользования);
7) резервные и иные, не вовлечённые в градостроительную деятельность, предназначенные для территориального развития населённого пункта и развития личного подсобного хозяйства;
8) специального назначения, выделяемые для размещения крематориев, скотомогильников (биотермических ям), свалки бытовых отходов и иных объектов, использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил;
9) предоставленные для нужд обороны и национальной безопасности, а также иного режима использования.

Согласно предоставленной документации, целевое назначение объектов оценки – для ведения товарного сельского и крестьянского хозяйства. Соответственно, оцениваемый земельный участок относится к сельскохозяйственного использования (иная зона). Аналоги подбирались исходя из этой зоны.

Таблица 9. «Тест на сравнимость с объектом оценки»

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые права	Аренда	ЧС	ЧС	ЧС
Целевое назначение земельного участка	ведение крестьянского хозяйства	ведение крестьянского хозяйства	ведение крестьянского хозяйства	ведение крестьянского хозяйства
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный

Таблица 10. «Расчёт рыночной стоимости нематериального актива — права временного возмездного землепользования на земельный участок, методом сравнительного анализа»

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Месторасположение	**РК, Область Жетісу, Ескельдинский р-он, с.о. Акын Сара**	**РК, Область Жетісу, Коксуский р-он, Толдынбеков 19 — Рядом с АУЛОМ Амангельды**	**РК, Область Жетісу, Аксуский р-он, Жансугуров**	**РК, Область Жетісу, Панфиловский р-он, Жаркент**
Контактный телефон		87712077605	87780878797	87471613582
Источник информации		https://krisha.kz/a/show/1010536431?srchid=01a031f8-a507-7372-bb42-	https://krisha.kz/a/show/1010642751?srchid=01a031f8-a507-	https://krisha.kz/a/show/1014595875?srchid=01a031f8-a507-7372-bb42-

		79ac5d7c49fc&srchtype=filter&srchpos=3&source=search_advert	7372-bb42-79ac5d7c49fc&srchtype=filter&srchpos=4&source=search_advert	79ac5d7c49fc&srchtype=filter&srchpos=7&source=search_advert
Дата обращения к ссылке		24.08.2026 г.	24.08.2026 г.	24.08.2026 г.
Целевое назначение земельного участка	КХ	КХ	КХ	КХ
Доступная инфраструктура наличие или близость инженерных сетей		поблизости все коммуникации	поблизости все коммуникации	поблизости все коммуникации
Наличие зданий и сооружений	Условно свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена предложения, в тенге		19 000 000	16 000 000	10 000 000
Площадь земельного участка, в га	15,0000	19,0000	16,3000	10,8000
Наличие построек	условно свободный	свободный	свободный	свободный
Право собственности	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Цена 1 кв.м		100	98	93
Индекс на переданные имущественные права в тенге		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Скорректированная цена		19 000 000	16 000 000	10 000 000
Индекс на торг в тенге		**4 750 000**	**4 000 000**	**2 500 000**
Скорректированная цена		14 250 000	12 000 000	7 500 000
Индекс на финансовые условия в тенге		0,00	0,00	0,00
Цена 1 кв.м с учетом корректировки		75	74	69
Индекс на Условия рынка в тенге		0,00	0,00	0,00
Цена 1 кв.м с учетом корректировки		75	74	69
Индекс на время продажив тенге		0,00	0,00	0,00
Цена 1 кв.м с учетом корректировки		75	74	69
Индекс на площадь		1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м с учетом корректировки		75	74	69
Индекс на инженерные коммуникации		1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м с учетом корректировки		75	74	69
Индекс на наличие построек		1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м с учетом корректировки		75	74	69
Индекс на Месторасположение		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Цена 1 кв.м с учетом корректировки		75	74	69
Индекс на категорию земель		**0,80**	**0,80**	**0,80**
Цена 1 кв.м с учетом корректировки		60	59	56
Коэффициент значимости при согласовании результатов		**0,33**	**0,33**	**0,34**
Итого рыночная стоимость 1 кв.м.		**58**		
Итого рыночная стоимость 1 га		**581 245**		
Итого рыночная стоимость объекта оценки, в тенге		**8 718 671**		

Описание и обоснование применяемых корректировок (индексов):

Индекс на переданные имущественные права – учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.) Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Разницу между ценами продаж объектов недвижимости, идентичных по всем элементам сравнения, но различающихся по правам собственности на земельный участок, можно интерпретировать как рыночную стоимость дополнительных прав собственности. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, сравнимый объект – ограниченное право, то необходимо провести положительную корректировку цены продажи сравнимого объекта на величину, соответствующую рыночной стоимости дополнительных прав собственности и наоборот, возможна отрицательная корректировка цены продажи сравнимого объекта, если оцениваемый объект недвижимости имеет ограниченное право собственности, а сравнимый – полное. Корректировка по данному признаку проводится Оценщиками, исходя из предположения, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и сооружения и на земельный участок.

Таблица 20. Шкала корректировок на передаваемые права на земельный участок

Вид объекта	До 3 лет*	До 10 лет	До 25 лет	До 49 лет	Более 49 лет	собственность
ВРИ 3,9,13	0,70	0,86	0,89	0,92	0,98	1,00
ВРИ 5,6,7,17	0,70	0,87	0,89	0,91	0,98	1,00
ВРИ 1	0,80	0,87	0,89	0,91	0,99	1,00
ВРИ 2,4	0,80	0,85	0,87	0,95	0,97	1,00
Земли с/х с возможностью возведения ОКС/без возможности возведения ОКС	0,70/0,30	0,75/0,50	0,80	0,85	0,95	1,00

*Право аренды под застройку, позволяющее далее выкупить земельный участок в собственность в результате осуществления строительства объекта капитального строения.

При исследовании данного вопроса важным фактором является остаточный срок в соответствии с действующим договором аренды. Рассчитать влияние остаточного срока аренды на рыночную стоимость права аренды можно на основе функции, определенной в соответствии с данными исследования.

Для земельных участков сельскохозяйственного назначения характерен такой тип сделки, как продажа пая в земельном участке (обозначенной доли). Понятие земельного пая определяется как право определенного субъекта на часть в общем праве собственности на земельный надел, который принадлежит к землям сельхозназначения.

Таблица 21. Шкала корректировок на передаваемые права на земельный участок сельхозназначения

Вид объекта	Продажа пая в общем праве собственности на земельный надел земель сельхозназначения	собственность
Земли с/х	0,85	1,00

Корректировка произведена согласну справочнику «Сборник корректировок, сегмент Земельные участки» от 01.01.2017 г.; таб. 21 для всех аналогов -15%.

Индекс на торг – учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчётов используются цены предложений, а не фактических сделок. Здесь необходимо отметить, что на вторичном рынке фактическая цена сделки может отличаться от цены, указанной в договоре купли-продажи. А при анализе информации о спросе и предложении необходимо выявить возможность торга, при котором цена предложения может измениться в сторону понижения. Скидка на торг зависит от объёмов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. *В ходе обзвона и интервьюирования продавцов была получена информация о скидках с объявленной цены и приведена в расчётной таблице в стоимостном выражении.* (*на основании справок от 31.08.2022 г.).*

Индекс на финансовые условия – учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется);

Индекс на условия продажи - учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется, согласно Стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества»;

Индекс на время продажи - учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется, согласно Стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества».

Индекс на местоположение - учитывает разницу цен в зависимости от местоположения. Корректировка учитывает месторасположение (удалённость/приближённость) объекта оценки к сопоставимым аналогам, что может влияет на их стоимость.

Корректировки на физические характеристики - учитывают разницу в физических характеристиках объектов.

Индекс на целевое использование недвижимости - учитывает отклонения на целевое использование. *В данном случае не применяется.*

Индекс на целевое назначение земельного участка. Корректировка учитывает зависимость цены объекта от целевого назначения земельного участка, т.к. от целевого назначения земель в большей части зависят виды экономической деятельности, которые могут производиться на этих землях. *Корректировка рассчитывается исходя из соотношения цен предложений на земельные участки с различными целевыми назначениями. В данном случае не применяется.*

Индекс на размер земельного участка. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

В процессе переговоров с представителем агентства недвижимости ТОО «Агентство недвижимости Жетысу» к.т. +77771740440, и ТОО «Альфа АЖ» к.т. 87759525869, оценщиками было выявлено, что

стоимость, в расчете на 100 га площади, сопоставимой с Объектом оценки может отличаться как в большую так и меньшую сторону.

№ п/п	Площадь участка, га	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 100 включительно	1,06
2	от 100 до 500 включительно	1,00
3	от 500 до 1000 включительно	0,93

Индекс на наличие построек. Корректировка учитывает наличия или отсутствия дополнительных улучшений, имеющихся на земельном участке. *В данном случае применяется -30%.*

Подобранные объекты-аналоги относятся к одному сегменту рынка. В качестве проверки применимости был применён коэффициент вариации. Коэффициент вариации (англ. Coefficient of Variation, CV) используется для сравнения рассеивания двух случайных величин, имеющих разные единицы измерения, относительно ожидаемого значения, что позволяет получить сопоставимые результаты.

Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к её ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}},$$

где σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

k - ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

Коэффициент вариации - статистический параметр, свидетельствующий о разбросе и выравненности исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20 % и меньше 33 % к значительной и если коэффициент вариации превышает 33 %, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Коэффициент вариации результатов от средней величины стоимости аналогичных объектов оценки

Таким образом, Рыночная стоимость права временного возмездного землепользования на земельный участок: площадью: 15 Га, по состоянию на дату оценки составляет: 8 718 671 тенге.

3.3. Согласование результатов оценки

Согласование не производилось в виду использования лишь одного подхода, а именно сравнительного подхода в рамках метода сравнительного анализа.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЁТА

Рыночная стоимость права временного возмездного землепользования на земельный участок: площадью: 15 Га состоянию на дату оценки составляет:

8 718 671 (восемь миллионов семьсот восемнадцать тысяч шестьсот семьдесят одна) **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.

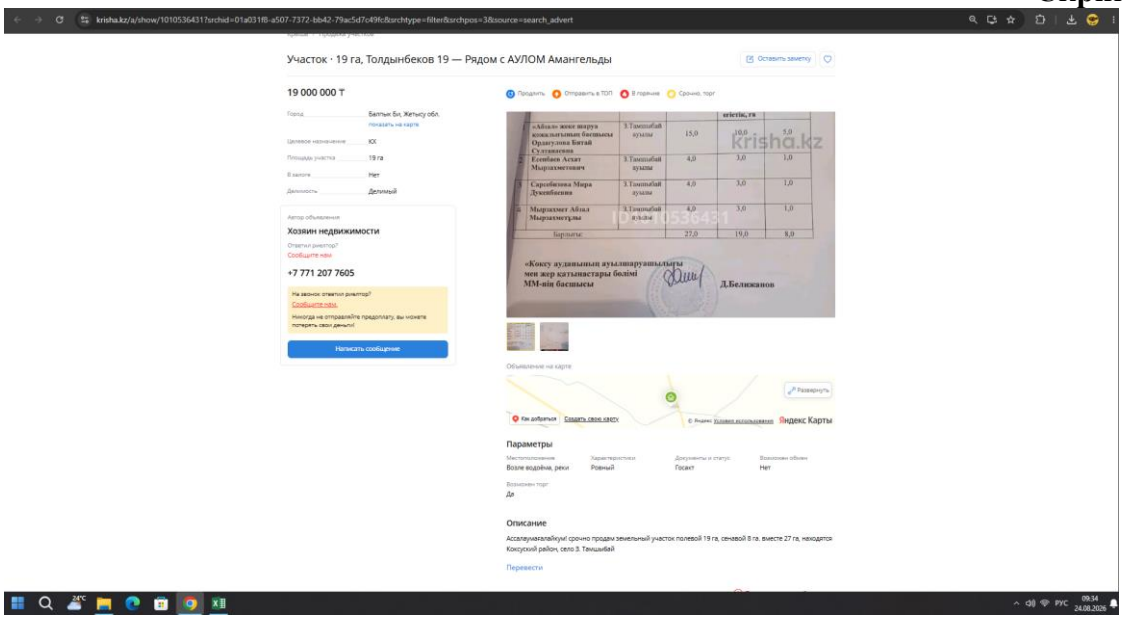
Оценщик  Шевченко А.П.

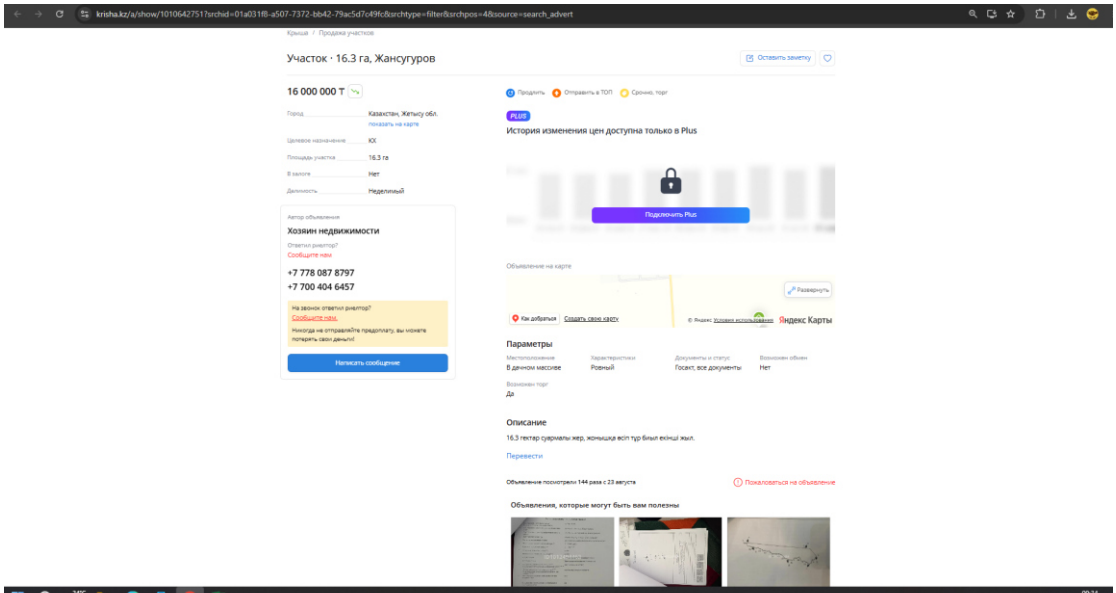
ПРИЛОЖЕНИЕ №1

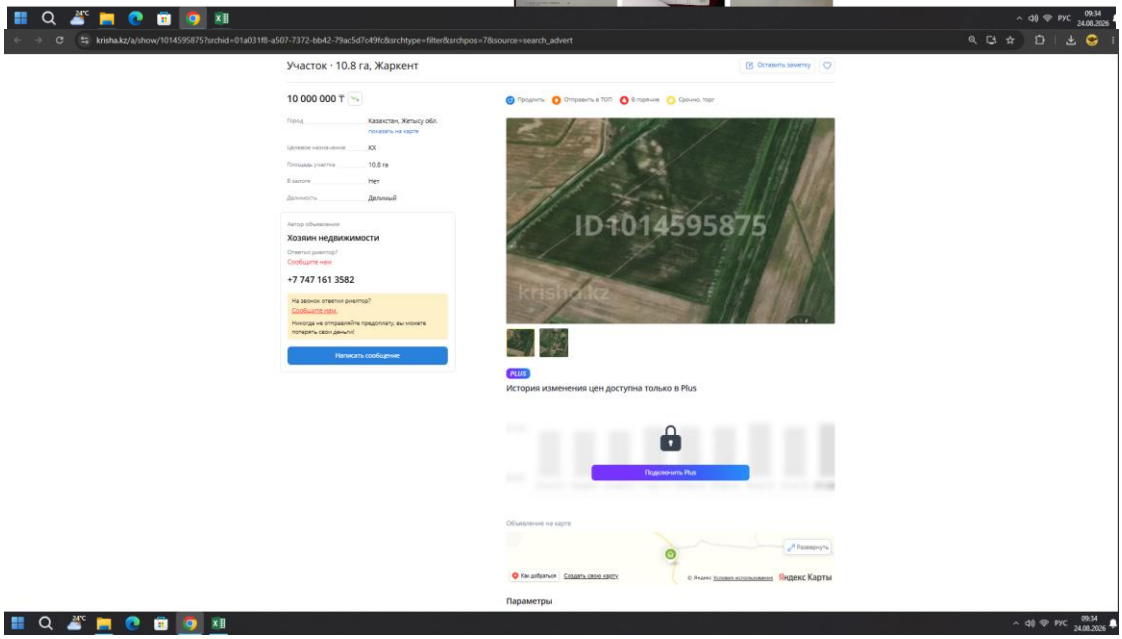
Фотографии объектов






Участок · 19 га, Толдынбеков 19 — Рядом с АУЛОМ Амангельды
19 000 000 ₸
Хозяин недвижимости
+7 771 207 7605
Написать сообщение
Параметры
Описание
krisha.kz


Участок · 16.3 га, Жансугуров
16 000 000 ₸
Хозяин недвижимости
+7 778 087 8797
+7 700 404 6457
Написать сообщение
История изменения цен доступна только в Plus
Подключить Plus
Параметры
Описание
16.3 гектар суармалы жер, жоныцца асп тур бары екнщ жал.
Объявления, которые могут быть вам полезны


Участок · 10.8 га, Жаркент
10 000 000 ₸
Хозяин недвижимости
+7 747 161 3582
Написать сообщение
ID1014595875
krisha.kz
История изменения цен доступна только в Plus
Подключить Plus
Параметры

Акт осмотра земельного участка

Показатель	Описание и характеристика
Адрес (месторасположение) объекта	РК, Область Жетiсу, Ескельдинский р-он, с.о. Акын Сара
Кадастровый номер	24-264-100-445
Площадь участка, га	**15**
Право землепользования	право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок сроком до 29.07.2034
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение земельного участка	ведение крестьянскогог хозяйства
Делимость земельного участка	делимый
Наличие строений	-
Ограждение	-
Коммуникации	коммуникации проходят рядом
Дополнительная информация	-

Дополнительная информация_____

_____

***Оценщик*: ШЕВЧЕНКО А,П.** ***Подпись*:** _____

Заказчик: _____ ***Подпись*:** _____

Дата осмотра: **21.08.2026 г.**

Қазақстан Республикасы
Ауыл шаруашылығы
министрінің 2019 жылғы 26
қыркүйектегі № 353
бұйрығымен
бекітілген

Жер учаскесін уақытша өтеулі жер пайдаланудың (жалдаудың) үлгілік шарты

Қарабұлақ ауылы **№ 304** **2024 жылғы «02» тамыз**

Біз, төменде қол қойғандар, бұдан әрі «Жалға беруші» деп аталатын «Ескелді ауданының ауыл шаруашылығы мен жер қатынастары бөлімі» ММ атынан **бөлім басшысы Кожахметов Куат Рахметоллаевич** бір тараптан және бұдан әрі «Жалға алушы» деп аталатын шаруа қожалығының басшысы **Сартбаев Канатхан Садуакасович ШҚ мүшелері: Сартбаев Канатхан Садуакасович** екінші тараптан, төмендегілер туралы осы шартты (бұдан әрі – Шарт) жасастық:

1-тарау. Шарттың нысанасы

1. Жалға беруші өзіне тиесілі мемлекеттік меншік құқығындағы жер учаскесін **Ескелді ауданы әкімдігінің 2024 жылғы 29 шілдедегі №412 қаулысы,** негізінде **«10»** жыл мерзімге Жалға алушыға ақылы жалға береді.

2. Жер учаскесінің орналасқан жері және оның деректері:
мекен-жайы: **Ақын Сара ауылдық округі**
жалпы алаңы: **15,0 гектар**
нысаналы мақсаты: **шаруа қожалығын жүргізу үшін**
пайдаланудағы шектеулер және ауыртпалықтар: **жалпы арық жүйесіне кіріп шығуды және егер жеке меншік иесінің немесе жер пайдаланушының өз учаскесіне басқа жолмен өтуі мүмкін болмаса, өте қиын болса немесе шамадан тыс шығындарды керек етсе, жаяу және (немесе) көлікпен жүріп өтуді қамтамасыз етсін.**
жер учаскесінің бөлінбеу,бөлінуі**: бөлінеді**

2-тарау. Жер учаскелерін пайдаланғаны үшін төлемақы мөлшері

3. Жер учаскесін пайдаланғаны үшін жылдық төлемақы сомасы жер учаскесі орналасқан жердегі жер қатынастары бойынша уәкілетті орган жасаған есептемеде белгіленеді.

4. Жер учаскесін пайдаланғаны үшін төлемақы сомасы бекітілген болып табылмайды және осы Шарт талаптары өзгерген жағдайларда, сондай-ақ жерге төленетін салық және өзге де төлемдер есептеу тәртібін регламенттейтін заңнамалық актілерге енгізілетін өзгерістерге және (немесе) толықтыруларға сәйкес Жалға беруші өзгертуі мүмкін.

5. Жер учаскесін пайдаланғаны үшін төлемақы Қазақстан Республикасының салық және жер заңнамасына сәйкес айқындалады және оны Жалға алушы Қазақстан Республикасының салық заңнамасында белгіленген мерзімде және одан әрі жыл сайын Қазақстан Республикасының салық және жер заңнамасына сәйкес төлемдерді жеке сәйкестендіру коды **KKMFKZ2A**, мемлекеттік кірістер органының атауы Ескелді аудандық кірістер басқармасы, коды _____, бизнес-сәйкестендіру нөмірі 020740001581, аудару жолымен төленуі тиіс.

3-тарау. Тараптардың құқықтары мен міндеттері

6. **Жалға алушы**:

1) жерде өз бетінше шаруашылық жүргізуге, оны жер учаскесі нысаналы мақсатынан туындайтын мақсаттарда пайдалануға;

2) өз шаруашылығының мұқтажы үшін жер учаскесінде немесе өзіне тиесілі жер учаскелеріндегі жер қойнауындағы кең таралған пайдалы қазбаларды, екпелерді, жерүсті және жерасты суларын кейіннен мәмілелер жасау ниетінсіз, белгіленген тәртіппен пайдалануға, сондай-ақ жердің өзге де пайдалы қасиеттерін пайдалануға;

3) жер учаскесін мемлекет мұқтаждықтары үшін мәжбүрлеп иеліктен шығару кезіндегі шығындарды толық көлемде өтеуге;

4) белгіленген сәулет-жоспарлау, құрылыс, экологиялық, санитариялық-гигиеналық өртке қарсы және өзге де арнайы талаптарды (нормаларды, қағидаларды, нормативтерді) сақтай отырып, жер учаскесінің нысаналы мақсатына сәйкес меншік құқығында тұрғын өндірістік, тұрмыстық және өзге де ғимараттарды (құрылыстарды, құрылысжайларды) салуға

5) уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалану (жалдау) құқығын шаруашылық серіктестігінің жарғылық капиталына салым ретінде, акционерлік қоғам акцияларының төлеміне немесе өндірістік кооперативке жарна ретінде беруге;

6) мемлекеттен жалдау құқығын сатып алған жағдайда, жер учаскесінің орналасқан орны бойынша уәкілетті органды хабардар ете отырып, жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгертпей, Жалға берушінің келісімінсіз осы Шарттың қолданылу мерзімі шегінде жер учаскесін (немесе оның бір бөлігін) жалға (қосалқы жалға) немесе уақытша өтеусіз пайдалануға беруге, сондай-ақ уақытша жер пайдалану құқығын иеліктен шығаруға

7) өз міндеттерін тиісінше орындаған жағдайда, егер Қазақстан Республикасының заңдарында өзгеше белгіленбесе, осы Шарттың қолданылу мерзімі өткен соң басқа тұлғалар алдында басым құқықпен жаңа мерзімге осы Шартты жасасуға;

8) жалға берілетін жер учаскесін ғимараттардың, құрылыстар мен құрылысжайлардың меншік иелері сатып алатын жағдайларды қоспағанда, Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарында белгіленген тәртіппен ортақ меншік құқығындағы үлесін бөгде тұлғаға сатуы үшін мемлекеттік меншіктен жер учаскесін сату кезінде оны басым құқықпен сатып алуға құқылы.

7. **Жалға алушы**:

1) жерді оның нысаналы мақсатына сәйкес және Қазақстан Республикасының жер заңнамасының талаптарына және осы Шартта көзделген тәртіппен пайдалануға;

2) Осы Шарттың мерзімін ұзартқан кезде жер учаскесінің орналасқан орны бойынша жергілікті атқарушы органға осы Шарттың қолдану мерзімі аяқталғанға дейін кемінде үш (үш) ай бұрын тиісті өтінішпен жүгінуге;

3) қажет болған жағдайда 2003 жылғы 20 маусымдағы Қазақстан Республикасының Жер кодексінде (бұдан әрі – Жер кодексі) көзделген тәртіппен сервитуттардың берілуін қамтамасыз етуге;

4) жер пайдаланушының мекенжайы өзгерген кезде және жер пайдаланушы ауысқан жағдайда бір ай ішінде бұл туралы Жалға берушіге хабарлауға;

5) Жер кодексінің 140-бабында көзделген жерлерді қорғау жөніндегі іс-шараларды жүзеге асыруға;

6) басқа меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзбауға;

7) Қазақстан Республикасының жер заңнамасын бұзуға жол бермеуге;

8) жер учаскесінде шаруашылық және өзге де қызметті жүзеге асыру кезінде құрылыс, экологиялық, санитариялық-гигиеналық және өзге де арнайы талаптарды (нормаларды, қағидаларды, нормативтерді) сақтауға;

9) тарихи, ғылыми, көркемдік және өзге де мәдени құндылығы бар объектілер табылған жағдайда, жұмыстарды одан әрі жүргізуді тоқтата тұруға және бұл туралы тарихи мәдени мұра объектілерін қорғау және пайдалану жөніндегі уәкілетті органға хабарлауға

10) жер учаскесін пайдаланғаны үшін төлемді осы Шарттың талаптарына сәйкес уақтылы және толық көлемде төлеуге;

11) жыл сайын Жалға берушіден жер учаскесін пайдаланғаны үшін төлемнің мөлшерін анықтауға;

12) жер учаскелерінің орналасқан жері бойынша салық органдарына есепті салық кезеңінің 20 ақпанынан кешіктірмей жер учаскелерін пайдаланғаны үшін төлем бойынша салық есептілігін (ағымдағы төлемдер сомасының есептемесін) ұсынуға;

13) осы Шарт есепті салықтық кезеңнің 20 ақпанынан кейін жасалған жағдайда ағымдағы төлемдер сомаларының есептемесін осы Шарт жасалған айдан кейінгі айдың

сынан кешіктірмей ұсынуға;

14) Осы Шарттың қолданылу мерзімі аяқталғанда немесе салықтық кезеңнің 20 ақпанынан кейін ол бұзылғанда ағымдағы төлемдер сомаларының қосымша есептемесін осы Шарттың қолданылу мерзімі аяқталған (бұзылған) күннен бастап күнтізбелік он күннен кешіктірмей ұсынуға;

15) жер учаскесіне құқық беру туралы шешім қабылданған сәттен бастап алты ай мерзімде ауыл шаруашылығы өндірісінің шығындарын төлеуге;

16) жергілікті атқарушы органның жер учаскесін беру туралы шешімінде көрсетілген мерзімде бүлінген жерлерді қалпына келтіру (аталған шарт болған жағдайда) жобасын әзірлеуге;

17) Жалға берушіні жер учаскесіне арналған барлық туындайтын ауыртпалықтар мен құқықтардың шектеулері туралы хабардар етуге міндетті.

Жер учаскесі құрылыс мақсаттары үшін берілген жағдайда, 7-тармақ мынадай мазмұндағы 18) тармақшамен толықтырылады:

18) Егер жобалау-сметалық құжаттамада анағұрлым ұзақ мерзім көзделмесе, объектінің құрылысын жер учаскесінің нысаналы мақсатына сәйкес оны беру туралы шешім қабылданған күннен бастап үш жыл ішінде аяқтауға міндетті.

8. **Жалға беруші**:

1) осы Шарт талаптарының орындалуын бақылауды жүзеге асыруға;

2) жер учаскесінің нысаналы мақсаты бойынша пайдаланылуын бақылауды жүзеге асыруға;

3) егер Жалға алушы осы Шартта көзделген өз міндеттерін орындамаса, жаңа мерзімге жер учаскесіне арналған шарт жасаспауға;

4) осы Шарттың 4-тармағында көзделген жағдайларда жер учаскесін пайдаланғаны үшін төлемақы сомасын нақтылау бөлігінде осы Шартқа өзгерістер енгізуге құқылы.

9. **Жалға беруші**:

1) Жалға алушыға жер учаскесін осы Шарт талаптарына сай пайдалануға жарамды жай-күйде беруге;

2) Жалға алушының шығындарын өтеуге, сондай-ақ жер учаскесі мемлекет мұқтаждықтары үшін мәжбүрлеп алып қойылған жағдайда, Жер Кодексіне және Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес оның қалауы бойынша басқа жер учаскесін беруге;

3) Жалға алушыны жер учаскесіне қатысты барлық орын алып отырған ауыртпалықтар мен құқықтардың шектеулері туралы хабардар етуге міндетті.

4-тарау. Тараптардың жауапкершілігі

10. Тараптар осы Шарттың талаптарын орындамағаны не тиісінше орындамағаны үшін Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес жауапкершілікте болады.

11. Осы Шартта көзделмеген тараптардың жауапкершілік шаралары Қазақстан Республикасының жер заңнамасының нормаларына сәйкес қолданылады.

12. Осы Шарттың қолданылу мерзімінің аяқталуы тараптарды осы мерзім аяқталғанға дейінгі оның бұзылуынан болған жауапкершіліктен босатпайды.

5-тарау. Өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізу, сондай-ақ шартты бұзу тәртібі

13. Тараптардың уағдаластығы бойынша осы Шартқа енгізілетін барлық өзгерістер мен толықтырулар осы Шарттың ережелеріне және Қазақстан Республикасының заңнамасына қайшы келмеуі тиіс, қосымша келісім түрінде ресімделеді, тараптардың уәкілетті өкілдері қол қояды және заңнамада белгіленген тәртіппен ресімделеді.

14. **Осы Шарт**:

1) тараптардың келісімі бойынша кез келген уақытта, осы Шарттың 10-тармағында көзделген шарттық міндеттемелерді орындамағаны үшін міндетті түрде өсімақы (тұрақсыздық айыбы) төленген жағдайда;

2) тараптар осы Шартта көзделген талаптарды бұзған кезде сот шешімі бойынша

біржақты тәртіппен бұзылуы мүмкін.

6-тарау. Дауларды қарау тәртібі

15. Осы Шарт бойынша немесе оның қолданылуына байланысты туын кез келген келіспеушіліктер немесе наразылықтар тараптар арасындағы жолымен шешіледі.

16. Осы Шарттан туындайтын, келіссөздер жолымен шешілмей келіспеушіліктер сот тәртібінде қаралады.

7-тарау. Еңсерілмейтін күш мән-жайлары

17. Егер тиісінше орындау дүлей зілзалалар, әскери іс-қимылдар халықтық толқулар, сондай-ақ Қазақстан Республикасы мемлекеттік ор құқықтық актілерінде көзделген тыйым салу шараларын қоса алғанда еңсері мән-жайлары салдарынан мүмкін болмаса, егер бұл мән-жайлары тараптарды бойынша өз міндеттемелерін орындауына тікелей әсер еткен болса, тараптар бойынша міндеттемелерді ішінара немесе толық орындамағаны үшін жауап босатылады.

18. Еңсерілмейтін күш мән-жайлары салдарынан осы Шарт міндеттемелерді орындау мүмкін болмаған тарап олар басталған сәттен бас жұмыс күнінен кешіктірмей бұл туралы екінші тарапты жазбаша хабардар етуге дәлелдемелерді ұсынуға міндетті.

19. 17-тармақта көрсетілген мән-жайлары құзыретті мемлекеттік органда ұйымдармен расталуы тиіс.

20. Тиісті деңгейде хабардар етпеу, тарапты осы Шарт бойынша минде орындамағаны немесе тиісінше орындамағаны үшін жауапкершіліктен босат ретінде жоғарыда көрсетілген кез келген мән-жайға сілтеме жасау құқығынан ай

21. Еңсерілмейтін күш мән-жайлары тоқтатылғаннан кейін тараптар бойынша міндеттемелерді орындауды дереу жаңартады.

8-тарау. Қорытынды ережелер

22. Осы Шарт жасалған сәттен бастап күшіне енеді және «Жылжымайты құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» 2007 жылғы 26 шілдедегі Республикасының Заңында көзделген тәртіппен міндетті тіркеуге жатады және **– 29.07.2034** жыл аралығында қолданыста болады.

23. Осы Шарт екі данада жасалды, оның біреуі «Жалға алушыға», біреу берушіге» беріледі.

Тараптардың заңды мекен-жайлары мен деректемелері

«Жалға беруші»	**«Жалға алушы»**
«Ескелді ауданының ауыл шаруашылығы мен жер қатынастары бөлімі» мемлекеттік мекемесінің басшысы **Кожахметов Куат Рахметоллаевич** Мекен-жайы: Ескелді ауданы, Қарабұлақ ауылы, Сәтпаев көшесі № 65	**Сартбаев Канатхан Садуака**
қолы	қол

Утвержден
приказом Министра
сельского хозяйства
Республики Казахстан
от 26 сентября 2019 года №
353

Типовой договор временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка

село Карабулак №304 «02» августа 2024 года.

Мы, нижеподписавшиеся, ГУ «Отдел сельского хозяйства и земельных отношений Ескельдинского района», в лице руководителя **Кожахметов Куат Рахметоллаевич** именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и глава крестьянского хозяйства **Сартбаев Канатхан Садуакасович члены КХ: Сартбаев Канатхан Садуакасович** менуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

Глава 1. Предмет Договора

1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату за пользование земельным участком в аренду принадлежащий ему на правах государственной собственности земельный участок на основании, **Постановление акима Ескельдинского района за №412 от 29 июля 2024 года,** сроком на **«10»** лет.

2. Месторасположение земельного участка и его данные:
адрес: **Акынсаринский сельский округ**
площадь: **15,0 гектар**
целевое назначение: **для ведения крестьянского хозяйства,**
ограничения в использовании и обременения: **обеспечить доступ к общей системе канав и ходить и (или) ездить, если это очень сложно или требует черезмерных затрат, если частный собственник или землепользователь не может пройти на свой участок другим способом.**
делимость или неделимость: **делимый**

Глава 2. Размер платы за пользование земельными участками

3. Ежегодная сумма платы за пользование земельным участком устанавливается в расчете, составляемом уполномоченным органом по земельным отношениям по месту нахождения земельного участка.

4. Сумма платы за пользование земельным участком не является фиксированной и может изменяться Арендодателем, в случаях изменения условий настоящего Договора, а также в соответствии с внесенными изменениями и (или) дополнениями в законодательные акты, регламентирующие порядок исчисления налоговых и иных платежей на землю.

5. Плата за пользование земельным участком определяется в соответствии с налоговым и земельным законодательством Республики Казахстан и подлежит уплате Арендатором в сроки, установленные налоговым законодательством Республики Казахстан, и в дальнейшем, ежегодно в соответствии с налоговым и земельным законодательством Республики Казахстан, путем перечисления платежей на индивидуальный идентификационный код **KKMFKZ2A**, наименование органа государственных доходов управление государственных доходов по Ескельдинскому району, код _____, бизнес - идентификационный номер 020740001581

Глава 3. Права и обязанности сторон

6. **Арендатор имеет право**:

1) самостоятельно хозяйствовать на земле, используя ее в целях, вытекающих из целевого назначения земельного участка;

2) на использование в установленном порядке без намерения последующего совершения сделок для нужд своего хозяйства имеющихся на земельном участке или в недрах

под принадлежащими им земельными участками общераспространенных ископаемых, насаждений, поверхностных и подземных вод, а также на эксплуата полезных свойств земли;

3) на возмещение убытков в полном объеме при принудительном отч земельного участка для государственных нужд;

4) возводить на праве собственности жилые, производственные, бытовые и ин (строения, сооружения) в соответствии с целевым назначением земельного у соблюдением установленных архитектурно-планировочных, строительных, эколо санитарно-гигиенических, противопожарных и иных специальных требований (норм нормативов);

5) передать право временного возмездного долгосрочного землепол (аренды), в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества, акций акционерного общества или в качестве взноса в производственный коопера

6) сдавать земельный участок (или его часть) в аренду (субаренду) или во в безвозмездное пользование, а также отчуждать право временного землеполь пределах срока действия настоящего Договора без согласия Арендодателя, без и целевого назначения земельного участка, при условии выкупа права аренды у го и уведомления уполномоченного органа по месту нахождения земельного участка

7) на заключение договора на новый срок с преимущественным прав другими лицами по истечении срока действия настоящего Договора при над исполнении своих обязанностей, если иное не установлено законами Ре Казахстан;

8) на покупку земельного участка с преимущественным правом при его п государственной собственности, для продажи доли в праве общей собственности посторон в порядке, установленном гражданским законодательством Республики Казахстан, за иск случаев, когда арендуемый земельный участок приобретается собственниками зданий, с сооружений.

7. **Арендатор обязан**:

1) использовать землю в соответствии с его целевым назначением и в предусмотренном настоящим Договором и требованиями земельного законод Республики Казахстан;

2) при продлении срока настоящего Договора, обратиться в исполнительный орган по месту нахождения земельного участка, с соответс заявлением не менее чем за 3 (три) месяца до истечения срока настоящего Догов

3) в случае необходимости обеспечивать предоставление сервитутов в предусмотренном Земельным кодексом Республики Казахстан от 20 июня 2003 го – Земельный кодекс);

4) при изменении адреса землепользователя и смене землепользователя месяца сообщить об этом Арендодателю;

5) осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные статьей 140 З кодекса;

6) не нарушать прав других собственников и землепользователей;

7) не допускать нарушений земельного законодательства Республики Каза

8) при осуществлении хозяйственной и иной деятельности на земельно соблюдать строительные, экологические, санитарно-гигиенические и иные спе требования (нормы, правила, нормативы);

9) в случае обнаружения объектов, имеющих историческую, художественную и иную культурную ценность, приостановить дальнейшее веде и сообщить об этом уполномоченному органу по охране и использованию историко-культурного наследия;

10) своевременно и в полном объеме уплачивать плату за пользование з участком, в соответствии с условиями настоящего Договора;

11) ежегодно уточнять размер платы за пользование земельным уч Арендодателя;

12) представлять в налоговые органы по местонахождению земельны налоговую отчетность (расчета сумм текущих платежей) по плате за по земельными участками не позднее 20 февраля отчетного налогового периода;

13) в случае, заключения настоящего Договора после 20 февраля отчетного налогового периода, представлять расчет сумм текущих платежей не позднее 20 числа месяца, следующего за месяцем заключения настоящего Договора;

14) по окончанию срока действия настоящего Договора или его расторжения после 20 февраля отчетного налогового периода представлять дополнительный расчет сумм текущих платежей не позднее десяти календарных дней со дня окончания срока действия (расторжения) настоящего Договора;

15) в шестимесячный срок с момента принятия решения о предоставлении права на земельный участок оплатить потери сельскохозяйственного производства;

16) в срок указанный в решении местного исполнительного органа о предоставлении земельного участка разработать проект рекультивации нарушенных земель (в случае наличия данного условия);

17) известить Арендодателя обо всех возникающих обременениях и ограничениях своих прав на земельный участок.

В случае предоставления земельного участка для целей строительства пункт 7 дополняется подпунктом 18) следующего содержания:

18) завершить строительство объекта в соответствии с целевым назначением земельного участка, в течение трех лет со дня принятия решения о его предоставлении, если более длительный срок не предусмотрен проектно-сметной документацией.

8. **Арендодатель имеет право**:

1) осуществлять контроль за исполнением условий настоящего Договора;

2) осуществлять контроль за использованием земельного участка по целевому назначению;

3) не заключать договор на земельный участок на новый срок, если Арендатор не исполнял свои обязанности, предусмотренные настоящим Договором;

4) вносить изменения в настоящий Договор в части уточнении суммы платы за пользование земельным участком, в случаях, предусмотренных в пункте 4 настоящего Договора.

9. **Арендодатель обязан**:

1) предоставить Арендатору земельный участок в состоянии, пригодном для использования в соответствии с условиями настоящего Договора;

2) возместить Арендатору убытки, а также по его желанию предоставить другой земельный участок в соответствии с Земельным Кодексом и законодательством Республики Казахстан, в случае принудительного изъятия земельного участка для государственных нужд;

3) известить Арендатора обо всех имеющихся обременениях и ограничениях прав на земельный участок.

Глава 4. Ответственность сторон

10. Стороны несут ответственность за невыполнение, либо ненадлежащее выполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

11. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с нормами земельного законодательства Республики Казахстан.

12. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение, имевшее место до истечения этого срока.

Глава 5. Внесение изменений и (или) дополнений, а также порядок расторжения договора

13. Все изменения и дополнения, вносимые по договоренности сторон в настоящий Договор, не должны противоречить положениям настоящего Договора и законодательству Республики Казахстан, оформляются в виде дополнительного соглашения, подписываются уполномоченными представителями сторон и оформляются в установленном законодательством порядке.

14. **Настоящий Договор может быть расторгнут**:

1) по соглашению сторон в любое время, при условии обязательной оплаты пени (неустойки) за неисполнение договорных обязательств, предусмотренных в пункте 10

настоящего Договора.

2) в одностороннем порядке по решению суда при нарушении сторонами услов предусмотренных настоящим Договором.

Глава 6. Порядок рассмотрения споров

15. Любые разногласия или претензии, которые могут возникнуть по настояще Договору или связанные с его действием, разрешаются путем переговоров меж сторонами.

16. Все разногласия, вытекающие из настоящего Договора, которые не могут бы решены путем переговоров, рассматриваются в судебном порядке.

Глава 7. Обстоятельства непреодолимой силы

17. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полн неисполнение обязательств по настоящему Договору, если надлежащее исполнен оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, включ стихийные бедствия, военные действия, забастовки, народные волнения, так запретительные меры, предусмотренные в правовых актах государственных орган Республики Казахстан, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнен сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

18. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств настоящему Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, обязана в срок позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента их наступления письменно уведомить об это другую сторону и представить соответствующие доказательства.

19. Обстоятельства, указанные в пункте 17 должны подтверждаться компетентным государственными органами и организациями.

20. Ненадлежащее уведомление, лишает сторону права ссылаться на любо вышеуказанное обстоятельство как основание, освобождающее от ответственности неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

21. После прекращения обстоятельств непреодолимой силы стор незамедлительно возобновляет исполнение обязательств по настоящему Договору.

Глава 8. Заключительные положения

22. Настоящий Договор вступает в силу с момента заключения и под обязательной регистрации в порядке, предусмотренном Законом Республики Казах 26 июля 2007 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущес действует **с 02.08.2024 – 29.07.2034** год

23. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых передае «Арендатору», другой – «Арендодателю».

Юридические адреса и реквизиты сторон

«Арендодатель»	**«Арендатор»**
руководитель отдела сельского хозяйста и земельных отношений Ескельдинского района **Кожахметов Куат Рахметоллаевич** Адрес: Ескельдинский район, село Карабулак, ул. Сатпаева 65	**Сартбаев Канатхан Садуакасович**
_______________ подпись	_______________ подпись

ЖЕТІСУ ОБЛЫСЫ ЕСКЕЛДІ АУДАНЫНЫҢ ӘКІМДІГІ

ҚАУЛЫ

АКИМАТ ЕСКЕЛЬДИНСКОГО РАЙОНА ОБЛАСТИ ЖЕТІСУ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

2024 жылғы 29 шілде — № 412

Ескелді ауданы — Ескельдинский район

Сартбаев Канатхан Садуакасовичке уақытша пайдалануға жер учаскесін беру туралы

Қазақстан Республикасының Жер Кодексінің 17, 37, 43-1, 48, 51, 65, 97-101- баптарын, Қазақстан Республикасының «Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы» Заңының 31-бабы, 1-тармағы, 10)-тармақшасын, Қазақстан Республикасының Премьер Министрінің 2018 жылғы 20 желтоқсандағы №518 бұйрығымен бекітілген «Шаруа немесе фермер қожалығын, ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығын беру жөніндегі конкурсты ұйымдастыру мен өткізу қағидаларын» басшылыққа ала отырып, «Шаруа немесе фермер қожалығын, ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығын беру жөніндегі конкурстың қорытындысы туралы» жер комиссиясының 2024 жылғы 23 шілдедегі хаттамалық шешімін негізге ала отырып аудан әкімдігі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Сартбаев Канатхан Садуакасовичке ауданның арнайы жер қоры есебінен Ақын Сара ауылдық округінде орналасқан №20 лоттың жеңімпазы болуына байланысты, шаруа қожалығын жүргізу үшін алаңы 15,0 га тәлім егістік жер учаскесі 10 (он) жылға уақытша өтеулі ұзақ мерзімге пайдалану (жалдау) құқығымен берілсін.

2. Жер учаскелері бөлінеді.

3. Қолданудағы шектеулері және ауыртпалықтары: жалпы арық жүйесіне кіріп шығуды және егер жеке меншік иесінің немесе жер пайдаланушының өз учаскесіне басқа жолмен өтуі мүмкін болмаса, өте қиын болса немесе шамадан тыс шығындарды керек етсе, жаяу және (немесе) көлікпен жүріп өтуді қамтамасыз етсін.

4. Аудандық жер қатынастары бөлімі жерді есепке алу құжаттарына тиісті өзгертулер енгізсін.

5. Осы қаулының орындалуына бақылау жасау өзіме жүктелсін.

Аудан әкімінің м.а. **Б. Тулакбаев**

«ЗАМАТТАРҒА АРНАЛҒАН ҮКІМЕТ» МЕМЛЕКЕТТІК КОРПОРАЦИЯСЫ» КОММЕРЦИЯЛЫҚ ЕМЕС АКЦИОНЕРЛІК ҚОҒАМЫНЫҢ ЖЕТІСУ ОБЛЫСЫ БОЙЫНША ФИЛИАЛЫНЫҢ ТІРКЕУ ЖӘНЕ ЖЕР КАДАСТРЫ ЕСКЕЛДІ АУДАНДЫҚ БӨЛІМІ

Кадастр № 226216586З

Тіркеу іс № 120924

Тіркеу күні

Тіркеу ауқыты 14:05

Жылжымайтын мүлік объектісінің меншік иесі

Копы

Шотты

«Азамат
корпорация
ғамының Жет
ауданды

1. Жер уча
Кадастр
2. Жер уча
коды*
Адрес з
адреса *
3. Жер уча
Вид пра
4. Жалға а
Срок и
5. Жер уч
Площад
6. Жердің
Категор
7. Жер уч
Елді ме
Целево
Функц
наличи
8. Жер уч
ауыртп
Огран
земель
9. Бөліну
Делим

Ескертпе / Прим
* Мекенжайдың
** Аяқталу мер
*** Қосымша ж
**** Қосымша
подсобного хоз
***** Жергілік
пунктов согласн

Осы құжат «Э
Данный докум
бумажном но

*штрих-код Ж
мемлекеттік
*штрих-код с
земельному к

«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Жетісу облысы бойынша филиалының Ескелді аудандық тіркеу және жер кадастры бөлімі

Отдел Ескелдинского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по области Жетісу

Жер учаскесіне арналған акт № 2024-2485975

Акт на земельный участок № 2024-2485975

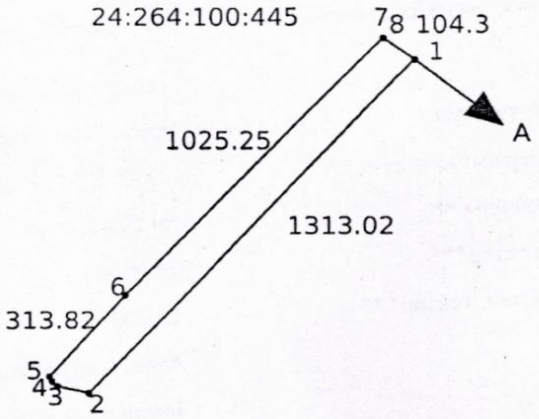
1.	Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі/ Кадастровый номер земельного участка	24:264:100:445
2.	Жер учаскесінің мекенжайы, мекенжайдың тіркеу коды*	Жетісу обл., Ескелді ауд., Акын Сара а.о.
	Адрес земельного участка, регистрационный код адреса *	обл. Жетісу, р-н Ескельдинский, с.о. Акын Сара
3.	Жер учаскесіне құқық түрі	уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалану
	Вид право на земельный участок	временное возмездное долгосрочное землепользование
4.	Жалға алудың аяқталу мерзімі мен күні **	29.07.2034 дейін
	Срок и дата окончания аренды **	до 29.07.2034
5.	Жер учаскесінің алаңы, гектар***	15.0000
	Площадь земельного участка, гектар***	15.0000
6.	Жердің санаты	Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер
	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
7.	Жер учаскесінің нысаналы мақсаты**** Елді мекендегі функционалдық аймақ (бар болса)*****	шаруа қожалығын жүргізу
	Целевое назначение земельного участка**** Функциональная зона в населенном пункте (при наличии)*****	ведение крестьянского хозяйства
8.	Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар	жалпы арық жүйесіне кіріп шығуды және егер меншік иесінің немесе жер пайдаланушының өз учаскесіне басқа жолмен өтуі мүмкін болмаса, өте қиын болса немесе шамадан тыс шығындарды керек етсе, жаяу және (немесе) көлікпен жүріп өтуді қамтамасыз ету
	Ограничения в использовании и обременения земельного участка	обеспечить доступ к общей арычной системе и проход (или) проезд, если это сложно или требует чрезмерных затрат, если собственник или землепользователь не может пройти на свой участок другим способом
9.	Бөлінуі (бөлінеді/бөлінбейді)	Бөлінетін
	Делимость (делимый/неделимый)	Делимый

Ескертпе / Примечание:
* Мекенжайдың тіркеу коды болған жағдайда көрсетіледі/Регистрационный код адреса указывается при наличии.
** Аяқталу мерзімі мен күні уақытша жер пайдалану кезінде көрсетіледі/Срок и дата окончания указывается при временном землепользовании.
*** Қосымша жер учаскесінің үлесі бар болған жағдайда көрсетіледі/Дополнительно указывается доля площади земельного участка при наличии.
**** Қосымша жеке қосалқы шаруашылық жүргізу үшін берілетін жер учаскесінің телімінің түрі көрсетіледі/В случае предоставления для ведения личного подсобного хозяйства, указывается вид надела земельного участка.
***** Жергілікті атқарушы органның шешіміне сәйкес елді мекендер жерлеріндегі функционалдық аймақ/Функциональная зона на землях населенных пунктов согласно решения местного исполнительного органа.

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 370-II ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

*штрих-код ЖМБМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Жетісу облысы бойынша филиалының Ескелді аудандық тіркеу және жер кадастры бөлімі
*штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел Ескелдинского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по области Жетісу

Жер учаскесінің жоспары*
План земельного участка*



Масштаб: 1:25000

Сызықтардың өлшемін шығару
Выноска мер линий

Бұрылысты нүктелердің № / № поворотных точек	Сызықтардың өлшемі / Меры линий
Жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік кадастры ақпараттық жүйесінің жария кадастрлық картасында көрсетілген координаттар жүйесіндегі сызықтардың өлшемдері / Меры линий в системе координат, указанной в публичной кадастровой карте информационной системы единого государственного кадастра недвижимости	
1-2	1312.48
2-3	89.30
3-4	20.48
4-5	12.45
5-6	313.68

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 370-II ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

*штрих-код ЖМБМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Жетісу облысы бойынша филиалының Ескелді аудандық тіркеу және жер кадастры бөлімі
*штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел Ескелдинского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по области Жетісу

6-7	1024.82
7-8	1.95
8-1	104.30
Бірыңғай мемлекеттік координаттар жүйесіндегі сызықтардың өлшемдері / Меры линий в единой государственной системе координат	
1-2	1312.48
2-3	89.30
3-4	20.48
4-5	12.45
5-6	313.68
6-7	1024.82
7-8	1.95
8-1	104.30

Аралас учаскелердің кадастрлық нөмірлері (жер санаттары)*
Кадастровые номера (категории земель) смежных земельных участков*

Нүктесінен От точки	Нүктесіне дейін До точки	Сипаттамасы Описание
А	А	Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер

Ескертпе/Примечание:
*Шектесулердің сипаттамасы жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын дайындау сәтіне жарамды/Описание смежеств действительно на момент изготовления идентификационного документа на земельный участок.

Жоспар шекарасындағы бөгде жер учаскелері
Посторонние земельные участки в границах плана

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

Осы актіні «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Жетісу облысы бойынша филиалының Ескелді аудандық тіркеу және жер кадастры бөлімі жасады.

(жер кадастрын жүргізетін ұйымның атауы)

Настоящий акт изготовлен Отдел Ескелдинского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по области Жетісу

(наименование организации, ведущей земельный кадастр)

Актінің дайындалған күні: 2024 жылғы «26» тамыз

Дата изготовления акта: «26» августа 2024 года

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 370-II ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

*штрих-код ЖМБМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Жетісу облысы бойынша филиалының Ескелді аудандық тіркеу және жер кадастры бөлімі
*штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел Ескелдинского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по области Жетісу

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

об участии специалиста в исполнительном производстве

11.08.2026 Ескельдинский Район РАЙОН, Жетiсу ОБЛАСТЬ

Частный судебный исполнитель исполнительного округа области Жетiсу, Жетiсу ОБЛАСТЬ, Ескельдинский Район РАЙОН, г. Талдыкорган, ул. Гаухар Ана 222А, 2 этаж, 1 каб. +77770904593 ДЭЛЕЛХАНҰЛЫ НҰРЛАН рассмотрев материалы исполнительного производства №1120/26-33-6606 от 15.06.2026 года о Взыскание суммы (должник САРТБАЕВ КАНАТХАН САДУАКАСОВИЧ ИИН 670411300121, взыскатель ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОЛЛЕКТОРСКОЕ АГЕНТСТВО "ТАЙМ ИНВЕСТ" БИН 051240000800), возбужденного на основании Ст. 9 п. 1 пп. 1 Исполнительные листы, выдаваемые на основании судебных актов от 15.06.2026 года, поступившего из Медеуский район Суд

УСТАНОВИЛ(А):

В порядке статьи 37 Закона РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» (далее – Закон), в целях исполнения на принудительном исполнении находится исполнительный документ выписанный Медеуский районный суд №7517-26-00-2/15133-8 от 15.06.2026 г., о взыскании с должника САРТБАЕВ КАНАТХАН САДУАКАСОВИЧ ИИН 670411300121 в пользу ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОЛЛЕКТОРСКОЕ АГЕНТСТВО "ТАЙМ ИНВЕСТ" БИН 051240000800 задолженность в сумме 2 628 078 (Два миллиона шестьсот двадцать восемь тысяч семьдесят восемь) тенге.

Постановлением от 15.06.2026 г. возбуждено исполнительное производство за № 1120/26-33-6606 в отношении должника САРТБАЕВ КАНАТХАН САДУАКАСОВИЧ ИИН 670411300121.

В соответствии со статьей 27 Закона Республики Казахстан «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей», должнику вручено извещение о возбуждении исполнительного производства, одновременно должник предупрежден о принудительном исполнении указанных требований с взысканием оплаты деятельности частного судебного исполнителя и расходов по совершению исполнительных действий.

По сведениям базы АИС ОИП за должником САРТБАЕВ КАНАТХАН САДУАКАСОВИЧ ИИН 670411300121 зарегистрировано имущество в виде Тип объекта недвижимости:

1) Земельный участок, находящегося по адресу; область Жетiсу, Ескельдинский район, Акынсаринский сельский округ, мерою 15,0 гектар, кадастровый номер 24:264:100:445.

Согласно пункту 1 статьи 68 Закона, 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.

В целях исполнения исполнительного документа, путем обращения взыскания на недвижимое имущество должника САРТБАЕВ КАНАТХАН САДУАКАСОВИЧ ИИН

*Стороны исполнительного производства могут ознакомиться с материалами исполнительного производства, зарегистрировавшись на портале АИС ОИП по адресу https://aisoip.adilet.gov.kz

670411300121 и соблюдения норм Закона для определения рыночной стоимости арестованного имущества должника, необходимо поручить оценку арестованного имущества на Товарищество с ограниченной ответственностью "Goodwill A" БИН 170540004152.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 1 статьи 10, статьями 24, 68, 126 Закона,

ПОСТАНОВИЛ(А):

1. Поручить Товарищество с ограниченной ответственностью "Goodwill A" БИН 170540004152 о проведении рыночной оценки арестованного имущества, Тип объекта недвижимость:

1) Земельный участок, находящегося по адресу; область Жетiсу, Ескельдинский район, Акынсаринский сельский округ, мерою 15,0 гектар, кадастровый номер 24:264:100:445.

2. Предупредить специалиста _____ (фамилия, имя и отчество (при наличии) об ответственности за дачу неправильного заключения в соответствии с законами Республики Казахстан _____. (подпись специалиста, фамилия, имя и отчество (при наличии)

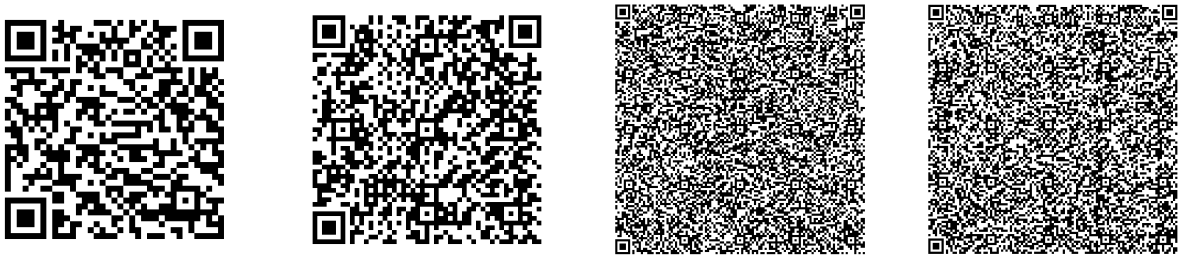
3. Разъяснить специалисту, что согласно пункту 3 статьи 24 Закона специалисты имеют право на вознаграждение за выполнение работы, проводимой в связи с совершением исполнительных действий. Это вознаграждение и другие затраты на привлечение специалистов относятся к расходам по совершению исполнительных действий.

4. О принятом решении сообщить сторонам исполнительного производства или их представителям.

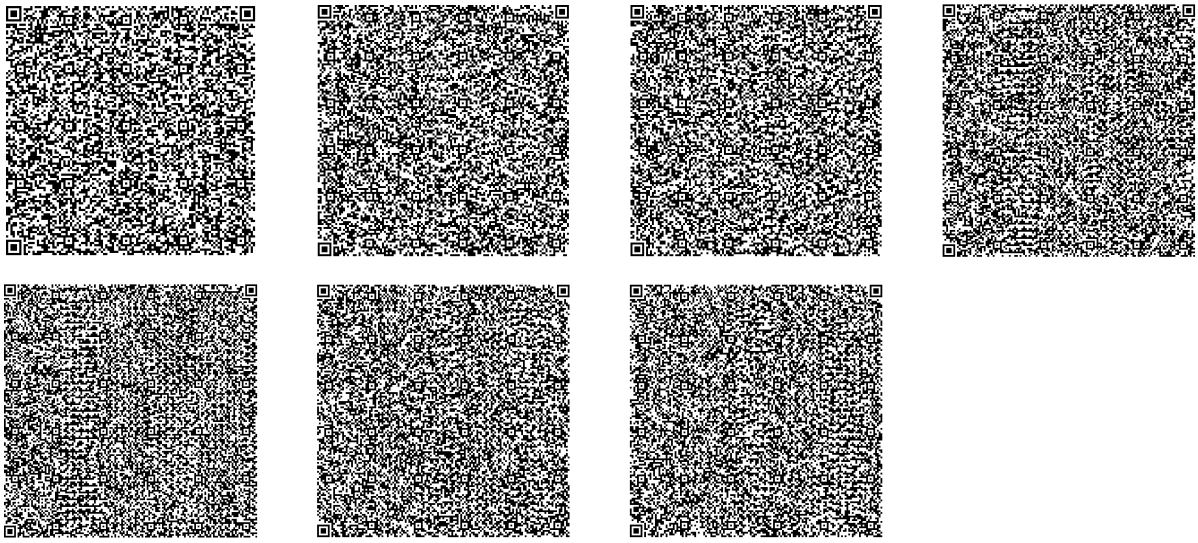
5. Постановление судебного исполнителя вступает в силу со дня его вынесения, подлежит обязательному исполнению и может быть обжаловано в соответствии с Административным процедурно-процессуальным кодексом Республики Казахстан.

Иск на действия (бездействие) судебного исполнителя по исполнению исполнительных документов подается в суд в течение десяти рабочих дней со дня совершения действия (отказа в совершении действия) или со дня, когда взыскателю или должнику, не извещенному о времени и месте совершения действия судебным исполнителем, стало о нем известно.

Частный судебный исполнитель **ДЭЛЕЛХАНҰЛЫ НҰРЛАН**



*Стороны исполнительного производства могут ознакомиться с материалами исполнительного производства, зарегистрировавшись на портале АИС ОИП по адресу https://aisoip.adilet.gov.kz



Проверка подлинности электронного постановления судебного исполнителя осуществляется на портале https://aisoip.adilet.gov.kz.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года №370-2 «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

Уникальный номер: c746799d-8f75-4ab3-bfda-88954d1c9a64

*Стороны исполнительного производства могут ознакомиться с материалами исполнительного производства, зарегистрировавшись на портале АИС ОИП по адресу https://aisoip.adilet.gov.kz