ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНОЧНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Состоит в Палате оценщиков «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков (СРО КАО)», г. Павлодар Свидетельство № 1179 от 01.01.2026 года

Страхование гражданско-правовой ответственности оценщика: АО «Страховая компания «Сентрас Иншуранс», Договор № ДГП-15-56614/25-13 от 14.07.2025 года

«Бекітемін»
«Утверждаю»
Директор ТОО «Независимая оценочная экспертиза»
Головань Олеся Андреевна
«04» мая 2026 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 246

недвижимого имущества

Наименование объекта: *Двухкомнатная квартира*

Местонахождение объекта: *Карагандинская область, г.Караганда, район Әлихан Бөкейхан, мкр.Мамраева, д.3, кв.27 (ранее: Карагандинская область, г.Караганда, район Октябрьский, мкр.Мамраева, д.3, кв.27)*

Дата оценки: *04 мая 2026 года*

Дата составления отчета: *В период с 04 по 21 мая 2026 года*

Цель оценки: *Определение рыночной стоимости имущества*

Назначение оценки: *Оценка имущества для последующей реализации*

Вид определяемой стоимости: *Рыночная стоимость*

Заказчик: *Частный судебный исполнитель Бушуевой Ольги Владимировны, на основании постановления об участии специалиста по оценке арестованного имущества от 28.04.2026 года (г.Караганда, район имени Казыбек Би, мкр.Степной-1, стр.10/1, 2 этаж Удостоверение личности № 059530344, Выдано МВД РК, Дата выдачи 11.12.2024 года, ИИН 860211450058)*

Рыночная стоимость: ***16 006 000 (шестнадцать миллионов шесть тысяч) тенге***

Оценщик – эксперт: *Головань Олеся Андреевна (ИИН 870327450754)*
Квалификационное свидетельство оценщика:
№ КАО-0108-ОИСиНА, ОБ от 13.07.2018 года
№ КАО-0091-ОНИ от 13.07.2018 года
№ КАО-0319-ОДИ от 13.07.2018 года

Исполнитель: *ТОО «Независимая оценочная экспертиза»*
г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, офис 1, БИН 170240012559,
ИИК KZ 8996509F0008394797 филиал АО «ForteBank», БИК «IRTYKZKA»

г. Караганда, 2026г.

Содержание

Раздел 1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ 3
1.1. Основание для проведения оценки: 3
1.2. Задание на оценку 3
1.3. Сведения об оценщике 3
1.4. Допущения и ограничительные условия в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки 4
1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки 4
1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете 5
Раздел 2.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
2.1. Дата осмотра объекта оценки 7
2.2. Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки 7
2.3. Описание местоположения объекта оценки 9
Раздел 3.РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА 10
3.1. Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете 10
3.3. Согласование результатов оценки 24
Раздел 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА 25
ПРИЛОЖЕНИЕ
Фотографии объекта оценки
Акт осмотра объекта оценки
Копии правоустанавливающих документов
Копия газеты или распечатка с сайтов
Копия квалификационного свидетельства оценщика на осуществление оценочной деятельности
Копия свидетельства о членстве в Палате оценщиков

г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

Раздел 1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Основание для проведения оценки:

Договор на проведение оценки № 246 от 04.05.2026 года.

1.2. Задание на оценку

Наименование оцениваемого объекта:	*Двухкомнатная квартира*
Собственник объекта	*Садыкан Жанбота Елеуулы, 10.11.1996 г.р.*
Местонахождение объекта:	*Карагандинская область, г.Караганда, район Алихан Бокейхан, мкр.Мамраева, д.3, кв.27 (ранее: Карагандинская область, г.Караганда, район Октябрьский, мкр.Мамраева, д.3, кв.27).*
Оцениваемые права:	*Право частной собственности*
Вид оценки:	*Обязательная*
Идентификация оцениваемого имущества	*Недвижимое имущество*
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость - расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

1.3. Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество:	Головань Олеся Андреевна
ИИН:	870327450754
Местонахождение оценщика:	г.Караганда, ул. Ерубаева, 50, офис 1
Свидетельства о присвоении квалификации «оценщик»:	Квалификационное свидетельство оценщика: № КАО-0108-ОИСиНА,ОБ от 13.07.2018 года «Оценщик интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов, оценка бизнеса и прав участия в бизнесе», № КАО-0091-ОНИ от 13.07.2018 года «Оценщик недвижимого имущества», № КАО-0319-ОДИ от 13.07.2018 года «Оценщик движимого имущества»
Членство в палате оценщиков:	Состоит в Палате оценщиков «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков (СРО КАО)», г. Павлодар Свидетельство № 11/9 от 01.01.2026 года
Сведения об обеспечении имущественной ответственности оценщика:	В соответствии с законодательством, а также в целях обеспечения защиты интересов потребителей услуг, гражданско-правовая ответственность компании застрахована. Добровольное страхование гражданско-правовой ответственности оценщиков: АО «Страховая компания «Сентрас Иншуранс», Договор № ДГН-15-56614/25-13 от 14.07.2025 года
Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ТОО «Независимая оценочная экспертиза» - Трудовой договор №1 от 01.01.2019 года
Фактический адрес, банковские реквизиты юридического лица	г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, офис 1, ИИК KZ 8996509F0008394797 филиал АО «ForteBank» БИК «IRTYKZKA» БИН 170240012559

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

Приводимый в отчете анализ, мнения и заключения Оценщика ограничиваются высказанными предположениями, *допущениями и ограничительными условиями*, указанными ниже.

1. В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.

2.Оценщики не несут ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

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

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

7. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

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

9. Собранная информация о последних предложениях и сделках сдачи в аренду, а также куплю-продажу в районах, близлежащих к оцениваемому объекту представляют собой объекты, представленные в виде публичной оферты и опубликованные в печатных изданиях.

Описанные выше допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, подписавшими отчет. Все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, не имеют силы. Настоящие допущения и ограничения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.

Без письменного согласия Оценщика, настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Законодательство в области оценочной деятельности

Настоящий отчет об оценке соответствует нормативным документам, регламентирующим практику профессиональной оценки:

1. Закон Республики Казахстан от 10.01.2018 года № 133-VI ЗРК. Об оценочной деятельности в Республике Казахстан (вступил в силу с 13.08.2018г.) с изменениями по состоянию на 31.12.2021 г (вступили в силу с 03.03.2022г.).
2. Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» в редакции приказа Министра финансов РК от 22.04.2024 № 227.
3. Стандарт оценки "Виды стоимости" в редакции приказа Министра финансов РК от 22.04.2024 № 227.
4. Стандарт «Требования к форме и содержанию отчета об оценке», в редакции приказа Министра финансов РК от 22.04.2024 № 227.

Перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения

1. Ссылка с интернет - источника аналогичных объектов, представлена в таблице расчетах (Таблица 3.1).
2. Справочник оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026г.

г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

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

Для проведения настоящего анализа заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Договор купли-продажи квартиры № 1430 от 26.07.2019 года (дата регистрации от 29.07.2019 года).
2. Постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущества от 28.04.2026 года.
3. Паспорт на квартиру в многоквартирном жилом доме (Ф-3) от 18.06.2007 года.
4. Справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках от 04.05.2026 года.
5. Договор залога (четырехсторонний) № 663-КГФ-МФО-ДКЗ-126 от 06.12.2021 года.
6. Согласие № 6302 от 29.11.2021 года.
7. Удостоверение личности частного судебного исполнителя (заказчика) Бушуевой Ольги Владимировны № 059530344, Выдано МВД РК, Дата выдачи 11.12.2024 года, ИИН 860211450058.

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете

(Согласно Закона Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан (с изменениями и дополнениями по состоянию на дату оценки).

1) оценка - определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

2) подход к оценке - способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки;

3) метод оценки - совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, совершаемых при оценке;

4) дата оценки - день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки;

5) оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной предусмотренной настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан и стандартами оценки стоимости на определенную дату;

6) уполномоченный орган в области оценочной деятельности - центральный исполнительный орган, осуществляющий руководство и межотраслевую координацию в области оценочной деятельности;

7) стандарт оценки - нормативный правовой акт, разрабатываемый и утверждаемый уполномоченным органом в области оценочной деятельности, в котором устанавливаются единые для субъектов оценочной деятельности требования к определению рыночной или иной стоимости объекта оценки;

8) недостоверный отчет об оценке - письменный документ, составленный с нарушением требований законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности, с использованием недостоверных данных, приводящих к искажению рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 статьи 14 настоящего Закона;

9) отчет об оценке - письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки;

10) экспертиза отчета об оценке - исследование, проводимое экспертным советом палаты оценщиков в целях проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности и стандартов палаты оценщиков;

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

12) свидетельство о присвоении квалификации «оценщик» - документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специальными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы;

13) палата оценщиков - саморегулируемая организация в сфере профессиональной деятельности, созданная в целях осуществления контроля качества оценочной деятельности ее членов, защиты прав и законных интересов оценщиков;

14) правила палаты оценщиков - документ, разрабатываемый и утверждаемый палатой оценщиков, определяющий порядок организации деятельности палаты оценщиков и ее членов;

15) стандарт палаты оценщиков - документ, разрабатываемый и утверждаемый палатой оценщиков, устанавливающий требования для многократного использования членами палаты оценщиков единых и обязательных принципов, характеристик к их услугам;

г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

16) квалификационная комиссия - специализированный орган палаты оценщиков, созданный для проведения квалификационного экзамена для лиц, претендующих на получение свидетельств о присвоении квалификации «оценщик», «эксперт»;

«16-1) реестр недобросовестных оценщиков - список оценщиков, составленный на основании сведений палат оценщиков о приостановлении действия свидетельства и (или) лишении свидетельства и (или) прекращении действия свидетельства о присвоении квалификации «оценщик»;

17) конфликт интересов - ситуация, при которой заинтересованность оценщика, юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, или эксперта может повлиять на достоверность отчета об оценке или экспертного заключения;

18) рыночная стоимость - расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения;

19) иная стоимость - иная, кроме рыночной, стоимость объекта оценки, виды которой устанавливаются стандартами оценки;

20) эксперт - член экспертного совета палаты оценщиков, имеющий свидетельство о присвоении квалификации «эксперт»;

21) свидетельство о присвоении квалификации «эксперт» - документ, подтверждающий соответствие оценщика требованиям к уровню профессиональных знаний эксперта, установленным палатой оценщиков;

22) заказчик - физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки;

23) аффилированные лица - физические и (или) юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность оценщика, имеющие возможность прямо и (или) косвенно принимать решения по определению возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки и (или) оказывать влияние на принимаемые друг другом (одним из лиц) такие решения, в том числе в силу заключенной сделки;

24) третьи лица - лица, не входящие в число оценщиков, экспертов и заказчиков, имеющие определенное отношение к объекту оценки, оценочной деятельности.

Согласно Стандарта оценки «Оценка недвижимого имущества» статья 4:

1. здание – искусственное строение, с подземной частью при ее наличии, состоящее из несущих и ограждающих конструкций, образующих обязательный наземный замкнутый объем, в зависимости от функционального назначения используемое для проживания или пребывания людей, выполнения производственных процессов, а также размещения и хранения материальных ценностей;
2. земельное улучшение – результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости в сторону улучшения;
3. недвижимое имущество (недвижимые вещи, недвижимость) – земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;
4. сопоставимые данные – данные, используемые в оценочном анализе для получения расчетных величин стоимости, получаемые на основе анализа данных аналогов, оцениваемому объекту: цены продаж, арендная плата, доходы и расходы, ставки капитализации и дисконтирования, полученные из рыночных данных и другие;

элементы сравнения – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость. Элементы сравнения включают виды передаваемых имущественных прав, условия продажи, физические и экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости и другие.

г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

Раздел 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Дата осмотра объекта оценки

В процессе оценки оценщиком был произведен осмотр текущего состояния объекта, выполнена его фотосъемка. Дата осмотра объекта оценки – 04 мая 2026 года.

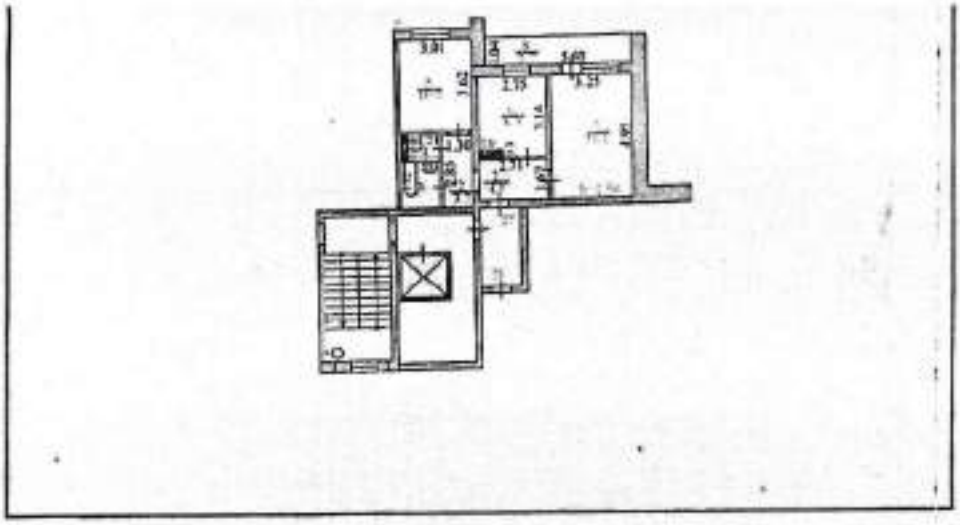
2.2. Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки

Состав объекта оценки

Объект недвижимости представляет собой объект оценки *Двухкомнатная квартира*, расположенная на седьмом этаже в жилом 9-ти этажном кирпичном доме.

Жилой дом 5-ти подъездный с наружными стенами из кирпича.

Квартира имеет стандартную планировку типа «улучшенная», основные отличия планировки – «большая» кухня 8,3 м2,. Прихожая (1) проходная в коридор (2), в кухню (6), в жилую комнату (7). Коридор (2) проходной в ванную (3), в туалет (4), и в жилую комнату (5). Планировка квартиры устаревшая, не отвечает нынешним модным тенденциям, которые связаны с просторными помещениями свободной планировки легкими конструкциями. Балкон – имеется - застекленный.



Год постройки дома 2006 Материал стен ж/б панель Этаж 7 Этажность 9

Экспликация

№	Назначение комнат и помещений	Полезная площадь	Жилая площадь	Наименование площадь	№	Назначение комнат и помещений	Полезная площадь	Жилая площадь	Наименование площадь
1	прихожая	4.9		4.9					
2	коридор	3.7		3.7					
3	ванная	2.6		2.6					
4	туалет	1.2		1.2					
5	жилая комната	10.9	10.9						
6	кухня	8.3		8.3					
7	жилая комната	16.1	16.1						
	Итого основная	47.5	27.0	20.5					
8	балкон	1.7		1.7					
	Итого общая	49.2	27.0	22.2					

Примечание: Балкон представляет собой огороженную выносную площадку, размещённую на плите, которая выходит за пределы фасада дома. Как правило, балкон с трёх сторон открыт. В новостройках его обычно сразу закрывают остеклением.

Лоджия — это ниша в фасаде здания, которая ограничена со стороны улицы ограждением, по трём другим сторонам у неё стены. Длина лоджии обычно совпадает с шириной, прилегающей к ней комнаты.
https://www.absolutlns.ru/blog/otlichie-balkona-ot-lodzhii/

Так как по паспорту на квартиру в многоквартирном жилом доме (Ф-3) от 18.06.2007 года, прописан балкон, но по фактическому осмотру лоджия, в расчет применялась как лоджия.

г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

Основные характеристики оцениваемого объекта из данных технического паспорта

Таблица 2.1 – Характеристика объекта недвижимости

Описание физических параметров объекта оценки	
Год постройки	*2006*
Количество жилых комнат	*2 (две)*
Общая площадь, кв. м	*49,0*
Жилая площадь, кв. м	*27,0*
Площадь кухни, кв. м	*8,3*
Планировка	*«улучшенная»*
Этажность	*7/9.*
Материал стен	*Ж/б панели*
Планировка комнат	*Смежная*
Наличие балконов, лоджий	*Лоджия – имеется – застекленная по фактическому осмотру*
Двери	*Входная – металлическая, Межкомнатные – деревянные*
Окна	*Металлопластиковые*
Описание внутренней отделки	
Пол	*Линолеум, кафельная плитка*
Потолок	*Натяжной*
Стены	*Обои – флизелиновые, виниловые, кафельная плитка, водоэмульсионная окраска*
Коммуникации	
Электроснабжение	*Центральное*
Теплоснабжение	*Центральное*
Холодное водоснабжение	*Центральное*
Горячее водоснабжение	*Центральная*
Канализация	*Центральная*
Газоснабжение	*Отсутствует, эл.плита*
Телефон	*Нет*
Описание технического состояния	
Объект находится в удовлетворительном состоянии, косметический ремонт.	

Состояние объекта оценки

Состояние объекта оценки – удовлетворительное, косметический ремонт.

На рынке различают четыре вида произведенных отделочных работ: экономичного класса, стандартного класса, премиум и де-люкс. Критерии, присущие каждому классу описаны таблично в справочнике КО-ИНВЕСТ «Жилые дома». Заполнив факторы, присущие отделке квартиры оценщик с достаточной степенью уверенности может констатировать класс отделки. Класс отделки является важным фактором при выборе аналогов, поэтому анализу произведенных отделочных работ следует уделить внимание и анализ оценщика. Согласно данным таблицы КО-ИНВЕСТ оцениваемый объект относится к экономичному классу отделки. Сам ремонт произведен порядка 6-ти лет назад. Самые дорогостоящие в отделки элементы – оконные блоки установлены металлопластиковые, межкомнатные двери – деревянные, входная дверь – металлическая, полы покрыты кафельной плиткой и линолеумом на бетонное основание пола. Отделка ванной комнаты и туалета выполнены кафельной плиткой, водоэмульсионной окраской. Балкон имеется.

г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

Назначение и текущее использование объекта оценки

Назначение объекта - для проживания.

Текущее использование объекта - на дату осмотра в квартире проживают, внутренняя отделка помещений имеется.

Визуальный осмотр объекта показал, что не зарегистрированных изменений нет. Перепланировка отсутствует.

2.3. Описание местоположения объекта оценки

Месторасположение объекта	
Адрес	*Карагандинская область, г.Караганда, район Әлихан Бөкейхан, мкр.Мамраева, д.3, кв.27 (ранее: Карагандинская область, г.Караганда, район Октябрьский, мкр.Мамраева, д.3, кв.27).*
Местонахождение объекта	*Карагандинская область, г.Караганда, район Әлихан Бөкейхан, Восток -5*
Доступность общественного транспорта	*Высокая*
Близость учебных учреждений	*Школа, дет.сад*
Экологическая зона	*Удовлетворительная*
Дом расположен	*Вблизи дороги*
Чистота прилегающей территории	*Удовлетворительная*
Детская площадка	*Есть*
Наличие насаждений	*Средняя*
Специальные удобства(100-300м от объекта)	*Магазин, автобусная остановка*
Окна выходят	*Во двор*
Шумность расположения	*Средняя*

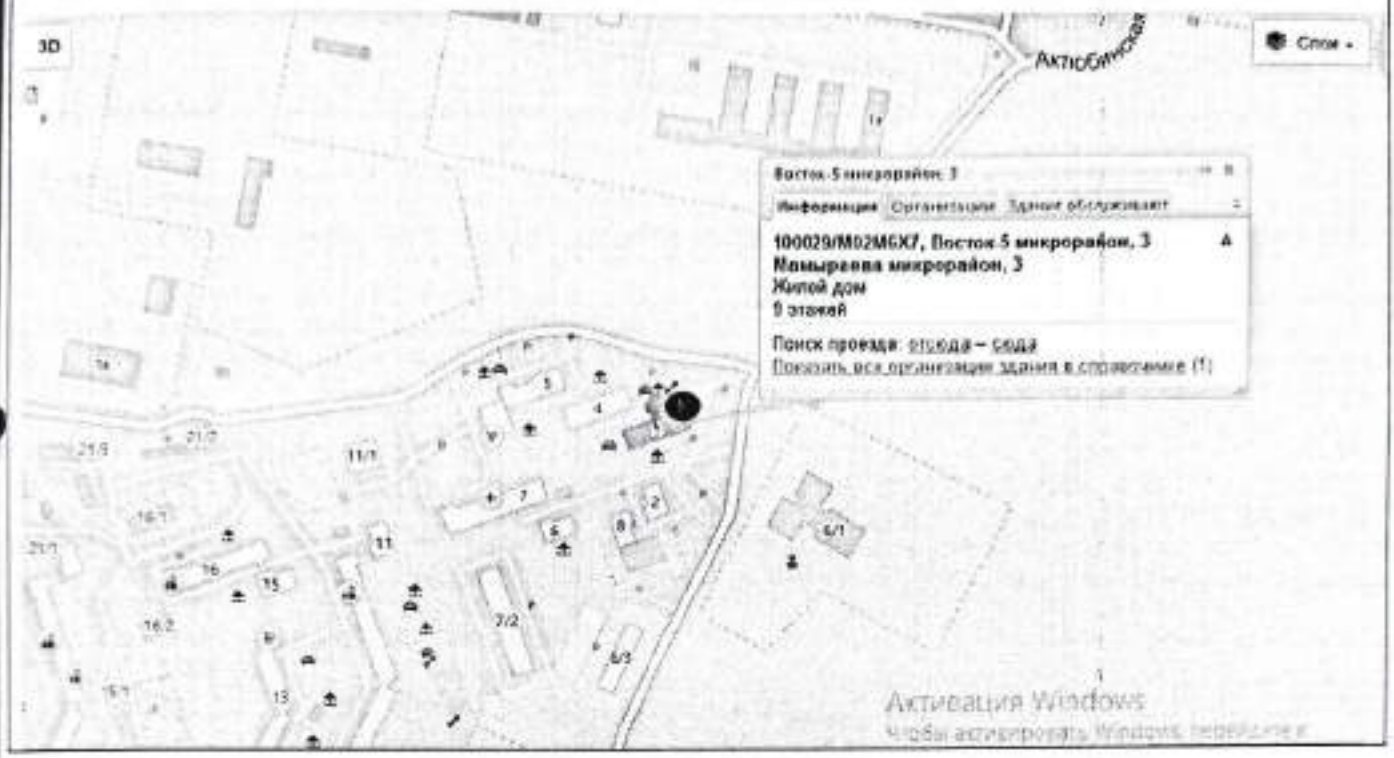
В каждом городе имеются районы, обозначенные условно как «золотой квадрат», «серебрянный квадрат», «спальный район», новые перспективные районы, которые характеризуются развитием строительства в них, районы со стабильным спросом, районы с неперспективным развитием и затухающим спросом. Квартира расположена в Майкудуке, это старый район города, если город Караганда был основан в 1931 году и приобрел статус города в 1934 году, то Майкудук, как район, стал застраиваться на нетронутых землях в 11,8 км от центра города в 60-х годах. Район расположения квартиры – это микрорайон Мамраева. Микрорайон Мамраева – это начало Майкудука, рядом расположен ясли-сад, школа, сквер. Супермаркет Корзина. В районе Майкудука отсутствуют производственные предприятия, район считается «как спальный». В Майкудука построены крупные микрорайоны – Восток-1, мкр.Восток-2, мкр.Восток-3, где имеется ясли-сад, школа, сквер, поликлиника, СТО, административные здания, на окраине имеется гаражный массив.

Таким образом, район расположения объекта оценки относится микрорайону Мамраева Майкудук с хорошо развитой инфраструктурой.

г. Карганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

Для наглядности на рис.1 на карту города нанесен объект оценки и объекты-аналоги.

Объект оценки | *Рисунок 1. – Местоположение объекта оценки*



Раздел 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

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

Основные подходы к оценке:

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, – аналогов, имеющих место на рынке оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия.

Методы сравнительного подхода:

- метод сравнительного анализа;
- метод соотнесения цены и дохода;
- метод статистического моделирования;

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, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки, скорректированных на выявленные различия. Перед проведением анализа объекты-аналоги проходят тест на сравнимость с объектом оценки. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурировать с ним.

Сравнительный подход предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобного недвижимого имущества и определения объектов сравнения;

2) выбор метода расчета стоимости объекта оценки с учетом объема и достоверности имеющейся информации;

3) сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения;

4) определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения;

г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

5) согласование полученных результатов расчета.

Методы сравнительного подхода:

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

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

3) Метод статистического моделирования – рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет.

Сравнительный подход базируется на следующих принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения, вклада, внешнего фактора. С помощью методов данного подхода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан за ту же цену.

В результате анализа возможности применения сравнительного подхода, оценщик пришел к выводу о целесообразности его использования в данной ситуации. Именно сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. Рынок жилья развит достаточно хорошо и, по мнению оценщика, найденные объекты-аналоги и проведенные расчеты достаточно точно отражают ситуацию на рынке жилья.

При оценке стоимости объекта, оценщиком было принято решение использовать метод сравнительного анализа.

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможно и (или) экономически целесообразно.

Методы затратного подхода:
- метод поэлементного расчета;
- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости;
- метод удельных показателей;
- индексный метод.

Затратный подход целесообразно применять для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, а также при оценке специализированного недвижимого имущества, в том числе недвижимых памятников культурного наследия, сооружений, передающих устройств и т.п. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможно и (или) экономически целесообразно.

Во время применения затратного подхода информация, которая используется для проведения оценочных процедур, должна отвечать рыночным данным о затратах на создание этого недвижимого имущества или подобного недвижимого имущества в современных условиях с учетом дохода подрядчика.

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости (Соб) определяется как суммы стоимости участка земли (Сзу) и восстановительной стоимости (стоимости замещения или воспроизводства) объекта недвижимости (Свс) за минусом накопленного износа (Сиз):

$$Соб = Сзу + Свс - Сиз \quad (34)$$

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка;

г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

- оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
- расчет выявленных видов износа;
- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Методы затратного подхода:

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

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

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

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

Теория оценки выделяет пять основных методов определения стоимости земельных участков:

1. Метод капитализации земельной ренты (доходный подход).
2. Метод развития (освоения).
3. Метод размещения (аллокации).
4. Метод извлечения (экстракции).
5. Метод прямого сравнительного анализа продаж.

При любом варианте применения затратный подход определяет стоимость путем расчетной оценки затрат на строительство нового объекта имущества равной полезности или затрат на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования (без учета каких-либо неоправданных расходов из-за задержки строительства). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную рыночной стоимости.

- физический износ – потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов;
- функциональный износ – потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками;
- экономическое устаревание – потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия окружающей среды (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами).

Согласно Главы 2 статьи 7 СО «Оценка недвижимого имущества» у затратного подхода имеются методологические ограничения, которые выражены в том, что затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным. В нашем конкретном случае рынок жилья является самым большим по аналогам рынком, жилые дома построены в советское время и любой пересчет стоимости строительства из рублей СССР в тенге РК приведет к значительным искажениям результата стоимости, большой проблемой остается определение устареваний, как физических, так и архитектурных. При наличии негативных факторов, которые напрямую будут влиять на результат стоимости, оценщик обоснованно считает, что при активном существующем рынке и отсутствии какой-то уникальности жилого здания отказ от расчета методами затратного подхода обоснован.

г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

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

Методы доходного подхода:
- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод прямой капитализации дохода;

Доходный подход- подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из этого принципа, что стоимость всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Поскольку жилые дома (квартиры) в чистом виде не являются объектами доходной недвижимости, расчет стоимости доходным методом не производился.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Доходный подход (подход на основе капитализации/дисконтирования дохода) как основной применяется при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы. Применяя один из методов доходного подхода, оценщик соблюдает следующую последовательность действий:

1) провести исследование рынка жилой и коммерческой недвижимости для сбора информации о ценах аналогов и величине чистого дохода, который приносят сопоставимые объекты их собственникам;

2) произвести анализ полученной информации и на его основе прогнозировать ожидаемый денежный поток на расчетный период;

3) оценить риски инвесторов в данный вид недвижимости;

4) произвести расчет ставки капитализации или дисконтирования;

5) применить один из методов капитализации доходов:

- метод дисконтированных денежных потоков, если прогнозируемые доходы по годам будут существенно меняться;

- метод капитализации дохода, если ожидаемые доходы будут стабильными либо стабильно изменяющимися.

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

Методы доходного подхода:

1) Метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки. Метод дисконтированных денежных потоков предусматривает следующую последовательность оценочных процедур: обоснование периода прогнозирования; прогнозирование величин денежных потоков по годам периода, как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами; рассмотрение того, необходимо ли определять терминальную стоимость для оцениваемого актива по окончании заданного прогнозного периода (если ее следует учесть), и определение соответствующей терминальной стоимости с учетом характера актива; определение соответствующей ставки дисконта и ее расчет с обоснованием; применение ставки дисконтирования к прогнозируемому будущему денежному потоку с учетом терминальной стоимости; определение стоимости объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей терминальной стоимости. Денежные потоки и ставки дисконтирования для недвижимого имущества обычно определяются до уплаты налогов. В реальном денежном потоке не учитывается инфляция, тогда как номинальные денежные потоки учитывают ожидания по инфляции. Если ожидаемый денежный поток включает ожидания по инфляции, то ставка дисконтирования включает в себя такой же уровень инфляции;

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

Метод прямой капитализации дохода предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) прогнозирование валового дохода: для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, осуществляется на основе результатов анализа собранной информации об аренде подобного недвижимого имущества с целью проведения анализа условий аренды (размера арендной платы и типовых условий аренды) или информации об использовании подобного недвижимого имущества; для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), прогнозирование

проводится на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости;

2) просчет действительного дохода, исходя из расчетного или фактического коэффициента загрузки данного или аналогичного объекта;

3) расчет ЧОД и рентного дохода;

4) в качестве расчетного ЧОД принимается нормализованный чистый операционный доход за один год, получаемый путем усреднения дохода за несколько лет, либо дохода последнего полного финансового года, либо на основании прогноза, основанного на рыночных данных;

5) обоснование выбора оценочной процедуры определения соответствующей ставки капитализации и ее расчет;

6) расчет стоимости объекта оценки путем деления ЧОД или рентного дохода на ставку капитализации.

Оценщик многократно использовал существующие ставки аренды для расчета квартир методом прямой капитализации и в итоге расчета получается стоимость, которая многократно занижена по отношению к стоимости на рынке. Учитывая, что квартира рассматривается, как товар, который возможно продать на рынке, оценщик обоснованно считает, что применение доходного подхода внесет двусмысленность в понимание пользователей отчета. С точки зрения рынка квартира стоит в два раза дороже, чем с точки зрения ее доходности. Концепция рыночной стоимости – это концепция быть проданной на комфортном рынке, поэтому следует отказаться от доходного подхода, как подхода, предназначенному согласно Главы 2 статьи 6 СО «Оценка недвижимого имущества» для оценки объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы.

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

С учетом ограничений применения подходов и методов оценки, принимая во внимание доступность рыночной информации оценщик произведет расчет сравнительным подходом методом сравнительного анализа в следующем порядке:

1) исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;

2) проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;

3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;

4) расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения;

5) внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;

6) согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

При этом, для определения методом сравнительного анализа стоимости объекта недвижимости жилого фонда учитываются также расположение недвижимости в одном жилом районе, улице (для сравнения необходимо учитывать наиболее близлежащие объекты-аналоги), площадь, архитектурные особенности, количество комнат, используемые технологии строительства, материалы (панельные, монолитные, деревянные и другие), качество инженерных систем, отделки, уровень благоустройства придомовой территории, обслуживание дома, этажность и другое".

Расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов

При проведении анализа объекты-аналоги сравнивают с объектом оценки по ценообразующим факторам, который включает доказательства, что аналоги выбраны из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурируют с ним.

Для сравнения объекта оценки с аналогами, выбирают соответствующую единицу сравнения. Для этого выполняется анализ цен сделок (предложений) путем расчета цены квадратного метра здания или сотки земельного участка.

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, первыми вносятся стоимостные корректировки, к цене аналога в целом, затем последовательно процентные и (или) денежные, вносимые к единице сравнения аналога.

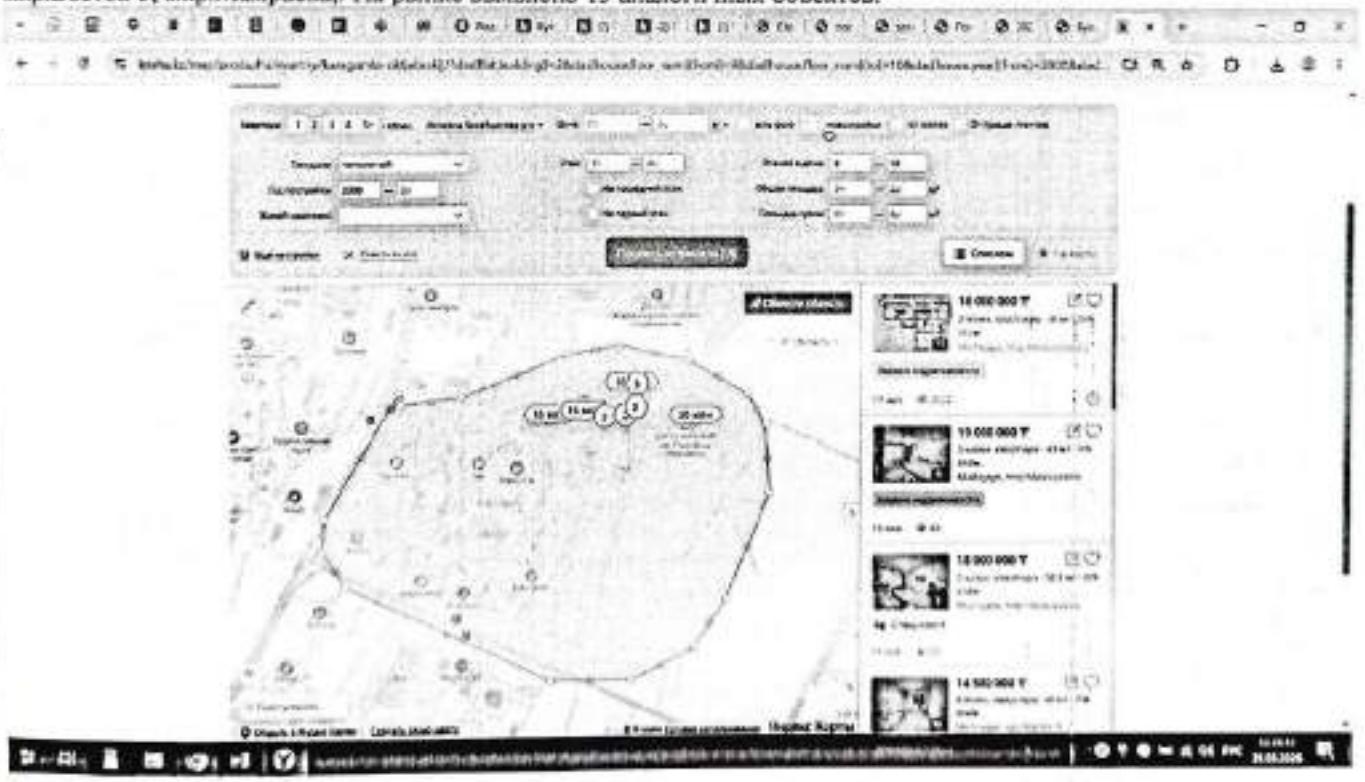
г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

Исследование рынка на сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту

Оцениваемым объектом является двухкомнатная квартира в городе Караганда район Әлихан Бөкейхан. На рынке выявлено 163 аналогичных объектов.



Внесем в отбор дополнительные требования к архитектуре жилого дома и квартиры. Оцениваемым объектом является двухкомнатная квартира в 9-ти этажном ж/б панельном доме, в городе Караганда, район Әлихан Бөкейхан, в районе мкр.Восток-5, мкр.Мамраева,. На рынке выявлено 13 аналогичных объектов.



г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

Оцениваемым объектом является двухкомнатная квартира в 9-ти этажном ж/б панельном доме на 7-ом этаже по адресу: мкр.Мамраева. На рынке 11 аналогичных объектов.



Проверка информации на надежность, точность и соответствия ее рыночным данным (тест на сравнимость)

Анализ рынка жилой недвижимости данного района, а именно 2-х комнатных квартир к объекту оценки, выявил 11 аналогов, расположенные на промежуточном этаже 9-ти и 10-ти этажных ж/б панельном доме, приведенных в таблице ниже. Из 11 аналогов выбраны три аналога наиболее приближенных по техническим характеристикам к оцениваемому объекту.

№	Адрес	Техническое состояние	Этажность	Материал стен	Общая площадь, (кв.м.)	Стоимость (тг/кв.м.)	Цена продажи (тенге)
1	г.Караганда, район Әлихан Бөкейхан, Мкр Мамыраева 3	требуется ремонт	7/9.	ж/б панель	50,0	290 000	14 500 000
2	г.Караганда, район Әлихан Бөкейхан, Майкудук, мкр Восток-5	не новый, но аккуратный ремонт	7/9.	ж/б панель	49,0	295 918	14 500 000
3	г.Караганда, район Әлихан Бөкейхан, Майкудук, Мкр Мамыраева 2	ремонт	6/9.	ж/б панель	48,0	306 250	14 700 000
4	г.Караганда, район Әлихан Бөкейхан, Майкудук, мкр Мамыраева 7	требуется ремонт	7/9.	ж/б панель	48,0	333 333	16 000 000
5	г.Караганда, район Әлихан Бөкейхан, Майкудук, Мкр Мамыраева 3	ремонт	4/9.	ж/б панель	48,8	327 869	16 000 000
6	г.Караганда, район Әлихан Бөкейхан, Майкудук, Мкр Мамыраева 8	ремонт	5/9.	ж/б панель	48,0	333 333	16 000 000
7	г.Караганда, район Әлихан Бөкейхан, Майкудук, Мкр Мамыраева 6	не новый, но аккуратный ремонт	2/9.	ж/б панель	49,0	357 143	17 500 000

г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

8	г.Караганда, район Әлихан Бөкейхан, Майкудук, Мкр Мамырсаева 2	ремонт	6/9.	ж/б панель	49,0	363 265	17 800 000
9	г.Караганда, район Әлихан Бөкейхан, Майкудук, Мамыраева 8	не новый, но аккуратный ремонт	5/9.	ж/б панель	50,0	360 000	18 000 000
10	г.Караганда, район Әлихан Бөкейхан, Майкудук, Мкр Мамыраева	ремонт	2/9.	ж/б панель	52,2	344 828	18 000 000
11	г.Караганда, район Әлихан Бөкейхан, Майкудук, Мкр Мамыраева	ремонт	7/9.	ж/б панель	43,0	441 860	19 000 000

Выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения

Примечание: согласно данным телефонного опроса и интервьюирования продавца на надежность и точность, оценщик выявил следующие данные:
- у аналога № 6 - общая площадь составляет 48,0 кв.м., состояние –удовлетворительное, косметический ремонт, материал стен – ж/б панели, площадь кухни – 8,0 кв.м, наличие мебели не влияет на стоимость, лоджия -есть.
- у аналога № 7 – общая площадь составляет 49,0 кв.м., состояние –удовлетворительное, косметический ремонт, материал стен – ж/б панели, площадь кухни – 8,6 кв.м, наличие мебели не влияет на стоимость, лоджия -есть.
- у аналога № 8 - общая площадь составляет 49,0 кв.м., состояние –удовлетворительное, косметический ремонт, материал стен – ж/б панели, площадь кухни – 9,0 кв.м, наличие мебели не влияет на стоимость, лоджия -есть.

В рамках выбранного метода подобраны три объекта – аналога, информация о продаже которых размещена на интернет-сайтах www.kn.kz , www.krisha.kz, www.olx.kz.

Все объекты представляют собой квартиры идентичной планировки, идентичного архитектурного исполнения, идентичного месторасположения. Ценовой диапазон предложений объектов-аналогов варьируется 290 000 тенге/1 кв.м до 441 860 тенге/1 кв.м.

Наименование	Оцениваемый объект	объект 1	объект 2	объект 3
Сегмент рынка	2-х комнатная квартира	2-х комнатная квартира	2-х комнатная квартира	2-х комнатная квартира
Расположение	***Карагандинская область, г.Караганда, район Әлихан Бөкейхан, мкр.Мамраева, д.3, кв.27 (ранее: Карагандинская область, г.Караганда, район Октябрьский, мкр.Мамраева, д.3, кв.27).***	***Карагандинская область, г.Караганда, район Әлихан Бөкейхан, мкр.Мамраева, д.8***	***Карагандинская область, г.Караганда, район Әлихан Бөкейхан, мкр.Мамраева, д.6***	***Карагандинская область, г.Караганда, район Әлихан Бөкейхан, мкр.Мамраева, д.2***
Архитектурные особенности жилого дома	стандартная архитектура	стандартная архитектура	стандартная архитектура	стандартная архитектура
Этажность жилого дома	9 этажей	9 этажей	9 этажей	9 этажей
Этаж квартиры	7	5	2	6
Технологии строительства	панельное домостроения	панельное домостроения	панельное домостроения	панельное домостроения
Материал наружных стен	ж/б панели	ж/б панели	ж/б панели	ж/б панели
Количество комнат	2 комнаты	2 комнаты	2 комнаты	2 комнаты
Общая площадь, кв.м	49,0	48,0	49,0	49,0
Качество инженерных систем	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Техническое состояние (качество отделки)	удовлетворительное, косметический ремонт	удовлетворительное, косметический ремонт	удовлетворительное, косметический ремонт	удовлетворительное, косметический ремонт
Уровень благоустройства придомовой территории	имеется детская площадка	имеется детская площадка	имеется детская площадка	имеется детская площадка
Обслуживание дома	имеется	имеется	имеется	имеется
Архитектурно -	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная

г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

планировочное решение				
Балкон/лоджия	Лоджия – имеется – застекленная по фактическому осмотру	Лоджия - есть	Лоджия - есть	Лоджия - есть
Площадь кухни	8,3	8,0	8,5	9,0

Таким образом, выбранные в результате анализа рынка аналоги находятся в том же сегменте рынка и сопоставимы с оцениваемым объектом, а также могут быть приняты для дальнейшего расчета стоимости объекта оценки.

Таблица 3.1 – Расчет стоимости

Характеристики	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
		объект 1	объект 2	объект 3
Наименование объекта	*2-х комнатная квартира*	*2-х комнатная квартира*	*2-х комнатная квартира*	*2-х комнатная квартира*
Источник информации		https://krisha.kz/a/show/1002689001?srchid=019e49b6-cb9a-7fd2-881a-fd2fa3ceda17&srchtype=filter&srchpos=6 от 19.05.2026 года	https://krisha.kz/a/show/1009939050?srchid=019e49b6-cb9a-7fd2-881a-fd2fa3ceda17&srchtype=filter&srchpos=7 от 17.05.2026 года	https://krisha.kz/a/show/1009262838?srchid=019e49b6-cb9a-7fd2-881a-fd2fa3ceda17&srchtype=filter&srchpos=8 от 16.05.2026 года
Дата обращения к интернет ссылке		21.05.2026 года	21.05.2026 года	21.05.2026 года
Телефон		8-705-842-16-48	8-777-758-86-88	8-702-275-92-40
Стоимость, KZT		**16 000 000**	**17 500 000**	**17 800 000**
Общая площадь, кв.м	49,0	48,0	49,0	49,0
Цена, KZT/кв.м		333 333	357 143	363 265
Имущественные права	частная собственность	частная собственность	частная собственность	частная собственность
Корректировка на переданные имущественные права, %		*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена, KZT/кв.м		333 333	357 143	363 265
Корректировка на торг, %		*-7%*	*-7%*	*-7%*
Скорректированная цена, KZT/кв.м		310 000	332 143	337 837
Расположение	***Карагандинская область, г.Караганда, район Алихан Бокейхан, мкр.Мамраева, д.3, кв.27 (ранее: Карагандинская область, г.Караганда, район Октябрьский, мкр.Мамраева, д.3, кв.27).***	***Карагандинская область, г.Караганда, район Алихан Бокейхан, мкр.Мамраева, д.8***	***Карагандинская область, г.Караганда, район Алихан Бокейхан, мкр.Мамраева, д.6***	***Карагандинская область, г.Караганда, район Алихан Бокейхан, мкр.Мамраева, д.2***
Корректировка на месторасположение, %		***0%***	***0%***	***0%***
Скорректированная цена, KZT/кв.м		310 000	332 143	337 837
Архитектурные особенности жилого дома	стандартная архитектура	стандартная архитектура	стандартная архитектура	стандартная архитектура
Поправка на архитектурные особенности жилого дома, %		***0%***	***0%***	***0%***
Скорректированная цена,		310 000	332 143	337 837

г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

KZT/кв.м				
Использование объекта	используется как жилье	используется как жилье	используется как жилье	используется как жилье
Поправка на использование объекта, %		*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена, KZT/кв.м		310 000	332 143	337 837
Материал наружных стен	ж/б панели	ж/б панели	ж/б панели	ж/б панели
Корректировка на материал стен, %		*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена, KZT/кв.м		310 000	332 143	337 837
Технологии строительства	панельное домостроения	панельное домостроения	панельное домостроения	панельное домостроения
Корректировка на технологии строительства, %		*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена, KZT/кв.м		310 000	332 143	337 837
Этажность жилого дома	9 этажей	9 этажей	9 этажей	9 этажей
Корректировка на этажность, %		*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена, KZT/кв.м		310 000	332 143	337 837
Этаж квартиры	7	5	2	6
Корректировка на этажность, %		*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена, KZT/кв.м		310 000	332 143	337 837
Техническое состояние (качество отделки)	удовлетворительное, косметический ремонт	удовлетворительное, косметический ремонт	удовлетворительное, косметический ремонт	удовлетворительное, косметический ремонт
Корректировка на техническое состояние (качество отделки), %		*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена, KZT/кв.м		310 000	332 143	337 837
Инженерное обеспечение	коммуникации центральные	коммуникации центральные	коммуникации центральные	коммуникации центральные
Корректировка на инженерное обеспечение, %		*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена, KZT/кв.м		310 000	332 143	337 837
Качество инженерных систем	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на качество инженерных систем, %		*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена, KZT/кв.м		310 000	332 143	337 837
Архитектурно - планировочное решение	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка архитектурно - планировочное решение, %		*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена, (KZT)		310 000	332 143	337 837
Уровень благоустройства	имеется детская площадка	имеется детская площадка	имеется детская площадка	имеется детская площадка

г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

придомовой территории				
Поправка на уровень благоустройства придомовой территории, %		*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена, (KZT)		310 000	332 143	337 837
Обслуживание дома	имеется	имеется	имеется	имеется
Поправка на обслуживание дома, %		*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена, (KZT)		310 000	332 143	337 837
Балкон/лоджия	Лоджия – имеется – застекленная по фактическому осмотру	Лоджия - есть	Лоджия - есть	Лоджия - есть
Корректировка на балкон, %		*0%*	*0,0%*	*0,0%*
Скорректированная цена, (KZT)		310 000	332 143	337 837
Общая площадь, кв.м	49,0	48,0	49,0	49,0
Корректировка на общую площадь, %		*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена, KZT/кв.м		310 000	332 143	337 837
Количество комнат	2 комнаты	2 комнаты	2 комнаты	2 комнаты
Корректировка на количество комнат, %		*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена, KZT/кв.м		310 000	332 143	337 837
Средняя цена, KZT/кв.м	**326 660**			
Стоимость, KZT	**16 006 340**			

Оценочная стоимость объекта оценки: ***Двухкомнатная квартира,*** **определенная рыночным методом, определена в размере – 16 006 340 тенге.**

Обоснование корректировок

Корректировка на переданные имущественные права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Подбирались сопоставимые объекты, так же как и объекты оценки, оформленные на праве собственности. У оценщика отсутствует информация, указывающая на обременение залогом или долгосрочной арендой тот или иной сопоставимый объект, поэтому оценщик делает допущение об отсутствии указанных обременений. В приложении к отчету приведены все источники использованной информации. **Корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.**

Корректировка на торг

Учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок.

В связи с тем, что рынок недвижимости каждый раз меняется, было принято решение применить поправки на все аналоги в размере -7%.

Источник: Справочник оценщика №1-2026 / Под редакцией Шулембаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026.г. (стр.13).

г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

Таблица 3.1. Города республиканского значения/областные центры, %%

№	Область, регион	Квартиры и индивидуальные жилые дома (коттеджи), не относимые к жилью повышенной комфортности, в т.ч. фонд социального жилья		Квартиры повышенной комфортности	Индивидуальные жилые дома (коттеджи) повышенной комфортности	Садовые и дачные дома
		в городе	в окрестностях			
	города республиканского значения					
1	Астана	5 – 10	6 – 15	3 – 8	5 – 19	7 – 20
2	Алматы	4 – 9	5 – 15	2 – 8	7 – 15	7 – 20
3	Шымкент	5 – 13	7 – 20	3 – 14	4 – 13	7 – 15
	областные центры					
4	Актау	5 – 11	7 – 20	4 – 14	7 – 15	5 – 15
5	Актобе	7 – 10	5 – 15	5 – 10	4 – 15	5 – 19
6	Атырау	5 – 9	5 – 10	5 – 7	6 – 20	5 – 15
7	Жезказган	6 – 14	5 – 15	4 – 11	5 – 18	5 – 15
8	Кокшетау	4 – 14	5 – 20	7 – 13	5 – 15	5 – 15
9	Кызылорда	3 – 14	8 – 17	5 – 17	3 – 17	5 – 17
10	Конаев	3 – 14	5 – 15	5 – 19	6 – 20	5 – 18
11	Костанай	5 – 12	10 – 14	7 – 9	4 – 15	6 – 13
12	Кызылорда	4 – 12	5 – 16	4 – 16	5 – 16	5 – 16
13	Уральск	5 – 9	6 – 16	1 – 13	5 – 20	5 – 20

Корректировка на месторасположение

Учитывает разницу цен в зависимости от месторасположения.

Одним из ценообразующих факторов является месторасположение объекта. В зависимости от целевого назначения земельного участка отдается то или иное предпочтение покупателями и собственниками. В зависимости от этого различаются и цены на объекты.

Выбранные объекты-аналоги расположены в непосредственной близости от оцениваемого объекта, различий в привлекательности местоположения не установлено, корректировка не применяется.

Корректировка на архитектурные особенности жилого дома

Учитывает архитектурные особенности.

У всех аналогов архитектурное решение, такое же как у оцениваемого объекта, в связи с этим корректировки не применялись.

Корректировка на целевое использование объекта

Учитывает отклонение на целевое назначение.

У всех аналогов целевое назначение, такое же как у оцениваемого объекта, в связи с этим корректировки не применялись.

Корректировка на материал наружных стен:

В данном случае следует учитывать основной материал строительства здания, а так же его общее состояние. Наиболее теплопроводным являются здания построенные из кирпича. Все это имеет отражение в стоимости.

Корректировка не применялась к объектам –аналогам №1, №2, №3, так как объекты-аналоги имеют идентичные характеристики материала стен (ж/б панели), что и оцениваемый объект (ж/б панели).

Корректировка на технологии строительства

Учитывает отклонение на технологии строительства.

Панельное домостроение — один из способов сборного строительства, с выпуском всех элементов «панельных зданий» на специализированных предприятиях крупнопанельного и каркасно-панельного домостроения.

Монолитное строительство — метод возведения зданий при котором основным материалом конструкций является монолитный железобетон.

Модульное строительство — здания из модулей заводского изготовления, собранные из одного и более блоков модулей.

Объёмно-модульное домостроение

Каркасное домостроение

У всех аналогов технология строительства идентичная, в связи с этим корректировки не применялись.

г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

Корректировка на этажность:

Исходя из данных риэлторов наибольшей популярностью пользуются 2-3 этажи, соответственно, цены на квартиры на данных этажах несколько выше. Наименьшим предпочтением у покупателе пользуются квартиры на первом и последнем этажах, то есть цены на эти квартиры несколько ниже. Разница в цене по прочим этажам колеблется незначительно.

Источник: Справочник оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026.г (стр.33).

№	Область, регион	Квартиры в МЖК		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
1	Абайская область	1	1,03	0,99
2	Акмолинская область	1	1,08	0,96
3	Актюбинская область	1	1,03	0,94
4	Алматинская область	1	1,03	0,96
5	Атырауская область	1	1,04	0,98
6	Западно-Казахстанская область	1	1,10	0,94
7	Жамбылская область	1	1,02	0,98
8	Жетысуская область	1	1,01	0,94
9	Карагандинская область	1	1,03	0,99
10	Костанайская область	1	1,04	0,99
11	Кызылординская область	1	1,07	0,99
12	Мангистауская область	1	1,03	0,94

Корректировка не применялась к объектам–аналогам №1, №2, №3 так как объекты-аналоги находятся на идентичных этажах (промежуточный), и оцениваемый объект (первый) (по привлекательности для покупателя).

Корректировка на техническое состояние объекта:

При определении состояния оцениваемого объекта оценки Оценщики руководствовались следующими общими понятиями. Состояние является:

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, косметический ремонт.

Корректировка не применялась к объектам-аналогам №1, №2 и №3, так как объекты-аналоги имеют идентичные состояние ремонта (удовлетворительное, косметический ремонт) и у объекта оценки состояние удовлетворительное, косметический ремонт.

Источник: Справочник оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026.г (стр.36).

Таблица 19. Диапазоны коэффициентов на состояние внутренней отделки[7]

№	Тип населенного пункта	Квартиры в МЖК / Индивидуальный жилой дом (коттедж) / Садовый дом				
		Отличное состояние (новый ремонт)	Хорошее состояние	Удовлетв. состояние	Требует ремонта / Неудовл. состояние	Без внутренней отделки
	Города республиканского значения					
1	г. Астана	1	0,97 – 0,92	0,90 – 0,84	0,85 – 0,78	0,80 – 0,75
2	г. Алматы	1	0,96 – 0,93	0,92 – 0,86	0,87 – 0,79	0,81 – 0,78
3	г. Шымкент	1	0,95 – 0,92	0,90 – 0,83	0,85 – 0,72	0,82 – 0,75
	Прочие районы и регионы					
4	В городе	1	0,97 – 0,92	0,89 – 0,80	0,85 – 0,75	0,82 – 0,72
5	В крупных поселках (население св. 3 тыс. чел.)	1	0,97 – 0,93	0,90 – 0,80	0,87 – 0,79	0,84 – 0,80
6	В больших поселках (население 1-3 тыс. чел.)	1	0,98 – 0,94	0,91 – 0,85	0,85 – 0,78	0,82 – 0,76
7	В средних сельских населенных пунктах (население 0,2 – 1 тыс. чел.)	1	0,97 – 0,93	0,91 – 0,85	0,85 – 0,78	0,81 – 0,75
8	В малых населенных пунктах (аул, сезо, крестьянские и иные поселения) (население менее 0,2)	1	0,97 – 0,91	0,89 – 0,83	0,88 – 0,77	0,85 – 0,75

г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

Корректировка на инженерное обеспечение

Учитывается наличие/отсутствие коммуникаций. Корректировка вносится при разнице в перечне коммуникаций, а так же в зависимости от того являются ли они (коммуникации) центральными или автономными.

У объектов-аналогов и объекта оценки имеется идентичные коммуникации. Учитывая это корректировка не применялась.

Корректировка на качество инженерных систем

Учитывает отклонение на качество инженерных систем.

У всех аналогов качество инженерных систем, такое же как у оцениваемого объекта, в связи с этим корректировки не применялись.

Корректировка на архитектурно-планировочное решение:

Типы домов, соответственно, как и планировка квартир в этих домах, менялись от года разработки, ведь с каждым новым десятилетием совершенствуются способы постройки домов, материал из которого они изготовляются, появляются новые технологии строительства. Более точные сведения получаются при визуальном осмотре квартиры.

При оценке квартиры учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. А также жилая площадь и площадь кухни также играет важную роль при применении корректировки. Таким образом, квартиры, в которых жилая площадь и площадь кухни больше – имеют более высокую стоимость, чем их аналоги с меньшей жилой площадью и площадью кухни.

У объектов-аналогов №1, №2, №3 и объекта оценки имеются идентичные характеристики – типа «улучшенная». Учитывая это корректировка не применялась.

Корректировка на уровень благоустройства придомовой территории

Учитывает отклонение на уровень благоустройства придомовой территории.

У всех аналогов уровень благоустройства придомовой территории, такое же как у оцениваемого объекта, в связи с этим корректировки не применялись.

Корректировка на обслуживание дома

У всех аналогов обслуживание дома имеется, такое же как у оцениваемого объекта, в связи с этим корректировки не применялись.

Корректировка на наличие балкона

В соответствии с данными рынка предложений, квартиры с балконом пользуются большим спросом, соответственно и стоимость квартир выше.

Наличие балкона	*Коэффициент*	*Наличие лоджии*	*Коэффициент*
Нет балкона	*1,0*	*Нет лоджии*	*1,0*
Один балкон	*1,02*	*Одна лоджия*	*1,03*
Два балкона	*1,04*	*Две лоджии*	*1,06*
Три балкона	*1,06*	*Три лоджии*	*1,07*
		Балкон и лоджия	*1,05*

Источник: Практическое руководство: Техническая инвентаризация объектов недвижимости и оценка их стоимости (Часть 1) Здания и сооружения жилищно-гражданского назначения (стр.139).

Корректировка не применялась к объектам-аналогам №1, №2, №3 так как у объектов-аналогов имеется лоджия, и у оцениваемого объекта лоджия - имеется.

Корректировка на общую площадь квартиры

Корректировка на общую площадь – учитывает разницу в удельной стоимости объектов недвижимости с разным объемом квадратных метров. Рекомендации к использованию: Данные Справочника целесообразно применять в расчетах корректировки методом Яскевича Е.Е., основанного на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет корректировки выполняется по формуле:

г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

$$K_{пл} = ((Sou^k / San^k) - 1) * 100\%,$$

где Кпл – корректировка на площадь объекта; Souk – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k; Sank – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k[7].

Таблица 26. Усредненные показатели коэффициента торможения, отражающего зависимость стоимости недвижимости от ее площади в прочих районах и регионах за исключением городов республиканского значения

№	Область, регион	Квартиры и индивидуальные жилые дома (коттеджи), не относимые к жилью повышенной комфортности, в т.ч. фонд социального жилья в городе	в сельской местности	Квартиры повышенной комфортности	Индивидуальные жилые дома (коттеджи) повышенной комфортности	Средние в целом по стране
1	Абайская область	-0,08	-0,11	-0,12	-0,13	-0,11
2	Акмолинская область	-0,13	-0,14	-0,13	-0,12	-0,13
3	Актюбинская область	-0,11	-0,14	-0,11	-0,15	-0,12
4	Алматинская область	-0,03	-0,06	-0,06	-0,06	-0,06
5	Атырауская область	-0,05	-0,12	-0,17	-0,14	-0,15
6	Западно-Казахстанская область	-0,07	-0,07	-0,08	-0,09	-0,07
7	Жамбылская область	-0,10	-0,11	-0,11	-0,09	-0,11
8	Жетысуская область	-0,11	-0,16	-0,15	-0,21	-0,16
9	Карагандинская область	-0,04	-0,04	-0,06	-0,04	-0,04
10	Костанайская область	-0,05	-0,12	-0,14	-0,12	-0,14
11	Кызылординская область	-0,06	-0,10	-0,10	-0,11	-0,12
12	Мангистауская область	-0,09	-0,10	-0,10	-0,09	-0,10

Источник: Справочник оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026.г. (стр.43)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь объекта, кв.м.	49,0	48,0	49,0	49,0
площадь объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент	0,855839165	0,856545328	0,855839165	0,855839165
Корректировка, %		0	0	0

У объектов-аналогов №1, №2, №3 и объекта оценки соотношение площадей расчитаны по формуле. Согласно формуле представленной выше, были произведены расчеты. Учитывая это корректировка состоставляет аналог № 1 – (0%), аналог № 2 – (0%), аналог № 3 – (0%).

Корректировка на количество комнат

Корректировка не применялась к объектам–аналогам №1, №2, №3, так как у объектов-аналогов количество комнат идентичное с оцениваемым объектом.

3.3. Согласование результатов оценки

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

Согласно п. 18 Стандарта оценки «Стандарт оценки недвижимого имущества» при применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик:

1) выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных;

г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46

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.

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

При определении стоимости объекта-оценки, Оценщик, использовал единственно возможный подход к оценке Сравнительный подход (т.к. оцениваемый объект обладает хорошо развитой системой информационного обеспечения, что дает наиболее объективные результаты). От Затратного и Доходного подхода оценщик отказался (отказ от подходов приведен в разделе 3.1). Результат, полученный сравнительным подходом, имеет абсолютный вес. Проведение согласования не требуется.

***Таблица 3.2** – Весовые коэффициенты*

Наименование	*Стоимость при подходах в оценке*			*Оценочная стоимость (с учетом округления)*
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Тенге	Не применялся	**16 006 340**	Не применялся	**16 006 000**
Коэффициенты	-----	*100%*	-----	*100%*

Раздел 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

На основании доступной нам информации и проведенных исследований мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки: ***двухкомнатная квартира,*** расположенная по адресу: ***Карагандинская область, г.Караганда, район Алихан Бокейхан, мкр.Мамраева, д.3, кв.27 (ранее: Карагандинская область, г.Караганда, район Октябрьский, мкр.Мамраева, д.3, кв.27),*** составляет (с учетом округления):

16 006 000 (шестнадцать миллионов шесть тысяч) тенге.

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

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

Оценщик
(Квалификационное свидетельство оценщика: № КАО-0091-ОНИ от 13.07.2018 года)

Головань О.А.

г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, 1-этаж, офис 1 ☎ 8-701-751-42-21, 8-700-494-40-46



Вид снаружи



Номер дома



Вход в подъезд



Лестничная клеть



Входная дверь



Балком









Прихожая (1)

Двухкомнатная квартира

Карагандинская область, г.Караганда, район Алихан Бокейхан, мкр.Мамраева, д.3, кв.27
(ранее: Карагандинская область, г.Караганда, район Октябрьский, мкр.Мамраева, д.3, кв.27)





Коридор (2)






Кухня (6)





Жилая комната (5)

Двухкомнатная квартира

Карагандинская область, г.Караганда, район Алихан Бокейхан, мкр.Мамраева, д.3, кв.27
(ранее: Карагандинская область, г.Караганда, район Октябрьский, мкр.Мамраева, д.3, кв.27)









Жилая комната (7)





Ванная (3)



Туалет (4)

Двухкомнатная квартира

Карагандинская область, г.Караганда, район Алихан Бокейхан, мкр.Мамраева, д.3, кв.27
(ранее: Карагандинская область, г.Караганда, район Октябрьский, мкр.Мамраева, д.3, кв.27)

Приложение № 1 к отчету об оценке

Квартира

Акт осмотра

ТОО «Независимая оценочная Экспертиза»

(наименование организации)

г. Караганда, ул. Ерубаева, 50, офис 1

Тел. 8-701-751-42-21

Дата осмотра «04» мая 2026г.

Мною, специалистом Головань О. А. проведен осмотр (объект оценки)

по адресу: г. Караганда, район Алихан Бокейхан, мкр. Мамраева, д.3, кв.27.

Район:

Граничащие и соседние улицы: _____

Доступность общественного транспорта: ☑ высокая, ☐ хорошая, ☐ удовлетворительная, ☐ низкая.

Близость учебных учреждений: ☑ школы, ☑ детсады, ☐ ВУЗы, _____

Специальные удобства (100-300м. от объекта): ☐ автостоянка, ☑ автобусная остановка, ☑ магазин, ☐ рынок.

Экологическая зона: ☐ отличная, ☐ хорошая, ☑ удовлетворительная, ☐ неудв, _____

Месторасположение дома:

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

Чистота прилегающей территории: ☐ отличная, ☐ хорошая, ☑ удовлетворительная, ☐ неудв. _____

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

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

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

Детская площадка: ☑ есть, ☐ нет _____

Коммуникации:

Газ: ☐ центральный, ☐ привозной, ☑ отсутствует, Ул. Кипра _____

Холодное водоснабжение: ☑ центральное, ☐ автономное, ☐ отсутствует, _____

Горячее водоснабжение: ☑ центральное, ☐ автономное, ☐ отсутствует, _____

Отопление: ☑ центральное, ☐ автономное, ☐ печное, _____

Канализация: ☑ центральная, ☐ автономная, ☐ септик, _____

Электроосвещение: ☑ центральное, ☐ автономное, ☐ отсутствует, _____

Характеристика дома:

Год постройки: 2006 г.

Находится на 7 этаже 9 этажного дома

Количество комнат 2, Общ. пл.: 49,0 кв.м.; Жил. пл. 27,0 кв.м., Кух. 8,3 кв.м.

Материал стен: ☐ кирпич, ☑ панель, ☐ блоки _____

Балкон/лоджия 1 (кол-во), застекленных 1 (кол-во), неостекленных _____ (кол-во)

Планировка: ☐ хрущёвка, ☑ улучшенная, ☐ евростандарт, ☐ старого типа, ☐ новостройка

Перепланировка: Отсутствует.

ОКНА: ☑ металлопластиковые, ☐ деревянные, ☐ зарешеченные, _____

ВХОДНАЯ ДВЕРЬ: ☑ металлическая, ☐ деревянная, _____

Двери межкомнатные: ☑ деревянные, ☐ филенчатые, _____

Сантехника (состояние): ☐ отличная, ☐ хорошая, ☑ удовлетворительная, ☐ неудв, _____

Телефон: нет

Внутренняя отделка:

Пол: ☑ линолеум, ☐ деревянные, ☑ кафельная плитка, ☐ паркет, ☐ ламинат, ☐ ковролан, ☐ крагис, др. _____

Потолок: ☑ натяжной, ☐ эмульсия, ☐ гипсокартон, ☐ потолочная плитка, ☐ обои, ☐ пласт.панели и др.р. _____

Отделка стен: ☑ обои - ☐ бумажные, ☑ винил, ☐ шелкография, ☑ флизилиновые, ☐ под покраску, ☑ эмульсия, пласт.панели, ☐ ПХВ, ☑ кафельная плитка, ☐ масляная окраска, др. _____

Техническое состояние объекта: ☐ отличное (евроремонт), ☐ хорошее, ☑ удовлетв., ☐ неудовлетв.

При осмотре объекта присутствовал:

ФИО Гафуллина А.С. Собственник

Осмотр произвел Головань Олеся Андреевна

(подпись)

(подпись)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

об участии специалиста по оценке арестованного имущества

28.04.2026

г. Караганда, Карагандинская ОБЛАСТЬ

Частный судебный исполнитель исполнительного округа Карагандинской области, Карагандинская ОБЛАСТЬ, г. Караганда, г. Караганда, мкр Степной 1, стр. 10/1 2 этаж, БУШУЕВА ОЛЬГА ВЛАДИМИРОВНА рассмотрев материалы исполнительного производства №916/25-35-2269 от 15.09.2025 года о Взыскании с индивидуального предпринимателя "Жанбота" Садыкан Жанбота в пользу товарищества с ограниченной ответственностью "Микрофинансовая организация Atameken Qaragandy" основного долга в размере 6 893 808,19 тенге, расходы по оплате арбитражного сбора 650 000 тенге, и регистрационного сбора 70 000 тенге, судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 19 660 тенге. (должник САДЫҚАН ЖАНБОТА ЕЛЕУҰЛЫ ИИН 961110350165, взыскатель ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МИКРОФИНАНСОВАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ATAMEKEN QARAGANDY» БИН 181040023511), возбужденного на основании Ст. 9 п. 1 пп. 1 Исполнительные листы, выдаваемые на основании судебных актов от 02.05.2025 года, поступившего из Специализированный межрайонный экономический суд Карагандинской области,

УСТАНОВИЛ(А):

В ходе исполнения судебного акта постановлением от 19.09.2025 года наложен арест на имущество Садыкан Жанбота Елеуұлы ИИН 961110350165 по адресу: Карагандинская область, город Караганда, район Әлихан Бөкейхан, улица Мамраева, дом 3, кв 27, кадастровый номер: 09:142:055:090:1:27.

В соответствии с требованиями ст. 24 Закона РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» для разъяснения возникающих при совершении исполнительных действий вопросов, требующих специальных знаний, а также для производства оценки, продажи, транспортировки, хранения арестованного имущества судебный исполнитель может по ходатайству сторон исполнительного производства, или по собственной инициативе назначить соответствующим постановлением специалиста. В качестве специалиста может быть назначено не заинтересованное в деле лицо, владеющее специальными знаниями.

Согласно ст. 68, п. 1. - судебный исполнитель в течении 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.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 1 статьи 10, статьями 24, 68, 126 Закона Республики Казахстан от 2 апреля 2010 года «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей»,

ПОСТАНОВИЛ(А):

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

30

1. Привлечь специалиста по оценке недвижимого имущества, а именно квартиры по адресу: Карагандинская область, город Караганда, район Әлихан Бөкейхан, улица Мамраева, дом 3, кв 27, кадастровый номер: 09:142:055:090:1:27.

2. Для определения рыночной стоимости арестованного имущества назначить специалиста Головань О. А. ИИН 870327450754 ТОО "Независимая оценочная экспертиза" расположенного по адресу: город Караганда, улица Ерубаева, дом 50, офис 1.

3. Предупредить специалиста ТОО "Независимая оценочная экспертиза" за заведомо ложное заключение в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

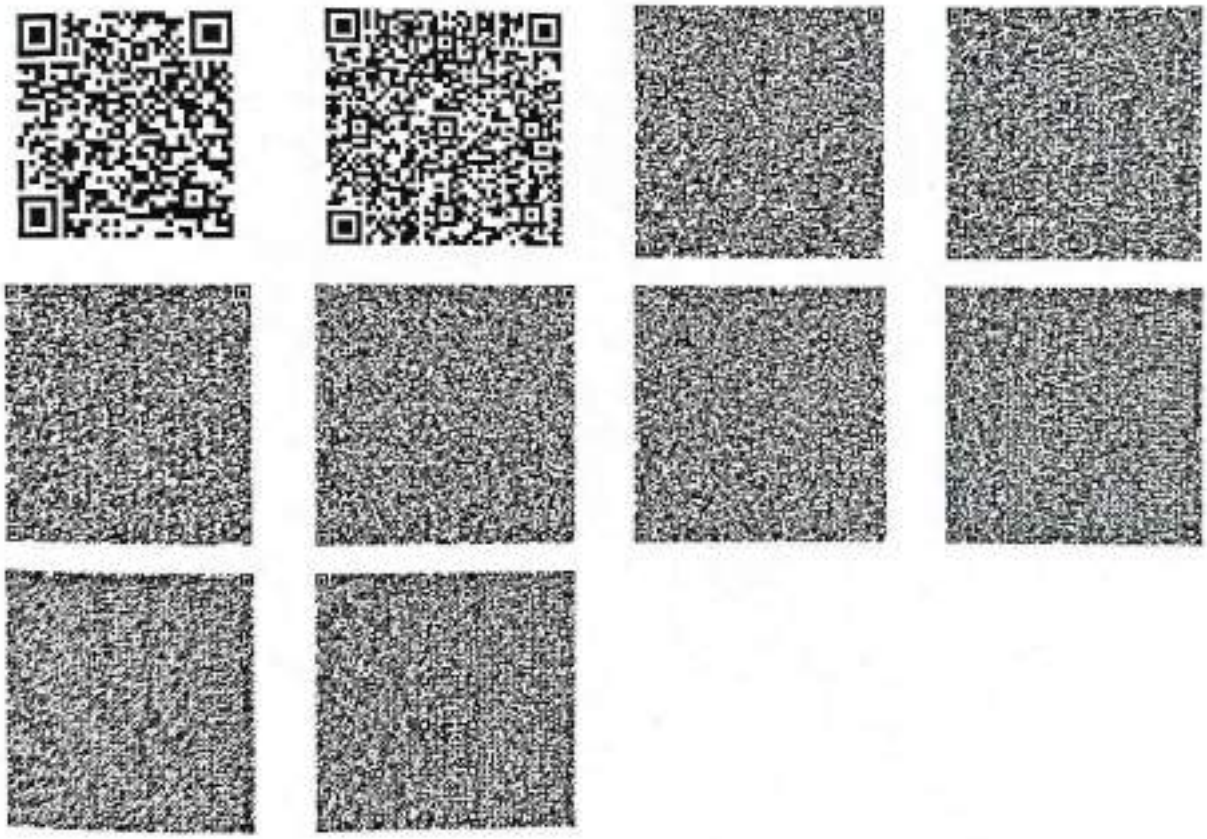
4. Оплата услуги по оценке арестованного имущества должника возлагается на стороны исполнительного производства и в последующем возмещается за счет должника.

5. Копию настоящего постановления направить сторонам исполнительного производства.

6. 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 **БУШУЕВА ОЛЬГА ВЛАДИМИРОВНА**



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

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

31

электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

Уникальный номер: 883f8444-68e9-428e-b02c-19ddb204a7b6

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

32

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ЖЕКЕ КУӘЛІК

РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН
УДОСТОВЕРЕНИЕ ЛИЧНОСТИ



ТЕГІ / ФАМИЛИЯ
БУШУЕВА

АТЫ / ИМЯ
ОЛЬГА

ӘКЕСІНІҢ АТЫ / ОТЧЕСТВО
ВЛАДИМИРОВНА

ТУҒАН КҮНІ / ДАТА РОЖДЕНИЯ
11.02.1986

ЖСН / ИИН 860211450058

059530344

ТУҒАН ЖЕРІ / МЕСТО РОЖДЕНИЯ
КАРАГАНДИНСКАЯ ОБЛАСТЬ

ҰЛТЫ / НАЦИОНАЛЬНОСТЬ
РУССКАЯ

БЕРГЕН ОРГАН / ОРГАН ВЫДАЧИ
МИНИСТЕРСТВО ВНУТРЕННИХ ДЕЛ РК

БЕРІЛГЕН КҮНІ – ҚОЛДАНЫСТЫ МЕРЗІМІ / ДАТА ВЫДАЧИ – СРОК ДЕЙСТВИЯ
11.12.2024 - 10.12.2034

<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
BUSHUYEVA<<OLGA<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<

ДОГОВОР ЗАЛОГА (ЧЕТЫРЕХСТОРОННИЙ) № 663-КГФ-МФО-ДКЗ-126

г.Караганда 06.12.2021 г.

Первая сторона	
Наименование	АО "Аграрная кредитная корпорация"
Уполномоченное лицо	Баймукан Бауржан Серікұлы
Должность/статус	Директор филиала
Документ, на основании которого действует уполномоченное лицо	Доверенность № 337 от 20.12.2020 г.
Далее по тексту сторона именуется	Первоначальный кредитор/Залогодержатель
Вторая сторона	
Наименование	ТОО "МФО "Atamcken Qaragandy"
Уполномоченное лицо	Тунғышбеков Мадияр Санатулы
Должность/статус	Директор
Документ, на основании которого действует уполномоченное лицо	Устав
Далее по тексту сторона именуется	Должник/Кредитор/Залогодержатель-2
Третья сторона	
Наименование	ИП Жанбота
Уполномоченное лицо	Садыкан Жанбота Елеуұлы
Должность/статус	Руководитель
Документ, на основании которого действует уполномоченное лицо	Талон о регистрации индивидуального предпринимателя №KZ40TWQ00839249 от 23.08.2019 г./Удостоверение личности гражданина РК №039931978 от 16.10.2015 г. Выдан МВД РК
Далее по тексту сторона именуется	Конечный заемщик/ Залогодатель

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор залога (далее – Договор) о нижеследующем:

Термины и понятия, используемые в Договоре:

Кредитный договор-1:	Договор о предоставлении микрокредита № 663-КГФ-МФО-ДКЗ-126 от 06.12.2021 года, заключенный между Кредитором и Конечным должником;
Кредитный договор-2:	Рамочное соглашение об открытии кредитной линии № 663-КГФ-МФО-ДКЗ от 03 сентября 2021 года, заключенное между Первоначальным кредитором и Должником;
Кредитные договоры:	Кредитный договор-1 и Кредитный договор-2;
Залогодержатели:	совместно именуемые Залогодержатель и Залогодержатель-2.

1. Предмет договора

1.1. Залогодатель передает в залог с правом принудительной внесудебной реализации имущество, принадлежащее Залогодателю, в обеспечение обязательств Конечного должника перед Кредитором по Кредитному договору-1, а также обязательств Должника перед Первоначальным кредитором по Кредитному договору-2, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. При этом очередность удовлетворения требований Залогодержателя и Залогодержателя-2 из стоимости Предмета залога установлено в следующем порядке:

- в первую очередь удовлетворяются требования Залогодержателя;

- во вторую очередь удовлетворяются требования Залогодержателя-2 после удовлетворения требований Залогодержателя (перезалог).

1.2. Настоящий договор является неотъемлемой частью Кредитного договора-1, Кредитного договора-2.

1.3. Залогом по настоящему Договору обеспечиваются следующие обязательства:

1) По Кредитному договору-1:

Сумма микрокредита	7 200 000,00 (Семь миллионов двести тысяч) тенге 00 тиын)
Срок микрокредита	До 06.12.2028 г.
Вид ставки вознаграждения	Фиксированная
Ставка вознаграждения по займу	6 % годовых
Способ погашения задолженности по Договору	в безналичном порядке
Метод погашения задолженности по Договору	равными долями
Погашение основного долга производится:	в размере и сроках, установленных в графике погашения к Кредитному договору-1
Погашение вознаграждения производится:	в размере и сроках, установленных в графике погашения к Кредитному договору-1

2) По Кредитному договору-2:

Общая сумма кредитной линии	913 000 000,00 (Девятьсот тринадцать миллионов тенге 00 тиын)
Срок кредитной линии	До 05.07.2031 г.
Кредитная линия состоит:	Невозобновляемая часть
Невозобновляемая часть кредитной линии	913 000 000,00 (Девятьсот тринадцать миллионов тенге 00 тиын)
Срок невозобновляемой части кредитной линии	До 05.07.2031 г.
Вид ставки вознаграждения	Фиксированная
Ставка вознаграждения фиксирована	2,00 % годовых на величину текущей задолженности
Способ погашения задолженности	В безналичном порядке
Метод погашения задолженности по Соглашению:	равными долями
Погашение основного долга производится	Невозобновляемая часть – Раз в год
Погашение вознаграждения производится	Невозобновляемая часть – Раз в год

1.4. Обязательства по данному договору сохраняются в полном объеме при изменении условий, перечисленных в п. 1.3 настоящего Договора.

1.5. Предметом залога является:

1	Наименование	Двухкомнатная квартира общей площадью 49,0 кв.м. в том числе жилой площадью 27,0 кв.м., кадастровый номер 09-142-055-090-1-27
	Местонахождение	Республика Казахстан, Карагандинская область, г.Караганда, Октябрьский район, ул. Мамраева, дом 3, кв. 27
	Отчет об оценке № и дата	№17809 от 13.10.2021 г.

35

	Отчет составлен/выполнен (наименование оценщика, № и дата выдачи лицензии)	ТОО «Express consult»
	Оценочная стоимость	14 866 000,00 (Четырнадцать миллионов восемьсот шестьдесят шесть тысяч тенге 00 тиын)
	Залоговая стоимость	11 892 800,00 (Одиннадцать миллионов восемьсот девяносто две тысячи восемьсот тенге 00 тиын)
Общая оценочная стоимость предмета залога: 14 866 000,00 (Четырнадцать миллионов восемьсот шестьдесят шесть тысяч тенге 00 тиын)		
Общая залоговая стоимость предмета залога: 11 892 800,00 (Одиннадцать миллионов восемьсот девяносто две тысячи восемьсот тенге 00 тиын)		

Характеристика (описание объекта) согласно Спецификации Предмета залога (Приложение), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.6. Залогодателем предоставлены следующие правоустанавливающие документы, документы, содержащие технические, идентификационные характеристики Предмета залога, а также документы, подтверждающие согласие сособственников на залог Предмета залога, обращение взыскания на него во внесудебном порядке:

№ п/п	Документ	Дата выдачи	Номер документа
1	Паспорт на квартиру в многоквартирном жилом доме (Ф-3)	18.06.2007 г.	б/н
2	Договор купли-продажи	26.07.2019 г.	1430
3	Нотариальное заявление	29.11.2021 г.	6302

1.7. Документы, перечисленные в пункте 1.6 Договора, передаются на хранение Залогодержателю до полного исполнения Должником и Конечным должником всех обязательств по Договору.

1.8. Предмет залога остается во владении и пользовании Залогодателя, который может осуществлять свои права исключительно в соответствии с его назначением и на условиях, изложенных в настоящем Договоре.

1.9. Залогодержатель-2 имеет право передать право требования по настоящему Договору и Кредитному договору-1 только с письменного согласия Первоначального кредитора.

1.10. В случае надлежащего исполнения Конечным должником обязательств по Кредитному договору-1 в полном объеме, Залогодержатель-2 предоставляет Залогодателю письменное подтверждение о прекращении обеспеченных залогом обязательств **только с письменного согласия Залогодержателя.** При этом все расходы, связанные с прекращением залога, несет Залогодатель.

1.11. Подписанием настоящего Договора Залогодатель выражает согласие и предоставляет Залогодержателям право удовлетворения своих требований во внесудебном порядке в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Должником/Конечным должником обеспеченного залогом обязательства, за которое он отвечает.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Залогодержатель и Залогодержатель-2 вправе:

1) требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для обеспечения наличия и сохранности Предмета залога;

2) требовать от Залогодателя представления и передачи на хранение подлинных документов, касающихся Предмета залога, на весь срок действия настоящего Договора;

3) по своему усмотрению проверять по документам и фактически наличие

В АО «Аграрная кредитная корпорация»
В ТОО «Микрофинансовая организация «Atameken Qaragandy»

СОГЛАСИЕ

город Караганда, Карагандинская область, Республика Казахстан, двадцать девятое ноября две тысячи двадцать первого года.

Я, **САДЫКАН ЖАНБОТА ЕЛЕУҰЛЫ**, гражданин(ка) РК, 10.11.1996 года рождения, место рождения: Карагандинская область, ИИН961110350165, зарегистрированный(ая) по адресу: Карагандинская область, Каркаралинский район, город Каркаралинск, улица А.Байтурсынова, дом 31, в соответствии с пунктом 68-1 приказа МЮ РК от 31.01.2012 года №31 «Об утверждении Правил совершения нотариальных действий нотариусами»,

ставлю в известность о том, что на момент приобретения в собственность и передачи в залог и внесудебную реализацию АО «Аграрная кредитная корпорация» и ТОО «Микрофинансовая организация «Atameken Qaragandy» принадлежащего мне на праве собственности следующего недвижимого имущества:

- ***двухкомнатной квартиры, общей площадью 49,0 кв.м., в том числе жилой площадью 27,0 кв.м., кадастровый номер №09:142:055:090:1:27, расположенной по адресу: Карагандинская область, город Караганда, Октябрьский район, микрорайон Мамраева, дом 3 (три), квартира 27 (двадцать семь),*** в зарегистрированном браке (супружестве) ни с кем не состоял(а) и не состою, а также даю согласие на регистрацию договора залога вышеуказанного имущества.

Вместе с тем выражаю свое согласие на рассмотение всех споров, разногласий и требований возникающих из договоров о предоставлении обеспечения и связанных с ними отношений, как в государственном суде в соответствии с требованиями ГПК РК, так и в ТОО «Первый Экономический Арбитраж» или ТОО «Арбитраж Алматы».

Претензий треьих лиц на закладываемое имущество не имеется.

При подписании настоящего согласия подтверждаю, что в дееспособности не ограничен(-а), не нахожусь в состоянии наркотического, токсического, алкогольного опьянения, по состоянию здоровья могу осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдаю заболеваниями, могущими препятствовать осознанию сути подписываемого документа, также подтверждаю, что не нахожусь под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения или стечения тяжелых обстоятельств.

Текст согласия записан с моих слов нотариусом верно, до подписания согласия оно мною прочитано в присутствии нотариуса, смысл, значение и правовые последствия данного нотариального действия мне известны, нотариусом разъяснены и соответствуют моим действительным целям и намерениям.

Подпись: Садыкан Жанбота Елеуұлы

«29» ноября 2021 года.

Я, нотариус Сыздыкова Ардак Оспановна нотариального округа Карагандинской области, государственная лицензия №0000486 от 08.06.2006 года, выдана Комитетом по организации правовой помощи и оказанию юридических услуг населению МЮ РК.

Согласие подписано гражданином(ной) САДЫКАН ЖАНБОТА ЕЛЕУҰЛЫ в моем присутствии. Личность подписавшего(ей) установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре за №6302
Взыскано: 4375 тенге.
Нотариус:

37

ДОГОВОР
купли-продажи квартиры

Республика Казахстан, Карагандинская область, город Караганда
Двадцать шестое июля две тысячи девятнадцатого года.

Мы, **САРСЕНОВ БАЛТАБЕК МЕЙРАМБЕКОВИЧ,** гражданин(ка) Республики Казахстан, 27.04.1966 года рождения, уроженец Карагандинской области, ИИН 660427350143, зарегистрированный по адресу: город Караганда, микрорайон Мамраева, дом 3, квартира 27, именуемый в дальнейшем «Продавец» с одной стороны,

и **САДЫКАН ЖАНБОТА ЕЛЕУҰЛЫ,** гражданин(ка) Республики Казахстан, 10.11.1996 года рождения, уроженец Карагандинской области, ИИН 961110350165, зарегистрированный по адресу: город Караганда, микрорайон Кунгей, дом 49, именуемый в дальнейшем «Покупатель» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Я, Сарсенов Балтабек Мейрамбекович продал с согласия супруги Лубакировой Анаргуль Омирбековны, гражданки РК, 28.02.1973 года рождения, уроженки Карагандинской области, ИИН730228450301, а я Садыкан Жанбота Елеуұлы, купил квартиру, состоящую из двух жилых комнат, общей площадью 49,0 кв.м, в том числе жилой площадью 27,0 кв.м., балкон площадью 1,7 кв.м., расположенную на седьмом этаже девятиэтажного панельного дома, находящуюся по адресу: **Карагандинская область, город Караганда, Октябрьского района, микрорайон «Мамраева», дом №3 (три), квартира №27 (двадцать семь).**

Я, Садыкан Жанбота Елеуұлы, на момент заключения договора в браке не состою.

2. Указанная квартира принадлежит Сарсенову Балтабеку Мейрамбековичу на основании договора купли-продажи квартиры, удостоверенного нотариусом Агибаевой Айман Боранкуловной (лицензия №0000931 от 23.11.2001г.) 27.03.2018 года, реестр за №3880, зарегистрированного филиале ГУ «Департамент юстиция по Карагандинской области» 01.04.2008 года. Кадастровый номер 09:142:055:090:1:27.

3. Указанная квартира сторонами оценена и продана за 9 000 000 (девять миллионов) тенге, которые «Покупатель» оплатил «Продавцу» в полном объеме, до подписания настоящего договора. Расчет произведен, претензий не имеем.

4. Отчуждаемая квартира до настоящего времени никому не продана, не подарена, не заложена, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, что подтверждается справкой о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках выданной филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Карагандинской области от 26.07.2019 года за №10100345055142 и алфавитной книгой учета запрещений.

5. Заключая настоящий договор стороны, подтверждают, что «Продавец» уведомил(а) «Покупателя» об отсутствии на квартиру обременений, прав и притязаний третьих лиц, а также задолженности за коммунальные услуги, и иные платежи. В случае обнаружения, после подписания настоящего договора, по соглашению сторон «Продавец» берет на себя обязательства по удовлетворению обременений, прав и притязаний третьих лиц и погашения задолженности за коммунальные услуги и иные платежи в установленном законом порядке.

6. «Продавец» гарантирует, что никто и ничто не будет препятствовать переходу права собственности на квартиру к «Покупателю».

7. Содержание ст. ст. 188 п.1,191, 220, 223,155, Гражданского Колекса РК (общая часть), ст.ст. 406, 408 ГК РК (особенная часть), ст. 460 Кодекса РК об административных правонарушениях, ст.9 Закона РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» и ст. 34 Кодекса РК «О браке (супружестве) и семье» РК, ст. 18 п. Закона РК «О нотариате», нотариусом сторонам разъяснено. Стороны предупреждены о значении, смысле и последствиях совершаемого нотариального действия, права и обязанности сторонам разъяснены (п. 2 ст. 18 Закона РК «О нотариате»).

8. Расходы по заключению настоящего договора оплачивают стороны пополам.

9. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах частного нотариуса Оразалиной К.Т., по экземпляру выдается сторонам, русским языком владеем, в переводчике не нуждаемся.

1737085

СМОТРИТЕ НА ОБОРОТЕ

СВЕРЕНО С ОРИГИНАЛОМ
подпись
2020г

3d

Текст договора нами прочитан.

ПОДПИСИ:

1. Сар[illegible] Балтабек Мейрамбекович
2. [illegible]

26 июля 2019 года, настоящий договор удостоверен мной, Оразалиной Конагат Тлешовной, нотариусом нотариального округа Карагандинской области, лицензия № 0001266 от 29.05.2008 года, выдан Комитетом Регистрационной Службы и Оказания Правовой Помощи Министерства Юстиции Республики Казахстан.

Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность сторон установлена, их дееспособность, также принадлежность гражданину Сареенову Балтабеку Мейрамбековичу отчуждаемого недвижимого имущества, проверены.

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

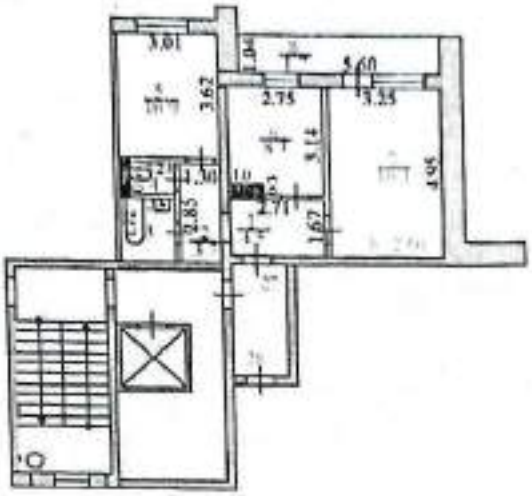
Зарегистрировано в реестре за № 1430
Взыскано: 30300 тенге
Нотариус:

Республиканское государственное предприятие "Центр по недвижимости по Карагандинской области Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан"

Паспорт
на квартиру в многоквартирном жилом доме (Ф-3)

1. Город (поселок, населенный пункт)	г. Караганда
2. Адрес	г. Караганда, р-он Октябрьский, ул. Мамраева, д. 3, кв. 27
3. Кадастровый номер	09:142:055:090:1:27
4. Инвентарный номер	

План квартиры — Масштаб 1:200



Год постройки дома 2006 Материал стен ж/б панель Этаж 7 Этажность 9

Экспликация

№	Назначение комнат и помещений	Полезная площадь	Жилая площадь	Нежилая площадь	№	Назначение комнат и помещений	Полезная площадь	Жилая площадь	Нежилая площадь
1	прихожая	4.5		4.5					
2	коридор	3.7		3.7					
3	ванная	2.6		2.6					
4	туалет	1.2		1.2					
5	жилая комната	10.9	10.9						
6	кухня	8.3		8.3					
7	жилая комната	16.1	16.1						
	Итого полезная:	47.3	27.0	20.3					
8	балкон	1.7		1.7					
	Итого общая:	49.0	27.0	22.0					

Дата выдачи 19.06.2007

Руководитель Жунусов С.Б.
(Ф.И.О., подпись)

Начальник отдела Упашев А.Ж.
(Ф.И.О., подпись)

Исполнитель Ахметжанов А.Т.
(Ф.И.О., подпись)

М.П.

gov

1414

Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан»

Справка
о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках

ДОЛЧИН!

САДЫКАН ЖАНБОТА ЕЛЕУЛЫ, 10.11.1998, ИИН 981110350165

Дата: 04.05.2026

Настоящим уведомляем, что на следующие объекты недвижимости:

№ кадастр. учета	Кадастровый номер	Целевое назначение (литер по плану)	Адрес, регистрационный код адреса (при его наличии)	Кол-во составляющих	Этажность, этаж	Площадь общая/ объем/ протяженность	Площадь жилая	Площадь основная	Площадь полезная	Делимость (Д/Н)	Примечание
Главный объект	09:142:055:090:1:27	квартира	обл. Карагандинская, г. Караганда, р-н Октябрьский, мкр. Майкудук, д. 3, кв. 27 (РКА120130027217223); обл. Карагандинская, г. Караганда, р-н Октябрьский, мкр. Майкудук, д. 3, кв. 27, (РКА120130027217223)	82	9/7	49.0(м2)	27.0(м2)	X	X	X	

Зарегистрировано право:

№ права	Содержание	Правообладатель	Форма общей собственности, доля	Основание возникновения права	Дата, время регистрации
Тип собственности	80 (квартира)	Садыкан Жанбота Елеуулы, 10.11.1998 г.р.	Индивидуальная	Договор купли-продажи квартиры 1430 25.07.2019	29.07.2019 15:49:13

Зарегистрированы обременения права:

№ обременения	Содержание	Правообладатель или уполномоченный орган (заинтересованное лицо)	Форма общей собственности доля	Основание возникновения обременения	Дата, время регистрации
Ипот	80 (квартира)	Акционерное общество "Аграрная кредитная корпорация"	-	Договор залога недвижимого имущества (для физического лица) 663-КГФ-АИФО-ДКЗ-135 06.12.2021	13.12.2021 13:25:27
Запр	80 (квартира)	Товарищество с ограниченной ответственностью "Микрофинансовая организация «Mamleket Qarjandy»	-	Договор залога недвижимого имущества (для физического лица) 663-КГФ-АИФО-ДКЗ-135 06.12.2021	13.12.2021 13:25:27
Арест	80 (квартира)	Частный судебный исполнитель БУШУЕВА ОЛЬГА ВЛАДИМИРОВНА	-	Постановление о наложении ареста на имущество должника(недвижимость) 0c9d3e8a-7977-4b04-a48c-1bb66f7375e5 18.09.2025	19.09.2025 14:02:57

Зарегистрированы юридические притязания и сделки, на влекущие возникновение прав или обременение по указанное имущество:

Юридические притязания и сделки	Содержание	Заявитель (заинтересованное лицо)	Основание возникновения	Дата, время регистрации
Юридические притязания и сделки не зарегистрированы				

Примечание: Сведения, содержащиеся в справке, являются действительными на момент выдачи

Внимание: «Электронный кредит жана цифрлық қолтаңба туралы Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы N 370-II Заңы 7 бабының 1 тармағына сәйкес қағаз тасымалдағыш нұсқадағы құжатқа бірдей.

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-II «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

Чтобы проверить подлинность документа отсканируйте QR-код в приложении Кэшбэк

Проверить подлинность справки можно в приложении Кэшбэк во вкладке «Проверка справок» или отсканировав QR-код. Для проверки справки в приложении Кэшбэк необходимо ввести данные из справки.

41

Продажа двухкомнатных квартир в панельном доме в Алихана Бокейханова р-н Караганды

найдено 11 объявлений | в области на карте

Сначала: новые | Дешевые | Дорогие

Подать объявление в этот раздел



2-комнатная квартира · 50 м² · 7/9 этаж
Алихана Бокейханова р-н, Майкудук, Мкр Мамыраева 3
14 500 000 ₸

панельный дом, 2006 г.п., состояние: требует ремонта, потолки 2.5м., санузел раздельный, без мебели, Продам квартиру с улучшенной планировкой, мкр Мамраева дом 3. 7 этаж из 9, лифт...

Хозяин недвижимости
Караганда 16 мая 751



2-комнатная квартира · 49 м² · 7/9 этаж
Алихана Бокейханова р-н, Майкудук, мкр Восток-5
14 500 000 ₸

панельный дом, 2006 г.п., состояние: не новый, но аккуратный ремонт, потолки 2.7м., санузел раздельный, телефон: нет, интернет оптика, меблирована полностью. Продаётся уютная 2-...

Специалист
Караганда 20 мая 18



2-комнатная квартира · 48 м² · 6/9 этаж
Алихана Бокейханова р-н, Майкудук, Мкр Мамыраева 2
14 700 000 ₸

панельный дом, 2006 г.п., потолки 2.5м., санузел раздельный, Продам 2 х комнатную квартиру на Востоке 5. Район тихий, чистый. Зимой тепло, соседей хорошие. Тамбур есть. ЖСК работает:...

Специалист
Караганда 16 мая 195

42



2-комнатная квартира · 48 м² · 7/9 этаж 16 000 000 ₸

Алихана Бокейханова р-н, Майкудук, мкр Мамыраева 7

панельный дом, 2005 г.п., состояние: требует ремонта, потолки 2.5м., санузел раздельный, телефон: отдельный, интернет ADSL, меблирована частично, Солнечная и тёплая квартира 2-...

Специалист

Караганда · 14 мая · 41



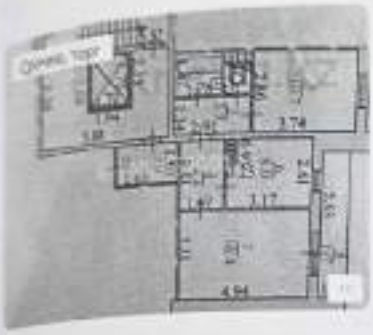
2-комнатная квартира · 48.8 м² · 4/9 этаж 16 000 000 ₸

Алихана Бокейханова р-н, Майкудук, Мкр Мамыраева 3

панельный дом, 2006 г.п., санузел раздельный, интернет через TV кабель, меблирована частично, Рядом школа 68, детский сад, тихий двор, новая детская площадка, торговый дом...

Хозяин недвижимости

Караганда · 16 мая · 6525



2-комнатная квартира · 48 м² · 5/9 этаж 16 000 000 ₸

Алихана Бокейханова р-н, Майкудук, Мкр Мамыраева 8

панельный дом, 2006 г.п., потолки 2.5м., санузел раздельный, Продается 2х квартира на востоке 5. Квартира теплая светлая, этаж 5/9. Рядом школа68

Хозяин недвижимости

Караганда · 19 мая · 2027



2-комнатная квартира · 49 м² · 2/9 этаж 17 500 000 ₸

Алихана Бокейханова р-н, Майкудук, Мкр Мамыраева 6

панельный дом, 2006 г.п., состояние: не новый, но аккуратный ремонт, потолки 2.5м., санузел раздельный, телефон: есть возможность подключения, интернет проводной, меблирована...

Хозяин недвижимости

Караганда · 17 мая · 736



2-комнатная квартира · 49 м² · 6/9 этаж 17 800 000 ₸

Алихана Бокейханова р-н, Майкудук, Мкр Мамыраева 2

панельный дом, 2006 г.п., потолки 2.5м., санузел раздельный, телефон: есть возможность подключения, интернет проводной, меблирована полностью, Продаётся 2-х комнатная тёпла...

Хозяин недвижимости

Караганда · 16 мая · 650



2-комнатная квартира · 50 м² · 5/9 этаж — 18 000 000 ₸

Алихана Бокейханова р-н, Майкудук, Мамыраева 8

панельный дом, 2006 г.п., состояние: не новый, но аккуратный ремонт, потолки 2.5м., санузел раздельный, телефон: есть возможность подключения, интернет ADSL, меблирована полностью...

Хозяин недвижимости

Караганда · 17 мая · 162



2-комнатная квартира · 52.2 м² · 2/9 этаж — 18 000 000 ₸

Алихана Бокейханова р-н, Майкудук, Мкр Мамыраева

панельный дом, 2005 г.п., Срочно! Продаю отличную 2-комнатную квартиру на мкр Мамраева (Восток-5) с ремонтом Заезжай и живи! Квартира расположена на 2-м этаже в 9 этажном...

Специалист

Караганда · 18 мая · 20



2-комнатная квартира · 43 м² · 7/9 этаж — 19 000 000 ₸

Алихана Бокейханова р-н, Майкудук, Мкр Мамыраева

В залоге, панельный дом, 2006 г.п., потолки 2.5м

Хозяин недвижимости

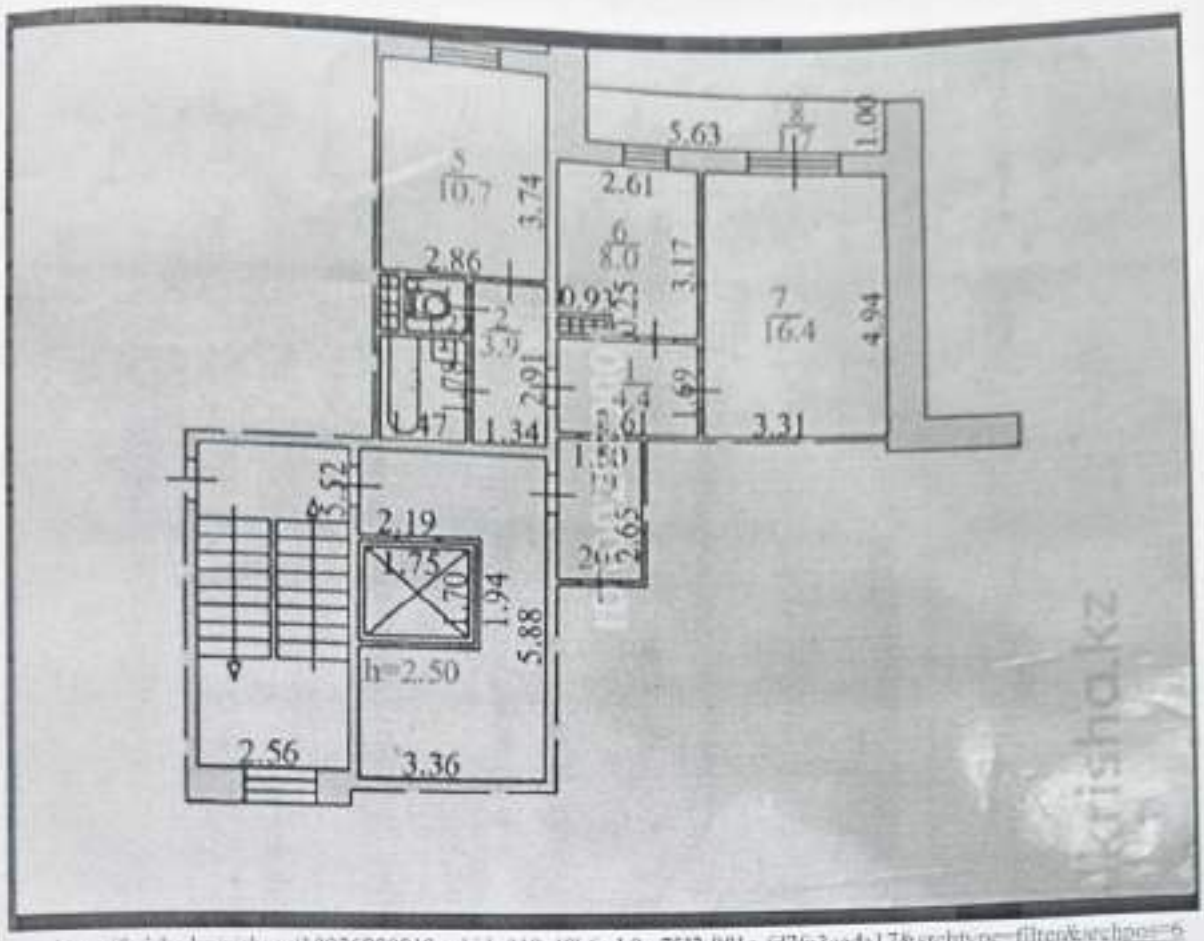
Караганда · 19 мая · 48



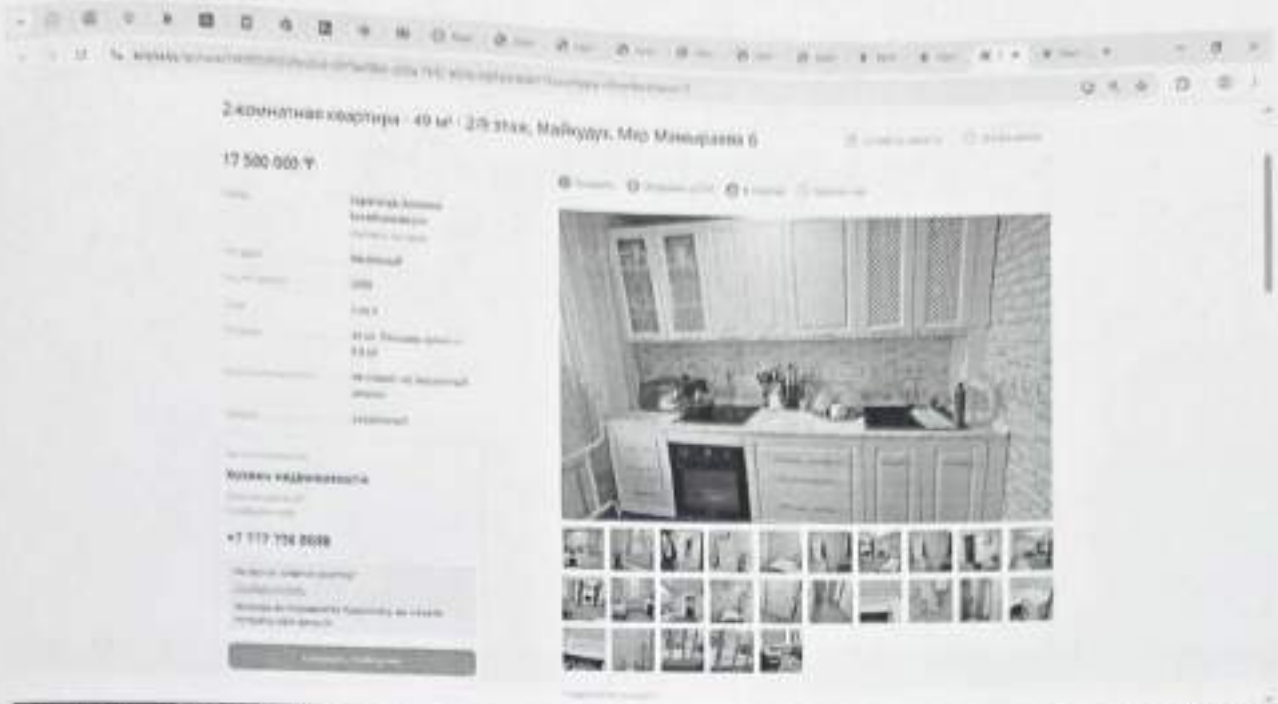
https://krisha.kz/a/show/1002689001?srchid=019e49b6-cb9a-7fd2-881a-fd2fa3ced617&srchtype=filter&srchpos=6

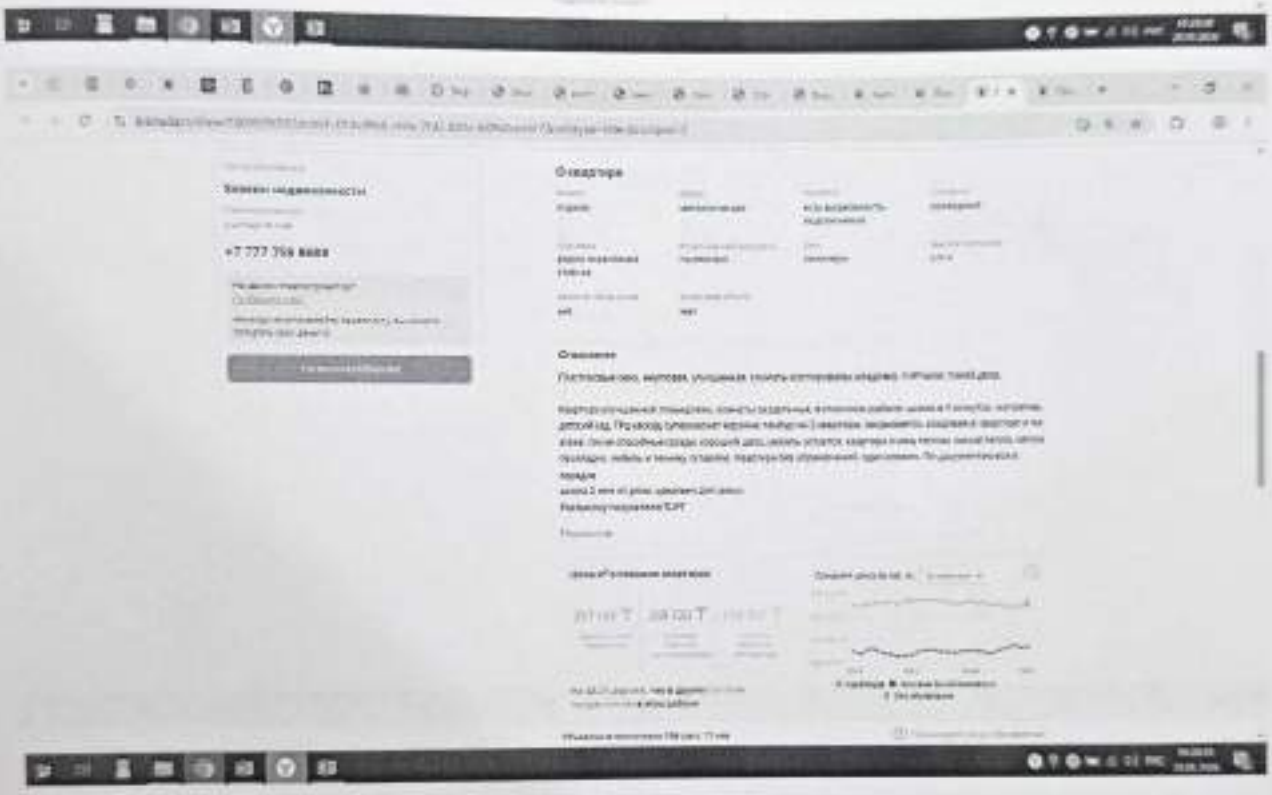
+7 705 842 1648

US



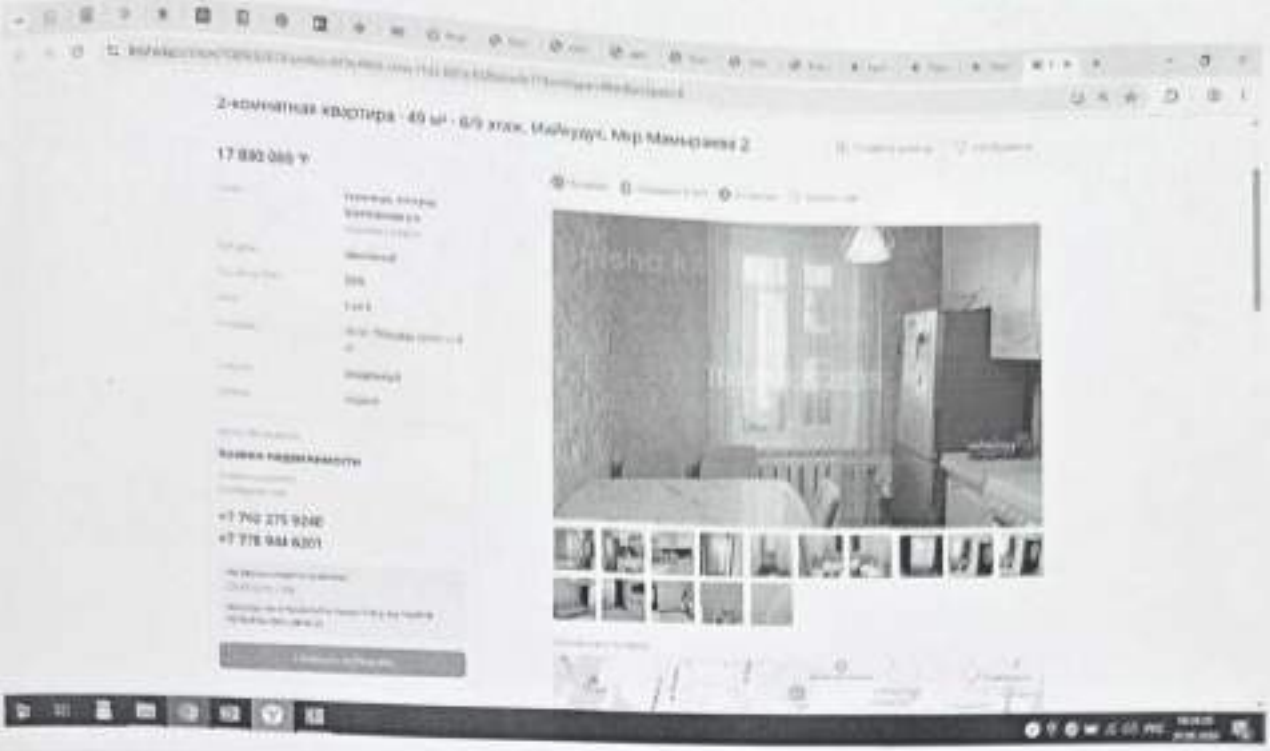
https://krisha.kz/a/show/1002689001?srchid=019e49b6-cb9a-7f32-881a-fd2fa3ceda17&srchtype=filter&srchpos=6

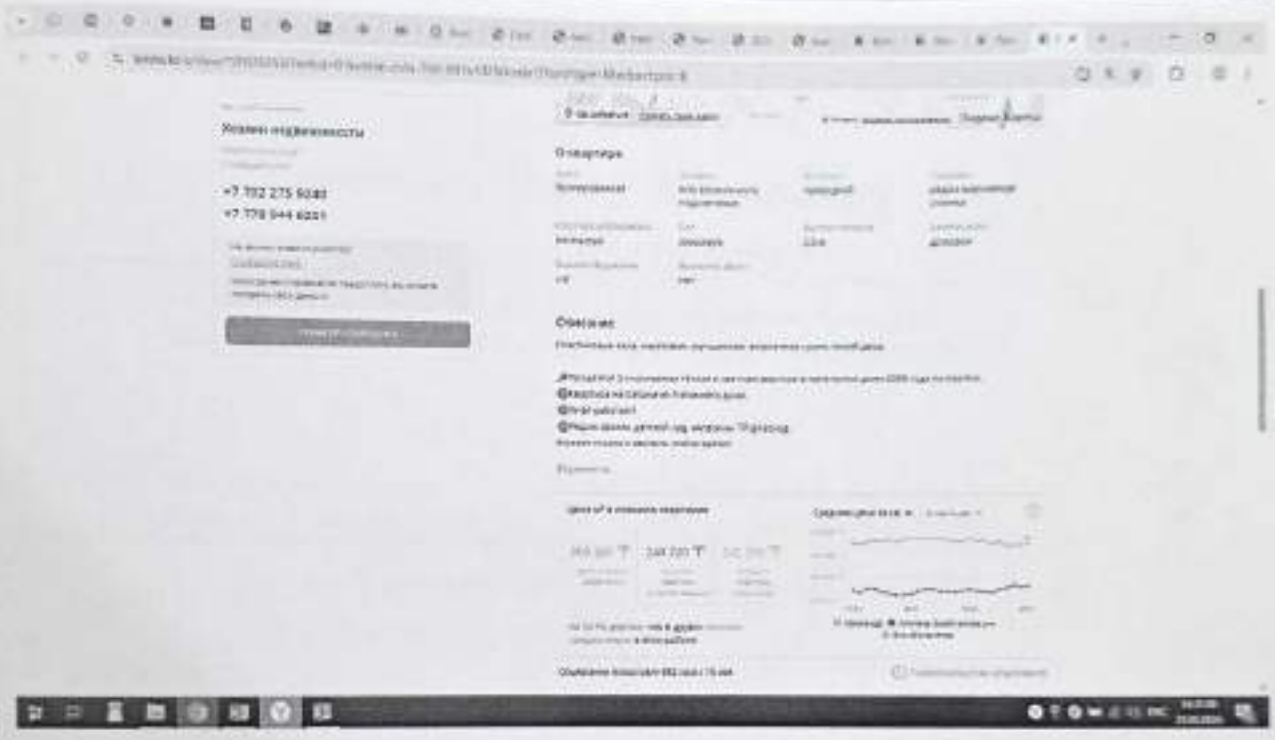




https://krisha.kz/a/show/1009939050?srchid=019e49b6-cb9a-7fd2-881a-fd2fa3ceda17&srchtype=filter&srchpos=7

+7 777 758 8688





https://krisha.kz/a/show/1009262838?srchid=019e49b6-cb9a-7fd2-881a-fd2fa3ceda17&srchtype=filter&srchpos=8

+7 702 275 9240
+7 778 944 6201

Қазақстан Республикасы

Республика Казахстан

"Өзін-өзі реттейтін Қазақстан бағалаушылар қауымдастығының ұйымы" БІ
ПО "Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков"

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Головань Олеся Андреевна

ЖСН / ИИН 870327450754

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

2017 жылғы 02 ақпандағы тіркеу №17001799 мемлекеттік лицензиясы
Государственная лицензия Регистрационный №17001799 от 02.02.2017 г.

Куәлік беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу номері КАО – 0091 – ОНИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 13.07.2018 ж/г
Дата выдачи

Палатаның Президиум Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
Волкова Е.Г.

СРО КАО

КСО РК

49

"Өзін-өзі реттейтін Қазақстан бағалаушылар қауымдастығының ұйымы" бағалаушылар Палатасы

Палата оценщиков "Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков"

КУӘЛІК
СВИДЕТЕЛЬСТВО

ӨЗІН-ӨЗІ РЕТТЕЙТІН БАҒАЛАУШЫЛАР ҰЙЫМЫНА МҮШЕЛІК ТУРАЛЫ
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

№11/9

01.01.2026

ГОЛОВАНЬ ОЛЕСЯ АНДРЕЕВНА

ЖСН/ИИН 870327450754

"Өзін-өзі реттейтін Қазақстан бағалаушылар қауымдастығының ұйымы" (ӨРҚ БҚҰ) бағалаушылар Палатасында тұратынын растайды

Действительно состоит в Палате оценщиков «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков» (СРО КАО)

Кіру күні Дата вступления	13.07.2018
Куәліктің жарамдылығы Свидетельство действительно по	31.12.2026

«ӨРҚ БҚҰ» БП директоры
Директор ПО «СРО КАО»

И.А. Сидорова