Товарищество с ограниченной ответственностью «Qualitative Consulting», БИН 160340012322, 040700, Республика Казахстан, Алматинская область, Илийский район, с. Карасу, ул. Без улицы, дом 348, ИИК KZ758562203112217537 в АО «Банк Центр Кредит» филиал в Алматинской области, БИК KCJBKZKX. Квалификационное свидетельство оценщика №00070 от 13.07.2018 г., выданное Жумадилову Ж.А., Квалификационное свидетельство оценщика №00071 от 13.07.2018 г., выданное Жумадилову Ж.А. Действительный член Палаты Оценщиков «Саморегулируемая организация «Содружество Оценщиков Казахстана», свидетельство № 00096 от 01.01.2020г. Телефоны: +7 747 711 11 88, +7 707 511 11 88; e-mail: qualitative.consult@gmail.com

QUALITATIVE CONSULTING
Важно качество, а не количество!

«Утверждаю»
Директор Товарищества с ограниченной ответственностью
«Qualitative Consulting»
Ж.А. Жумадилов

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА №07/03

Объект оценки:	Часть жилого дома с прилегающим земельным участком
Собственник:	Кожахметов Аманкул Советкалиевич
Местонахождение объекта оценки:	РК, обл. Алматинская, р-н Илийский, с.о. Ащибулакский, с. Коккайнар, ул. Бәйтерек, д. 49, кв. 1
Дата оценки:	09.07.2026 года
Дата составления отчёта:	09.07.2026 года
Дата осмотра:	09.07.2026 года
Заказчик:	Частный судебный исполнитель Омаргалиев Айдын Орынтаевич Действующий на основании лицензии №4542 от 27.02.2018 года ИИК: KZ 788562206105451796 АОФ АО «БанкЦентрКредит» БИК: KCJBKZKX РК, Алматинская область, Илийский район, п. Отеген Батыр, ул. Заманбека Батталханова, д. 7В
Вид (тип) определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель и назначение оценки:	Определение рыночной стоимости имущества, для иных случаев
Основание для оказания услуг по оценке:	Договор об оказании услуг №07/03 от 09.07.2026 года
Рыночная стоимость:	**26 801 000 Двадцать шесть миллионов восемьсот одна тысяча тенге**

Алматы, 2026

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Выражая Вам своё искреннее уважение и пожелание успехов Вашей деятельности, сообщаем, что нами произведена оценка рыночной стоимости следующего имущества:

Цель и назначение оценки	Определение рыночной стоимости имущества, для иных случаев		
Общая информация	Часть жилого дома с прилегающим земельным участком	расположенный по адресу:	РК, обл. Алматинская, р-н Илийский, с.о. Ащибулакский, с. Коккайнар, ул. Бәйтерек, д. 49, кв. 1
Использованные для отчета подходы и методы оценки	Сравнительный подход, метод сравнительного анализа		
Итоговая величина стоимости объекта оценки	**26 801 000**	**Двадцать шесть миллионов восемьсот одна тысяча 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.

Оценка проведена и оформлена в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» с учетом последних изменений и дополнений, а также в соответствии со Стандартами оценки Республики Казахстан (СО РК), требованиями к форме и содержанию отчета об оценке и в соответствии с Международными стандартами оценки не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

Благодарим за предоставленную нам возможность оказать Вам услугу. В случае возникновения каких-либо вопросов по отчету об оценке или необходимости дополнительной информации просим обращаться непосредственно к нам по вышеуказанным телефонам.

С уважением,
ТОО «Qualitative Consulting»

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Наименование	Стр.
1	Общие сведения об отчете	3
2	Общая информация и описание объекта оценки	6
3	Расчетная часть	9
4	Заключительная часть	15
5	Приложение № 1: Фотоматериалы	16
6	Приложение № 2: Информация об объектах - аналогах	17
7	Приложение № 3: Краткое описание применяемых подходов и методов	18
8	Приложение № 4: Акт осмотра	19
9	Приложение № 5: Правоустанавливающие документы и пр.	20

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

Задание на оценку

- наименование оцениваемого объекта – Часть жилого дома с прилегающим земельным участком
- собственник объекта – Кожахметов Аманкул Советкалиевич
- местонахождение объекта – РК, обл. Алматинская, р-н Илийский, с.о. Ащибулакский, с. Коккайнар, ул. Бэйтерек, д. 49, кв. 1
- оцениваемые права – Частная собственность
- вид определяемой стоимости – Рыночная стоимость
- цель и назначение оценки – Определение рыночной стоимости имущества, для иных случаев
- основание для проведения оценки – Договор об оказании услуг №07/03 от 09.07.2026 года
- вид оценки – обязательная
- идентификация оцениваемого имущества – недвижимое имущество
- идентификация имущественных прав – Частная собственность

Сведения о компании

Товарищество с ограниченной ответственностью «Qualitative Consulting», БИН 160340012322, 040700, Республика Казахстан, Алматинская область, Илийский район, с. Карасу, ул. Без улицы, дом 348, ИИК KZ758562203112217537 в АО «Банк Центр Кредит» филиал в Алматинской области, БИК KCJBKZKX. Телефоны: +7 747 711 11 88, +7 707 511 11 88; e-mail: qualitative.consult@gmail.com

Сведения об оценщике

Список оценщиков компании:

ФИО, ИИН и Местонахождение	Лицензия	Свид-во о квалификации	Наименование палаты оценщиков	Сведения об обеспечении имущественной ответственности оценщика
Жумадилов Жасулан Алимбекович, ИИН 841230300533, г. Алматинская область, Илийский район, ул. Батталханова, д. 17	Государственная лицензия ФЛ-01719 №0144975 от 04.12.2009г.	Свидетельство оценщика №00070 от 13.07.2018 г., Свидетельство оценщика №00071 от 13.07.2018 г.	Член Палаты Оценщиков «Саморегулируемая организация «Содружество Оценщиков Казахстана», свидетельство № 00096 от 01.01.2020г.	Добровольное страхование гражданско-правовой ответственности при осуществлении оценочной деятельности на страховую сумму 19 660 000 тенге, страхователь АО СК «Amanat». Договор страхования гражданско-правовой ответственности оценщиков № 433-25-150-0000187 от 08.07.2025 г.

Допущения и ограничительные условия

• Настоящий отчет предназначен для использования исключительно в указанных в нем целях, и не может быть представлен третьим сторонам. Использование отчета каким-либо иным образом не предусмотрено. Настоящий отчет, целиком или частично, без письменного согласия ТОО «Qualitative Consulting» не подлежит копированию, тиражированию по рекламным, информационным каналам, каналам продаж или связей с общественностью, а также в любых государственных или любых частных средствах массовой информации.

• Публикация отчета об оценке целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без его письменного согласия.

• Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

• Оценщик исходит из того, что представленная информация является правдивой и достоверной.

• Оценщик не несет ответственности за наличие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на скрытое физическое состояние собственности, конструкций, грунтов, ни за необходимость выявления таковых, кроме как визуального осмотра.

• Оценщик не несет ответственности за сведения, содержащиеся в финансовом и налоговом отчете, и не может гарантировать абсолютную точность содержания, поэтому указывается источник информации, и данные считаются достоверными.

• Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на рыночную стоимость.

• Оценщик не несет ответственность за информацию, предоставленную нам третьими лицами. Информация, предоставленная нам третьими лицами, считается достоверной.

• Оценщик не несет ответственности за оценку состояния оцениваемого имущества, его скрытые недостатки и дефекты, без учета улучшений и убытков, которые невозможно обнаружить путем изучения планов и иных документов, а также невозможно определить без дополнительных документов. В обязанности оценщика не входит обязательное включение в Отчет об оценке обзорных материалов (фотографий, чертежей, планов и т.д.). Оценка производится с допущением о том, что на земельных участках отсутствуют дополнительные улучшения, а также производится без определения убытков причиненных собственнику или землепользователю в связи с утратой земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, в случае отсутствия дополненных документов. Поскольку задание на оценку утверждает заказчик, то в данном случае он берет на себя полную ответственность за возможное отклонение отчета об оценке в суде по причине не соответствия реального состояния земельных участков заявленному.

• Никто из лиц подписавших этот отчет, не могут привлекаться к даче свидетельских показаний или к участию в судебных разбирательствах в связи с настоящим отчетом, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

• Данный отчет предназначен для цели, и целей, указанных в отчете. Использование отчета в любых других целях недействительно.

• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. А так же принятие, какого-либо решения относительно стоимости данного имущества и действии с ним является свободным волеизъявлением Заказчика и третьих лиц, за действие которых Оценщик не несет ответственности.

Перечень документов, использованных при оценке:

Стандарты оценки - нормативный документ, разработанный в соответствии с законодательством Республики Казахстан и утверждаемый уполномоченным государственным органом по стандартизации, метрологии и сертификации, в котором установлены для всеобщего и многократного использования правила, принципы и характеристики в области оценочной деятельности.

При проведении оценки были использованы следующие стандарты и нормативные правовые акты:

1. Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» с учетом последних изменений и дополнений;
2. Требования к форме и содержанию отчета об оценке. Утвержден приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501;
3. Стандарты оценки. Утвержденные приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519;

4. Исключено;
5. Закон Республики Казахстан от 1 марта 2011 года № 413-IV «О государственном имуществе» (с учетом изменений и дополнений);
6. Общая методика оценки стоимости объектов промышленной собственности утверждённая приказом председателя Казпатента Республики Казахстан от 26 декабря 1995 г. N 33 приказом первого заместителя Министра науки и новой технологии Республики Казахстан от 25 января 1996 г. N 6/06;
7. Конституция Республики Казахстан. 30.08.1995г.;
8. Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть) от 27.12.1994г. № 269-XII;
9. Гражданский кодекс РК (Особенная часть) от 1.07.1999г. № 409-I;
10. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20.06.2003г. № 442-II;
11. Кодекс Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет». 12.12.2008г. № 99-IV;
12. Постановление Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков»;
13. Приказ Министра юстиции Республики Казахстан №115 от 25.02.2015г. «О некоторых вопросах оценочной деятельности»;
14. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений. Ко-Инвест. УПСС. 2016;
15. МСО 2017;
16. Бердникова Т.Б. Оценка ценных бумаг (учебное пособие). 2010г., М.: ИНФРА-М, 144с.;
17. Дамодаран Асват. Инвестиционная оценка (инструменты и методы оценки любых активов), 6-ое изд. 2010г. М.: Альпина Паблишерз, 1338с.;
18. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие, 4-ое изд. 2010г., М.: КНОРУС, 344с.;
19. Кудина М.В. Теория стоимости компании. 2010г. М.: ИД «ФОРУМ», 368с.;
20. 5Ник Антилл, Кеннет Ли. Оценка компаний: Анализ и прогнозирование с использованием отчетности по МСФО, 2-ое изд., доп. 2010г., М.: Альпина Паблишерз, 454с.;
21. Питер Боер Ф. Практические примеры оценки стоимости технологий. 2007г., М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 256с ил.;
22. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие. 2008г. М.:ЮНИТИ-ДАНА, 463с.;
23. Эванк Фрэнк Ч., Бишоп Дэвид М. Оценка компаний при слияниях и поглощениях: создание стоимости в частных компаниях. 2009г., М.: Альпина Паблишерз, 332с.;
24. Чиркова Е.В. Как оценить бизнес по аналогии: пособие по использованию сравнительных рыночных коэффициентов. 2-ое зд., испр., доп. 2009г., 2009г., М.: Альпина Бизнес Букс, 224с.;
25. Оценка бизнеса. Колл.авт. 2-ое изд., перераб. и доп. М.: - Финансы и статистика. 2006г.-736с.;
26. Федотова М.А., Э.А. Уткин. Оценка недвижимости и бизнеса. М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2000г., 352с.;
27. Интернет-ресурс газеты «Крыша» - www.krisha.kz;
28. Интернет-ресурс «OLX.kz» - www.olx.kz;
29. Интернет-ресурс Портала о недвижимости - www.kn.kz;
30. Интернет-ресурс газеты «Колеса» - www.kolesa.kz;
31. и другие интернет ресурсы и источники информации.

При проведении оценки были использованы следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Акт на право частной собственности на ЗУ №526367 от 27.03.2019г.;
- Акт приемки объекта в эксплуатацию от 02.09.2022г.;
- Договор купли-продажи №1282 от 16.06.2020г.

Основные термины и определения

Оценка - определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
Заказчик - физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки;
Метод оценки - совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, совершаемых при оценке;
Подход к оценке - способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки;
Стандарты 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;
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;
Цель оценочной деятельности - определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки;
Отчет об оценке - письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки;
Оценщик - физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;
Свидетельство о присвоении квалификации «оценщик» - документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специальными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы;
Палата оценщиков - саморегулируемая организация в сфере профессиональной деятельности, созданная в целях осуществления контроля качества оценочной деятельности ее членов, защиты прав и законных интересов оценщиков;
Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. (Стандарты оценки);
Дата оценки - день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки;
Недвижимое имущество - это земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;
Эксперт - член экспертного совета палаты оценщиков, имеющий свидетельство о присвоении квалификации «эксперт»;
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;
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;
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;
Квалификационная комиссия - специализированный орган палаты оценщиков, созданный для проведения квалификационного экзамена для лиц, претендующих на получение свидетельств о присвоении квалификации «оценщик», «эксперт»;
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.

2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общие данные по объекту оценки

Дата осмотра:	09.07.2026 года
Состав объекта оценки:	Часть жилого дома с прилегающим земельным участком
Назначение объекта оценки:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Текущее использование:	Используется по назначению
Собственник:	Кожахметов Аманкул Советкалиевич
Местоположение:	РК, обл. Алматинская, р-н Илийский, с.о. Ащибулакский, с. Коккайнар, ул. Бәйтерек, д. 49, кв. 1

Характеристика земельного участка

Характеристика	Описание
Кадастровый номер ЗУ	03-046-101-2779
Целевое назначение ЗУ	Для ведения личного подсобного хозяйства
Право собственности на ЗУ	Право частной собственности
Площадь земельного участка (га)	0,1856
В том числе доля	0,0938
Делимость	Неделимый
Рельеф	Спокойный
Форма	Нестандартный
Ограничения и обременения	Есть

Характеристика основных строений

Наименование	Этажность	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Площадь застройки, кв.м.	Год постройки	Материал стен
Жил дом	1	82,40	н/у	96,60	н/у (по акту приемки - 2022 г.п.)	Кирпич/ Теплоблок
Итого		82,40	0,00	96,60		

Характеристика дополнительных строений

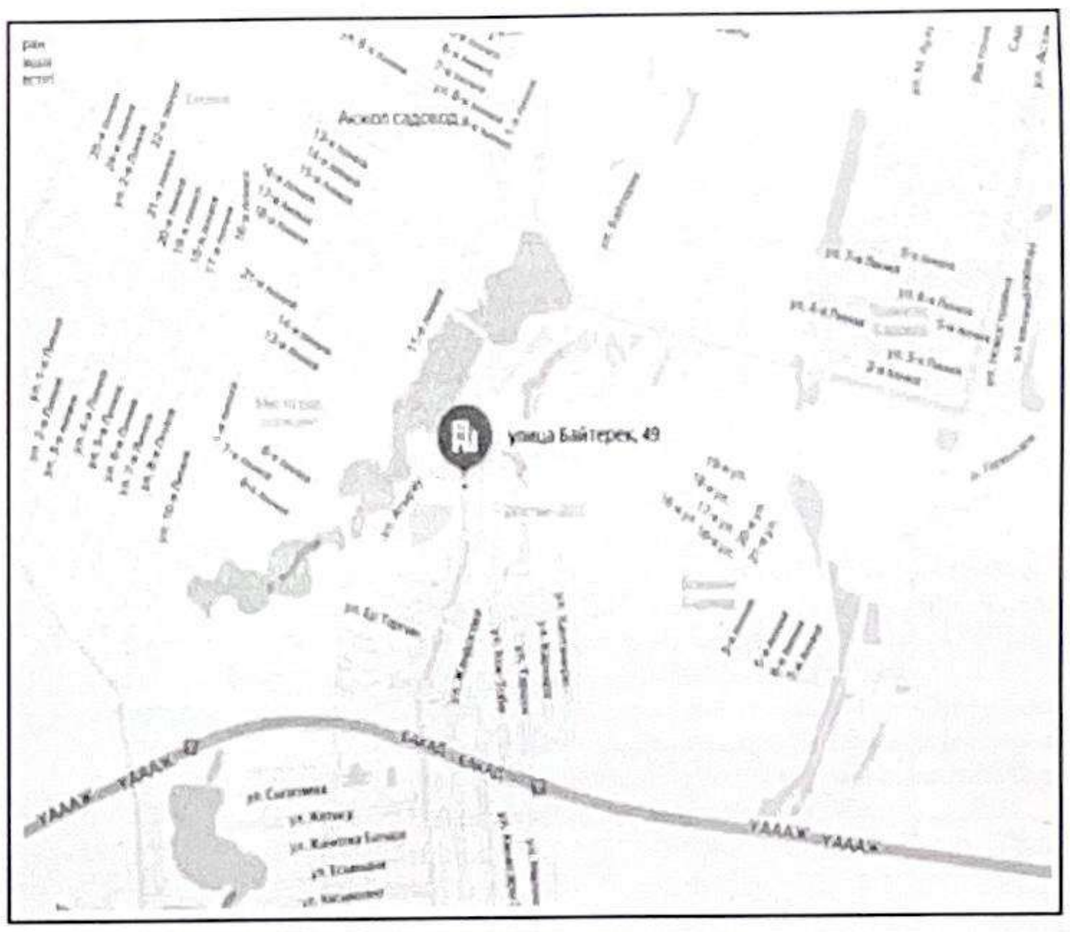
Наименование	Этажность	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Площадь застройки, кв.м.	Год постройки	Материал стен
Навес				32,00	2022	
Итого			0,00	32,00		

Наименование	Кровля	Наружная отделка	Внутренняя отделка	Двери	Окна	Общее состояние
Жилой дом	Металло	Штукатурка, покраска	стены - левкас, обои, потолки - левкас, полы - линолеум	входной-металлический; межкомнатные-деревянные	Пластиковые	Хорошее

Характеристика территории и инженерных коммуникаций:

Наличие дополнительных строений на территории и его описание	
Благоустройство территории (ограждение, мощение и тд.)	Огорожен, мощение тротуарная плитка
Отопление	Имеется
Электроэнергия	Имеется
Канализация	Септик
Газоснабжение	Имеется
Водоснабжение	Имеется
Горячее водоснабжение	Имеется
Телефонные линии	Нет
Дополнительная информация	Нет

Местонахождение объекта на карте



3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

Методология оценки

Анализ мировой и отечественной практики оценки позволяет сделать вывод, что для оценки недвижимости используется три подхода, в частности:

- затратный подход;
- сравнительный подход, основанный на сравнении продаж;
- доходный подход, основанный на дисконтировании и капитализации доходов

Процесс оценки

- Визуальный осмотр объекта оценки.
- Интервью с собственниками.
- Определение функций и целей оценки.
- Сбор информации о рынке продаж сопоставимых объектов.
- Использование традиционных методов оценки для определения справедливой рыночной стоимости объекта.
- Сведение результатов, полученных различными методами оценки и принятие окончательного решения о стоимости объекта

Сравнительный подход.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно методу сравнения продаж, стоимость объекта недвижимости определяется с ценами предложений и ценами недавних сделок купли продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим цен поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью. Исходя из правил замещения, согласно которому информированный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, как и оцениваемый объект.

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

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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.

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. Другие единицы, применяемые для сравнения цен в тех случаях, когда физические характеристики объектов достаточно однородны, включают в себя цену строительного объема, квадратного метра сравниваемой недвижимости или цену единицы производительности, например, урожайности.

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.

Выводы по применению сравнительного подхода:

При оценке объекта

При наличии рыночной информации о предложениях продажи аналогичной объекту оценки аналогов, Оценщик принял решение использовать Метод сравниельного анализа.

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

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 соответствия 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.

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://krisha.kz/a/show/682620386	https://krisha.kz/a/show/1007628087	https://krisha.kz/a/show/1009568316
Контактные данные	7 (707) 741 1485	7 (701) 344 1470	7 (777) 009 1004
Тип объекта	Дом	Дом	Дом
Место расположения объекта	с.Коккайнар	с.Коккайнар	с.Коккайнар
Общая площадь, кв.м.	120,00	110,00	112,90
Площадь земельного участка, га.	0,08	0,08	0,05
Текущее состояние	хорошее	хорошее	хорошее
Материал стен	теплоблок	кирпич	теплоблок
Доп улучшения	имеется	имеется	имеется
Инженерное обеспечение	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Год постройки	2022	2011	2026
Стоимость, KZT	**35 000 000**	**32 000 000**	**36 700 000**
Цена, KZT/кв.м.	291 667	290 909	325 066
Поправка на имущественные права, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/кв.м.	291 667	290 909	325 066
Поправка на торг, %	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, KZT/кв.м.	277 083	276 364	308 813
Поправка на финансовые условия:, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/кв.м.	277 083	276 364	308 813
Поправка на условия продажи:, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/кв.м.	277 083	276 364	308 813
Поправка на время продажи, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/кв.м.	277 083	276 364	308 813
Поправка на местоположение, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/кв.м.	277 083	276 364	308 813
Поправка на физические характеристики, %	15%	10%	10%
Скорректированная цена, KZT/кв.м.	318 646	304 000	339 694
Поправка на целевое использование	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/кв.м.	318 646	304 000	339 694
Поправка на инженерные коммуникации, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/кв.м.	318 646	304 000	339 694
Поправка на доп улучшения и размер участка, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/кв.м.	318 646	304 000	339 694
Поправка на материалы стен, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/кв.м.	318 646	304 000	339 694
Поправка на год постройки, %	0%	10%	-5%
Скорректированная цена, KZT/кв.м.	318 646	334 400	322 710
Поправка на текущее состояние, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/кв.м.	318 646	334 400	322 710
Средняя цена, KZT/кв.м.	**325 252**		
Общая площадь жилого дома, кв.м	**82,40**		
Стоимость, KZT	**26 800 765**		

Обоснование корректировок

Корректировка на переданные имущественные права: учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.). Такого рода поправки носят экспертный характер.

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов и риэлтерских фирм: По мнению оценщиков, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов (по данным риэлтерских фирм, реальная цена продажи объекта недвижимости отличается от цены предложения на 3-10% в сторону уменьшения или увеличения). Такого рода поправки носят экспертный характер.

Корректировка на финансовые условия: учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется). Такого рода поправки носят экспертный характер.

Корректировка на условия продажи: учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется). Такого рода поправки носят экспертный характер.

Корректировка на время продажи: учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется). Такого рода поправки носят экспертный характер.

Корректировка на местоположение: Одним из основных факторов, влияющих на цену объекта, является его месторасположение от центра города, а также расположение вблизи от основных социально значимых объектов. Такого рода поправки носят экспертный характер.

Корректировка на физические характеристики: При внесении корректировок учитывается то что, согласно тенденциям рынка недвижимости, удельная стоимость 1 ед.из. объекта меньшей площади превышает удельную стоимость 1 ед.из. объекта большей площади. Такого рода поправки носят экспертный характер.

Корректировка на целевое использование: Этот вид корректировки используется при фактическом использовании объекта от его целевого назначения. Данный вид поправки применяется в случае различия в целевом назначении объекта. Соответственно целевое назначение под коммерцию лучше, чем под личное подсобное хозяйство и строительство жилья. Такого рода поправки носят экспертный характер.

Корректировка на инженерные коммуникации: В данном случае наличие/отсутствие инженерных обеспечении влияет на стоимость объекта. Соответственно наличие всех инженерных коммуникации повышает стоимость объекта. Такого рода поправки носят экспертный характер.

Корректировка на дополнительные улучшения: Под дополнительными постройками подразумевается строения летней кухни, сарая, бани, гаража, бассейнов, и прочего которые в свою очередь повышают стоимость объекта. Такого рода поправки носят экспертный характер.

Корректировка на материал стен: Так как различный материал стен здания имеет разную цену за кв.м. делаются соответствующие поправки, например - кирпичные, монолитные здания пользуются большим спросом, чем панельные и пр. Такого рода поправки носят экспертный характер.

Корректировка на год постройки: При внесении поправок на год постройки было учтено то, что с каждым годом здание подвергается различному износу и устареванию. Такого рода поправки носят экспертный характер.

Корректировка на текущее состояние объекта: Данный параметр используется для отражения различий в состоянии сопоставимых объектов. Наибольшее внимание уделялось качеству отделки и наличию инженерных коммуникаций. Такого рода поправки носят экспертный характер.

Таким образом, рыночная стоимость строений с прилегающим земельным участком составляет 26 800 765 тенге.
Двадцать шесть миллионов восемьсот тысяч семьсот шестьдесят пять тенге

Доходный подход.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

В подходе важнейшим понятием является капитализация дохода, представляющая собой совокупность приемов и 3методов, позволяющих оценивать стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом. Потоки дохода в период владения и выручка от последующих перепродаж имущества капитализируется в текущую стоимость с помощью коэффициентов капитализации.

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) прасчет 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) побоснование выбора оценочной процедуры определения соответствующей ставки капитализации и ее расчет;

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

Выводы по применению доходного подхода:

При оценке земельного участка

При невозможности определения арендной ставки земельного участка в черте города и нецелесообразности определять условия, отличные от рыночных, Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода.

При оценке строений

Так как жилой используется для жилого назначения, определить доходы не представляется возможным, а также в связи с наличием достоверной информации на рынке продажи аналогичных объектов, Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода.

Затратный подход.

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.

Применение затратного подхода для проведения оценки земельных участков, которые содержат земельное улучшение, состоит в определении остаточной стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки. Остаточная стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки состоит из остаточной стоимости воспроизводства (замещения) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования. Остаточная стоимость воспроизводства(замещения) земельных улучшений определяется как разница между стоимостью полного воспроизводства(замещения) и накопленным износом.

Стоимость полного воспроизводства, как правило, определяется при оценке объекта, замещение которого невозможно, а также в случае соответствия существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

Стоимость замещения определяется при оценке объекта, который построен (строится) по типовому проекту, или при условии экономической целесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

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.

Выводы по применению затратного подхода:

При оценке земельного участка

При невозможности определения восстановительной стоимости земельного участка и нецелесообразности определять условия, отличные от рыночных, Оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода.

При оценке строений

При наличии актуальной информации на рынке недвижимости о реализации аналогисных объектов Оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода.

Согласование результатов оценки

Оценка отдельных видов предметов залога затруднена тем, что некоторые их качества подтверждены влиянию многих факторов, а другие качества не поддаются точному определению. В связи с этим используются несколько подходов оценки. Использование нескольких подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа полученных результатов, итоговая стоимость объекта определяется, исходя из значений, полученных выше приведенными подходами.

Для определения итоговой стоимости рекомендуется использовать метод ранжирования критериев стоимости или распределения весовых коэффициентов.

При согласовании результатов необходимо проанализировать надежность вычислений различными методами сравнительного, доходного и затратного подходов с учетом достоверности и полноты исходной информации, информации о денежных потоках, о состоянии рынка, об общеэкономической ситуации, о поведении и предпочтениях возможных покупателей оцениваемого объекта, количества и характера допущений, использовавшихся в расчетах.

Вывод о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта делается оценщиком после тщательного сравнительного анализа результатов по каждому из использованных подходов, учитывая специфику и приоритетность того или иного методов, которые расценены оценщиком как наиболее логичные и приемлемые в каждом конкретном случае.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой оценки стоимости используется метод удельного веса.

Метод экспертных оценок. Суть метода заключается в проведении интуитивно-логического анализа проблемы с количественной оценкой суждений и формальной обработкой результатов. К методу экспертных оценок относится методика ранжированной оценки критериев стоимости. Эта методика предполагает определение удельного веса результатов оценки, полученных каждым подходом, на основе их ранжирования по таким критериям как:

- способность учитывать цель оценки;
- способность учитывать конъектуру рынка;
- способность учитывать физические и экономические параметры объекта;
- качество использованной информации.

Этапы расчета удельного веса:

1) каждому использованному методу по рассматриваемым критериям обоснованно присваивается ранг: высокий, средний или низкий;

2) проставляются баллы, соответственно высокий – 2, средний – 1, низкий – 0;

3) по каждому методу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «Итог»;

4) определяется общая сумма баллов, полученных оцениваемым объектом, по совокупности всех задействованных методов и подходов;

5) рассчитывается удельный вес каждого метода как отношение итоговой суммы балов соответствующего метода к общей сумме баллов.

Наименование подхода	Доходный	Сравнительный	Затратный	Итого
Способность учитывать цель оценки, баллы	0	2	0	
Способность учитывать конъектуру рынка, баллы	0	2	0	
Способность учитывать параметры объекта, баллы	0	2	0	
Качество информации, баллы	0	2	0	0
Итог, баллы	**0**	**8**	**0**	**8**
Удельный вес, %	**0%**	**100%**	**0%**	**100%**

Для определения итоговой стоимости с учетом округления, используется метод средневзвешенного значения, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Наименование	Стоимость, KZT	Удельный вес, %	Значение, KZT
Сравнительный подход	26 800 765	100,0%	26 801 000
Затратный подход	0	0,0%	0
Доходный подход	0	0,0%	0
Итоговая стоимость		**100,0%**	**26 801 000**

Таким образом, стоимость объекта оценки с учётом округления составляет 26 801 000 тенге.

Двадцать шесть миллионов восемьсот одна тысяча тенге

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

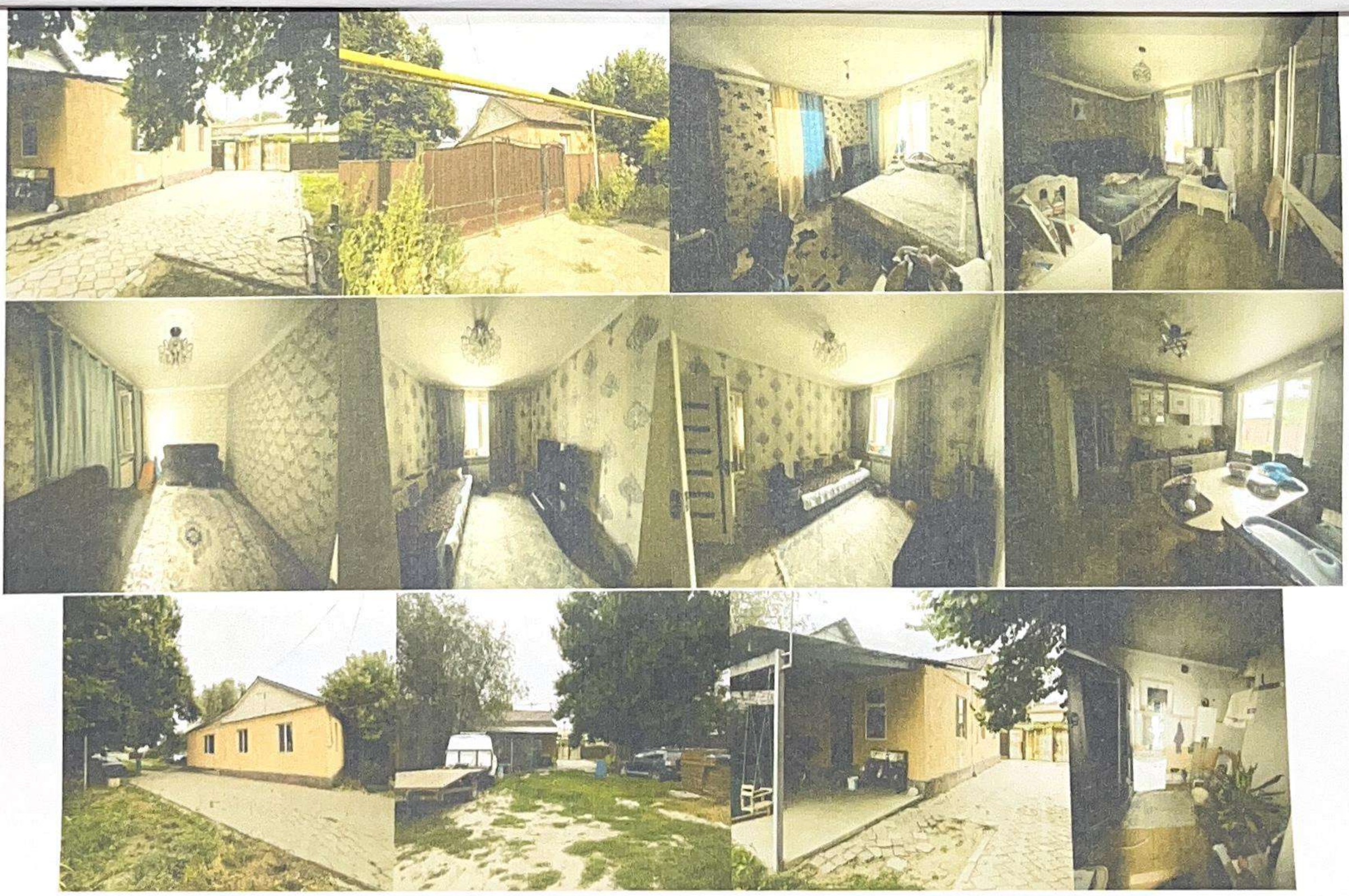
В процессе проведения соответствующих расчетов, определена рыночная стоимость объекта оценки. Полученный результат позволяет сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату составления отчета составляет

26 801 000 **Двадцать шесть миллионов восемьсот одна тысяча 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.

С уважением,
Директор ТОО «Qualitative Consulting» **Ж.А. Жумадилов**



Отдельный дом · 4 комнаты · 110 м² · , Кок-тобе 16 — Бакдаа

32 000 000 ₸





Отдельный дом · 4 комнаты · 112.9 м² · 5 сот., Туймебая, Токаш Бокин 1 — Возле школы №44

36 700 000 ₸





Отдельный дом · 3 комнаты · 120 м² · 8 сот., ул Кок тобе 43

35 000 000 ₸





Приложение № 3 к отчету об оценке

собранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических

дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по

оценке недвижимости (альтернативные методы валового рентного мультипликатора (далее – ВРМ и общий

представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного

используется следующая последовательность действий:

и продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;

ектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения

ваемого объекта по каждому элементу сравнения;

го показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта.

ажу) сравнимых объектов, при этом первые пять корректировок выполняются в строгом порядке, остальные

мущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и другое);

для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок;

анализе цен предложений не применяется);

и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется);

при анализе цен предложений не применяется);

положения;

актеристиках объектов;

целевое использование;

1. Методы сравнительного подхода:

1) метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных и физических параметрах, влияющими на цену;

2) метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке коэффициент капитализации);

3) метод статистического моделирования – рассмотрение оцениваемого объекта как представ аналога для объекта оценки в этой совокупности нет.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа использ

1) исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или прод

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

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

4) расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения;

5) внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого

6) согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показ

Корректирующие коэффициенты рассчитываются и (или) обосновываются по каждому фактор

После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений (продаж) ср выполняются в произвольном порядке:

1) корректировка на переданные имущественные права – учитывает разницу в наборе имущест

2) корректировка на торг – учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расч

3) корректировка на финансовые условия – учитывает разницу в условиях оплаты (при анализ

4) корректировка на условия продажи – учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возмо

5) корректировка на время продажи – учитывает изменение цен на рынке во времени (при анал

6) корректировка на местоположение – учитывает разницу цен в зависимости от местоположен

7) корректировка на физические характеристики – учитывает разницу в физических характерис

8) корректировка на целевое использование недвижимости – учитывает отклонения на целевое

9) прочие корректировки, по усмотрению оценщика.

Приложение № 4 к отчету об оценке

Акт осмотра

Дата осмотра	09.07.2026 года
Наименование объекта	Часть жилого дома с прилегающим земельным участком
Адрес	РК, обл. Алматинская, р-н Илийский, с.о. Ащибулакский, с. Коккайнар, ул. Бәйтерек, д. 49, кв. 1
Район	отдаленный от центра / центр / примыкающий к центру/ ближе к центру
Преобладающая застройка ближайшего окружения	жилые дома / многоквартирные жилые дома / промзона / старый фонд / новостройка / элитное жильё
Транспортная доступность	высокая / средняя / низкая
Объекты социальной инфраструктуры	магазины, пожарные станции, автосалоны, рынки, школы, культурные заведения, детские сады, административные здания, жилой комплекс, и др.
Наличие поблизости промышленных объектов	имеются / отсутствуют
Подъездные пути	асфальтированная / грунтовая дорога / рваный плитки
Право собственности и площадь земельного участка	Право частной собственности на земельный участок /Право собственности на земельный участок, право постоянного землепользования/ Право частной собственности на земельный участок общее долевое / Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок площадью 0,1856 га, в том числе доля 0,0938 га
Этажность	1
Общая площадь, кв.м.	82,40
Год постройки	н/у
Материал стен	кирпичные/ теплоблок / ж/б блоки пеноблоки/ пескоблоки/ деревянные / шлакоблочные / шпальные / саманные / др
Материал перекрытий	деревянные / ж/б плиты / металлические / монолит / др
Кровля	профлист / металлическая / шифер / мягкая / черепица / др
Наружная отделка	штукатурка / расшивка швов / побелка / фасадный кирпич/ др.
Полы	бетонные / дощатые / линолеум / ламинат / ковролин / ДСП / кафель / паркет/ бетонная стяжка/ др.
Состояние полов	отличное/ хорошее / удовлетворительное / неудовлетворительное / черновая отделка/ улучшенная черновая отделка
Внутренние стены	обои / левкас / побелка / покраска/ колер/ штукатурка/ др.
Состояние стен	отличное/ хорошее / удовлетворительное / неудовлетворительное / черновая отделка/ улучшенная черновая отделка
Потолки	натяжные потолки / подвесные потолки/ потолочный декор/ левкас / побелка /и др
Состояние потолков	отличное/ хорошее / удовлетворительное / неудовлетворительное / черновая отделка/ улучшенная черновая отделка
Двери	филенчатые / фанерованные / деревянные / пластиковые/ металлические и др
Состояние дверей	отличное/ хорошее / удовлетворительное / неудовлетворительное / отсутствуют
Окна	пластиковые / деревянные и др
Состояние окон	отличное/ хорошее / удовлетворительное / неудовлетворительное
Наличие перепланировки и его описание	имеется / отсутствует
Наличие дополнительных строений и его описание	имеется / отсутствует
Отопление	центральное отопление/ автономное отопление / газовое / на жидком топливе / на твердом топливе
Канализация	центральная / септик / отсутствует
Водоснабжение	центральное / автономное (скважина)/ колодец / отсутствует
Горячее водоснабжение	центральное / автономное (бойлер) / отсутствует
Система безопасности	имеется / отсутствует
Телефонные линии/компьютерные сети	имеются / отсутствуют/ не подключен
Дополнительная информация	

Сотрудник проводивший осмотр (ФИО и подпись) Жумаралов Т.А

Представитель со стороны Заказчика
(ФИО, контактные данные и подпись/печать)

_____

Приложение № 5 к отчету об оценке

«Bagalau Qazaqstan»
Қазақстанның Орталық Бағалаушылар Бірлестігі»
Өзін-өзі Реттейтін Ұйым» Бағалаушылар Палатасы
Квалификациялық комиссиясының
2018 жылғы « 13 » шілде шешімімен
(№01 хаттамасы, 2009 жылғы 04 желтоқсанда берілген
№ФЛ-01719 Мемлекеттік лицензиясы)

Решением Квалификационной комиссии
Палаты Оценщиков «Саморегулируемая организация
«Центральное Объединение Оценщиков Казахстана
«Bagalau Qazaqstan»
от « 13 » июля 2018 года
(протокол №01,
Государственная лицензия №ФЛ-01719 от 04.12.2009г.)

Жумадилов Жасулан Алимбекович
ЖСН 841230300533
«Жылжымайтын мүлікті бағалау» мамандығы бойынша

Жумадилов Жасулан Алимбекович
ИИН 841230300533
присвоена КВАЛИФИКАЦИЯ

«БАҒАЛАУШЫ»

«ОЦЕНЩИК»

Біліктілік берілді

по специализации «Оценка недвижимого имущества»

Квалификациялық комиссияның төрағасы / Погорелова Л.А.

Атқарушы директор / Аманбаев М.Т.

Хатшы / Шуленбаева Г.Р.

By the decision of the Qualification commission
of Chamber of Appraisers
«Self-Regulatory Organization «Central Association
of Appraisers of Kazakhstan «Bagalau Qazaqstan»

the QUALIFICATION of

«APPRAISER»

is conferred on

ZHASSULAN ZHUMADILOV, IIN 841230300533

in (specialization of) «Evaluation of real estate»

Берілген күні: 2018 жылғы « 13 » шілде
Алматы қаласы

Тіркеу нөмірі 00071

BQ

«Bagalau Qazaqstan»
Қазақстанның Орталық Бағалаушылар Бірлестігі»
Өзін-өзі Реттейтін Ұйым» Бағалаушылар Палатасы
Квалификациялық комиссиясының
2018 жылғы « 13 » шілде шешімімен
(№01 хаттамасы, 2009 жылғы 04 желтоқсанда берілген
№ФЛ-01719 Мемлекеттік лицензиясы)

Решением Квалификационной комиссии
Палаты Оценщиков «Саморегулируемая организация
«Центральное Объединение Оценщиков Казахстана
«Bagalau Qazaqstan»
от « 13 » июля 2018 года
(протокол №01,
Государственная лицензия №ФЛ-01719 от 04.12.2009г.)

Жумадилов Жасулан Алимбекович
ЖСН 841230300533
«Жылжымайтын мүлікті бағалау» мамандығы бойынша

Жумадилов Жасулан Алимбекович
ИИН 841230300533
присвоена КВАЛИФИКАЦИЯ

«БАҒАЛАУШЫ»

«ОЦЕНЩИК»

Біліктілік берілді

по специализации «Оценка движимого имущества»

Квалификациялық комиссияның төрағасы / Погорелова Л.А.

Атқарушы директор / Аманбаев М.Т.

Хатшы / Шуленбаева Г.Р.

By the decision of the Qualification commission
of Chamber of Appraisers
«Self-Regulatory Organization «Central Association
of Appraisers of Kazakhstan «Bagalau Qazaqstan»

the QUALIFICATION of

«APPRAISER»

is conferred on

ZHASSULAN ZHUMADILOV, IIN 841230300533

in (specialization of) «Evaluation of movable property»

Берілген күні: 2018 жылғы « 13 » шілде
Алматы қаласы

Тіркеу нөмірі 00070

BQ

КУӘЛІК
СВИДЕТЕЛЬСТВО
CERTIFICATE № 00096

ВЫДАНО

ЖУМАДИЛОВ ЖАСУЛАН АЛИМБЕКОВИЧ /
ZHUMADILOV ZHASSULAN
ЖСН / ИИН / IIN 841230300533

БЕРІЛГЕН КҮНІ / ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ (ВЫДАЧИ) / DATE OF ENTRY:

01 / 01 / 2020

СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО СВИДЕТЕЛЬСТВА – ДО ПРЕКРАЩЕНИЯ ЧЛЕНСТВА В ПО «СРО «СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА»

ОСЫ КУӘЛІК «ҚАЗАҚСТАН БАҒАЛАУШЫЛАР ДОСТАСТЫҒЫ» ӨЗІН-ӨЗІ РЕТТЕЙТІН ҰЙЫМЫ» БАҒАЛАУШЫЛАР ПАЛАТАСЫНЫҢ МҮШЕСІ ЕКЕНІН КУӘЛАНДЫРАДЫ.

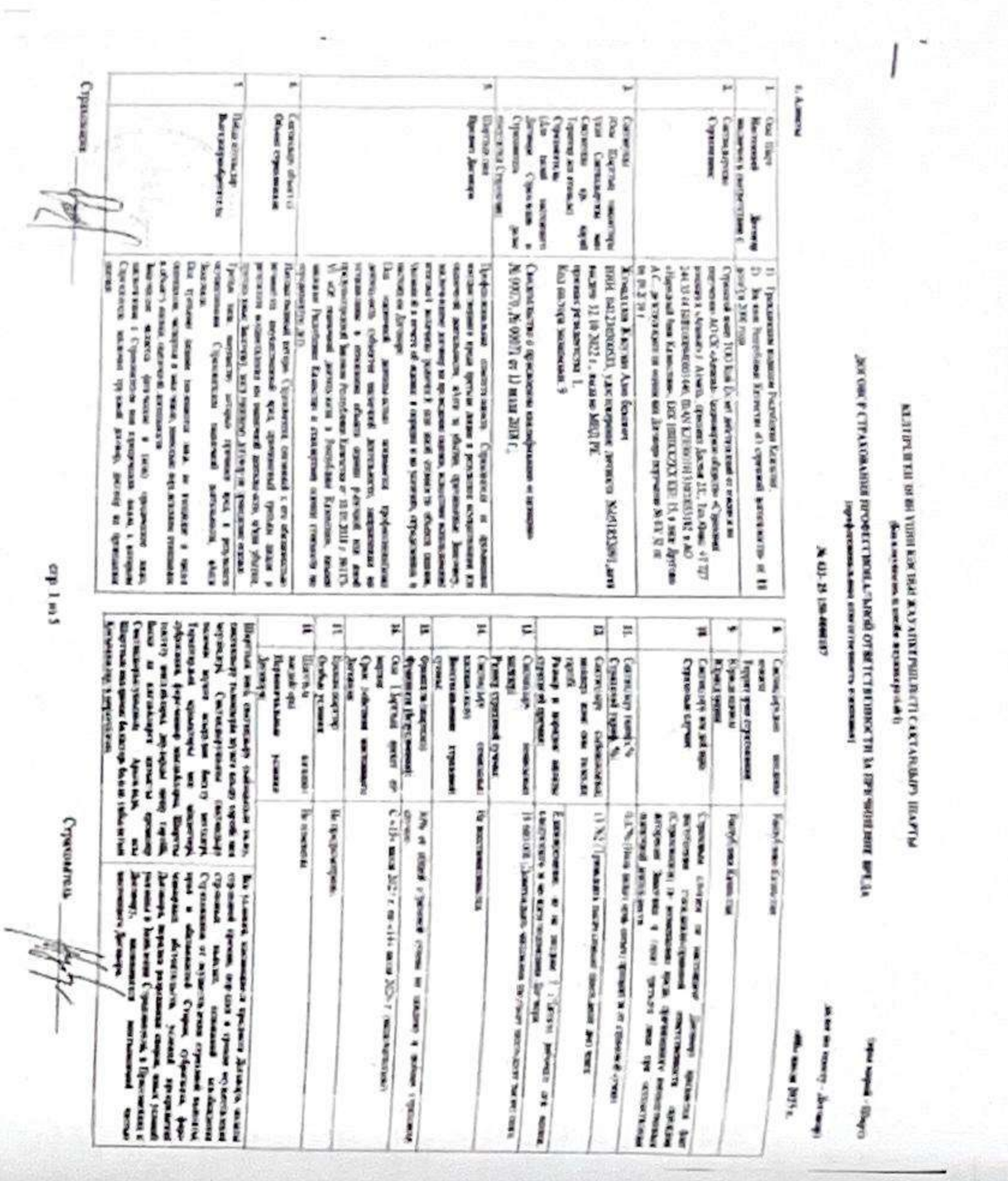
НАСТОЯЩЕЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО ПОДТВЕРЖДАЕТ ЧЛЕНСТВО В ПАЛАТЕ ОЦЕНЩИКОВ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА».

THIS IS TO CERTIFY A MEMBERSHIP IN THE CHAMBER OF APPRAISERS «SELF-REGULATED ORGANIZATION «COMMONWEALTH OF APPRAISERS OF KAZAKHSTAN».

М. Аманбаев

СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА

www.estimation.kz



Приложение № 2 к приказу
от 02.08.2021 года № 413
Приложение 2
к приказу Министра
по инвестициям и развитию
Республики Казахстан
от 13 декабря 2017 года № 867

Заказчик: Кожахметов А. С.
Кожахметов
«02» 09 2022 г

Акт приемки
построенного объекта в эксплуатацию
собственником самостоятельно

с.Отеген батыр «02» 09 2022 год
(город, поселок, село)

Собственник объекта Кожахметов Аманкул Советкалиевич, проживающий по адресу: Алматинская область, Илийский район, Ащибулакский сельский округ, село Коккайнар, улица Бэйтерек, дом № 49, 1
(фамилия, имя, отчество, адрес места проживания)
и подрядчик (если объект сооружался подрядным способом) не имеется
(наименование организации, фамилия, имя, отчество лица, осуществляющих строительство, адрес, телефон, № лицензии, дата получения, фамилия, имя, отчество, должность)

УСТАНОВИЛ:

1.**Строительство объекта** / реконструкция (перепланировка, переоборудование) помещений (отдельных частей) существующих зданий не связанных с изменениями несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования принимается заказчиком самостоятельно, таким образом па земельном участке к существующему жилому дому пристроены жилая пристройка и навес расположенные по адресу: Алматинская область, Илийский район, Ащибулакский сельский округ, село Коккайнар, улица Байтерек, дом № 49 квартира № 1
(наименование объекта, месторасположение или адрес)
осуществлялось собственником самостоятельно
Кожахметов Аманкул Советкалиевич
(фамилия, имя, отчество)
и/или с привлеченной им подрядной организацией хоз способом
(наименование организации, фамилия, имя, отчество лица, осуществляющего строительство объекта / реконструкцию (перепланировку, переоборудование) помещений)

2. Выполнены:
На земельном участке построены **жилая пристройка** (площадь застройки 33,3 кв.м, объем 99,9 куб м.), в результате чего общая площадь жилого дома доведена с 53,6 кв.м на 82.4 кв.м, жилая площадь осталась без изменений; **навес** площадь застройки 32,0 кв.м;
(виды работ)

3. **Строительство объекта** / реконструкция (перепланировка, переоборудование) помещений (отдельных частей) существующих зданий не связанных с изменениями несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования, а также с изменением функционального назначения помещений произведено на основании:**АПЗ (архитектурно планировочное задание) выданный отдел строительства, архитектуры и градостроительства Илийского района №KZ05VUA00665215 от 20.05.2022 года**
(наименование органа вынесшего решение, № и дата решения)

4.Строительство осуществлялось по проекту (проектно-сметной) документации / эскизу (эскизному проекту) **ИП «НУРСАТ» ГСЛ №16012855**
(наименование лица разработавшего проект (проектно-сметную) документацию либо эскиз (эскизный проект)

Илийского района» от 07.06.2022 года №KZ50VUA00677112
(наименование организации, рассмотревшей и согласовавшей проект (проектно-сметную) документацию либо эскиз (эскизный проект)

5. Строительно - монтажные работы осуществлены в сроки:
начало работ 2022 года;
(месяц и год)
окончание работ 2022 года;
(месяц и год)

6. Принимаемый в эксплуатацию объект имеет следующие показатели:
На земельном участке построены жилая пристройка (площадь застройки 33,3 кв.м, объем 99,9 куб м.), в результате чего общая площадь жилого дома доведена с 53,6 кв.м на 82,4 кв.м, жилая площадь осталась без изменений; навес площадь застройки 32,0 кв.м;
(общая площадь, жилая площадь, число этажей, строительный объем, протяженность, краткие технические характеристики по основным материалам и конструкциям и т.п.)

7. Мероприятия по обеспечению взрывобезопасности, пожаробезопасности, охране окружающей природной среды

8. На основании подтверждения соответствия завершенного строительством объекта/ реконструкцией (перепланировкой, переоборудованием) помещения существующего здания государственным (меж государственным) нормативным требованиям, архитектурно-планировочному заданию, согласованной проектной (проектно-сметной) документации / эскизу (эскизному проекту), выполненной собственник решил ПРИНЯТЬ в эксплуатацию **жилая пристройка и навес.**
(наименование объекта)

9. Соответствие построенного объекта нормативным требованиям, архитектурно-планировочному заданию, проектной (проектно-сметной) документации/ эскизу (эскизному проекту), **ИП «НУРСАТ» ГСЛ №16012855, согласованный ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Илийского района» от 07.06.2022 года № KZ50VUA00677112** подтверждаю.

Собственник объекта Кожахметов Аманкул Советкалиевич, проживающий по адресу: Алматинская область, Илийский район, Ащибулакский сельский округ, село Коккайнар, улица Бэйтерек, дом № 49, 1
(фамилия, имя, отчество, адрес места проживания, подпись, дата)
и подрядчик (если объект сооружался подрядным способом
наименование организации, фамилия, имя, отчество, подпись, дата

Проектная организация (в случае реконструкции (перепланировки, переоборудования) здания и сооружений (отдельных частей, помещений), не связанных с изменением несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования)

(наименование организации, фамилия, имя, отчество (при его наличии), должность, подпись, дата, печать)

к акту приемки построенного
объекта в эксплуатацию
собственником самостоятельно

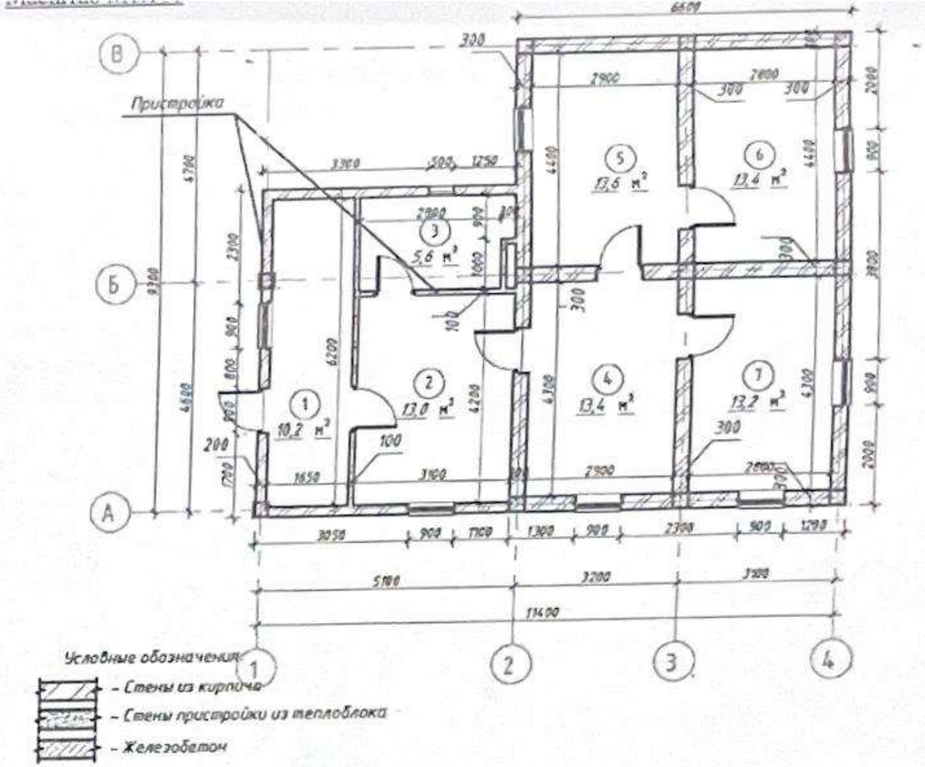
Технические характеристики объекта (реконструкция (перепланировка, переоборудование) жилых и нежилых помещений в жилых домах (жилых зданиях), не требующая отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории), не связанная с какими-либо изменениями несущих конструкций, инженерных систем и коммуникаций, перепланировка (переоборудование) помещений непроизводственного назначения, осуществляемая (осуществляемое) в существующих зданиях и не требующая (не требующее) изменения несущих конструкций) (многоквартирные жилые дома, промышленные, торговые объекты и прочее)

Наименование объекта	Общие сведения								
	количество этажей (этаж)	количество квартир	количество помещений, комнат	площадь застройки (м²)	объем здания (м³)	общая площадь (м²)	жилая площадь (м²)	площадь нежилых помещений (м²)	площадь балкона, лоджии (м²)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Жилая пристройка	1		3	33,3	99,9	28,8		28,8	
Навес				32,0					

продолжение таблицы

Жилая пристройка (площадь застройки 33,3 кв.м, объем 99,9 куб м.), в результате чего общая площадь жилого дома доведена с 53,6 кв.м на 82,4 кв.м, жилая площадь осталась без изменений.

Описание конструктивных элементов				Вид отопления
фундамент	стены/ перегородки	кровля		
11	12	13		14
бетон	теплоблок	металл		газовый котел
мет.стойки		металл		
Благоустройство				
электроснабжение	водоснабжение	горячее водоснабжение	канализация	газоснабжение
15	16	17	18	19
да	нет	нет	септик	да



Перечень документов, прилагаемых к техническим характеристикам объекта:

1. Планы _____

Экспликация к плану объекта

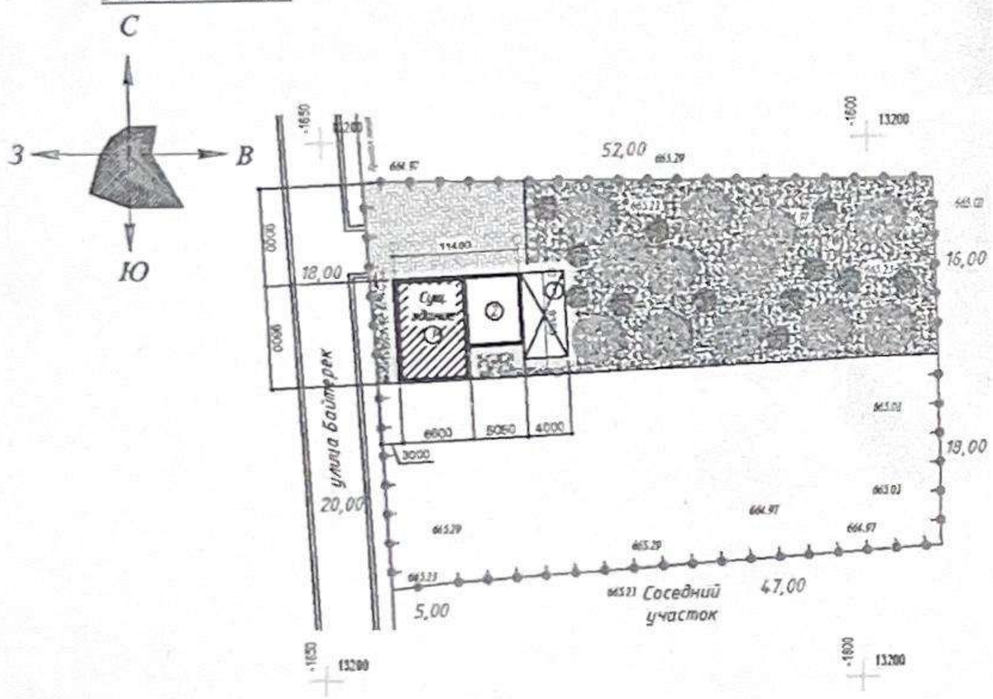
Этаж	Номер помещения, комнаты	Номера частей помещения, комнаты	Назначение частей помещения, комнаты	Площадь по внутреннему обмеру (м²), в том числе			
				общая	полезная	жилая	нежилая
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	Прихожая	Прихожая	10,2			10,2
	2	Холл (нежилой)	Холл (нежилой)	13,0			13,0
	3	Санузел	Санузел	5,6			5,6
	4	Кухня	Кухня	13,4			13,4
	5	Жилая	Жилая	13,6	13,6	13,6	
	6	Жилая	Жилая	13,4	13,4	13,4	
	7	Жилая	Жилая	13,2	13,2	13,2	

Экспликация земельного участка

Общая площадь (м²)	В том числе (м²) дворовое покрытие						Стоимость основных фондов, принимаемых в эксплуатацию (тысяч тенге)
	застроенная	тротуары	отмостки	грунт	декоративный сад	огород	
1	2	3	4	5	6	7	8
1856,0 доля 938,0	128,6	124,3			685,1		11 млн

План земельного участка

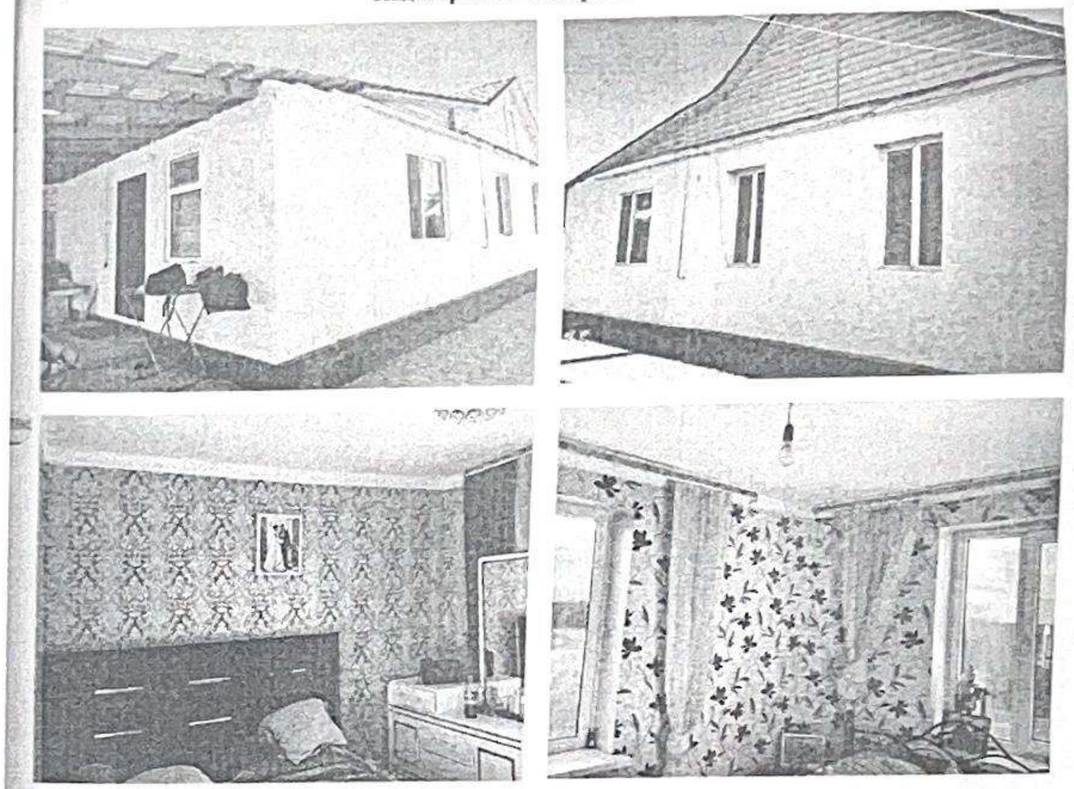
Масштаб М1:500



Собственник: Кожахметов Аманкул Советкалиевич

Адрес: Алматинская область, Илийский район, Ащибулакский сельский округ, село Коккайнар, улица Байтерек, дом № 49 квартира № 1

Кадастровый номер: 03-046-101-2779



Заказчик _____ Кожахметов А. С.
фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись руководителя

Место печати (при наличии)

Авторский надзор _____ ИП «НУРСАТ»
фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись эксперта

Место печати (при наличии)

0322365734 48

03-046 - 101 - 2779

61
09.01.23
141.05

с. Кокжайлау

ул Бәйтерек № 49

М.Мұхаметқалиұлы
Кенжетаев с.ғ



Принято и оплачено

02.08.23 г.



Жоспар шегіндегі бөтен жер учаскелері
Посторонние земельные участки в границах плана

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

Осы акт «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорация коммерциялық емес акционерлік қоғамының Алматы облысы бойынша филиалының Жер кадастры және жылжымайтын мүлік бойынша Іле ауданының бөлімінде жасалды

Настоящий акт изготовлен Отделом Илийского района по земельному кадастру и недвижимости филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация "Правительство для граждан" по Алматинской области

Мер[illegible] Кенжегулов Е.Ж.

Мекен-жайы 20___ ж/г "___" 27 МАР 2019

Осы жер учаскесіне меншіктік құқығын, жер пайдалану құқығын беретін актілер жазылатын Кітапта № 93130 болып жазылған

Қосымша: жер учаскесінің шекарасындағы ерекше режиммен пайдаланылатын жер учаскелерінің тізбесі (олар болған жағдайда) жоқ

Запись о выдаче настоящего акта произведена в Книге записей актов на право собственности на земельный участок, право землепользования за № 93130

Приложение: перечень земельных участков с особым режимом использования в границах земельного участка (в случае их наличия) нет

Ескерту:

*Шектесулерді сипаттау жөніндегі ақпарат жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын дайындаған сәтте күшінде

Примечание:

*Описание смежеств действительно на момент изготовления идентификационного документа на земельный участок

ЖЕР УЧАСКЕСІНЕ ЖЕКЕ МЕНШІК ҚҰҚЫҒЫН БЕРЕТІН

АКТ

НА ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

№ 526367

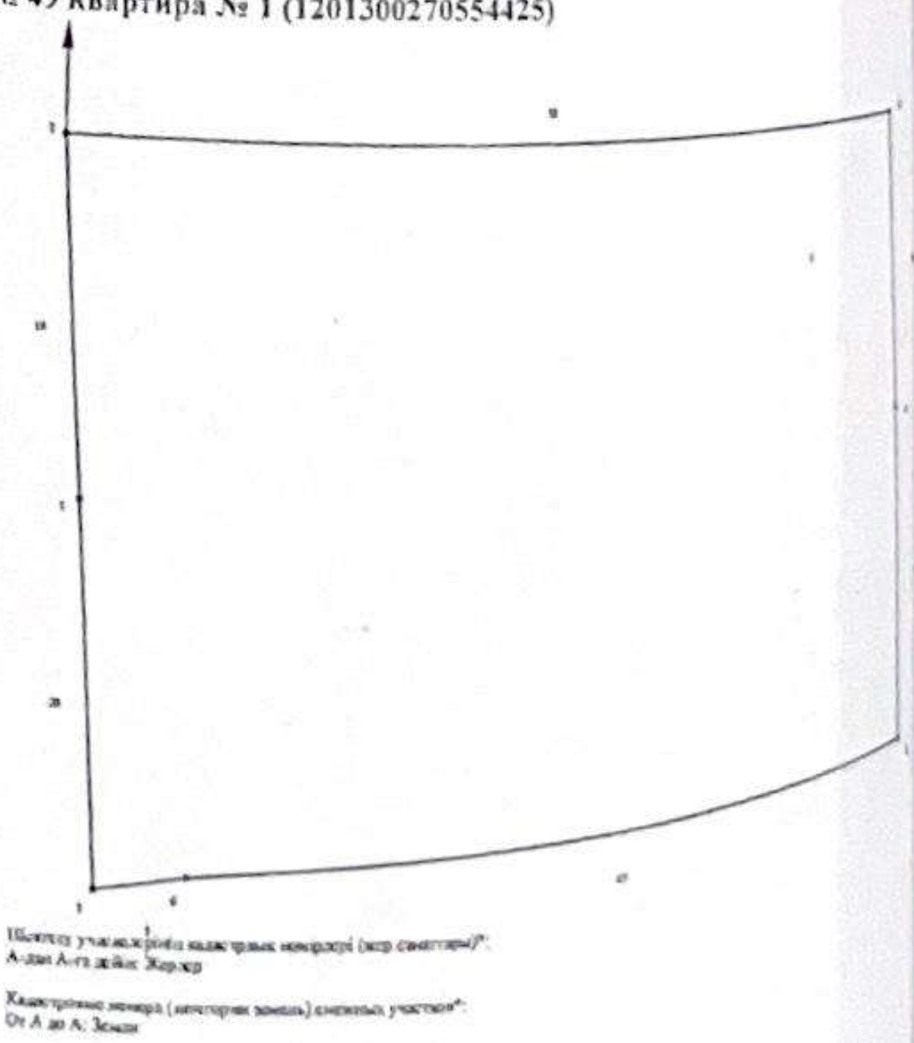
Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі: **03-046-101-2779**
Жер учаскесіне жеке меншік құқығы ортақ үлестік
Жер учаскесінің алаңы: **0.1856 га, оның ішінде үлесі 0.0938 га**
Жердің санаты: **Елді мекендердің (қалалар, поселкелер және ауылдық елді мекендер) жерлері**
Жер учаскесін пысаналы тағайындау:
өзіндік қосалқы шаруашылығын жүргізу үшін
Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар: **инженерлік жүйелердің техникалық күтімі мен жөндеу жұмыстарымен айналысатын қызметтер мен кәсіпорын қызметкерлерінің жұмысына жағдай тудызуды қамтамасыз ету міндеттелсін**
Жер учаскесінің бөлінуі: **бөлінбейді**

Кадастровый номер земельного участка: **03-046-101-2779**
Право частной собственности на земельный участок общее долевое
Площадь земельного участка: **0.1856 га, в том числе доля 0.0938 га**
Категория земель: **Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)**
Целевое назначение земельного участка:
для ведения личного подсобного хозяйства
Ограничения в использовании и обременения земельного участка: **обеспечить беспрепятственный доступ эксплуатирующим службам и предприятиям для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей**
Делимость земельного участка: **неделимый**

№ 526367

Жер учаскесінің ЖОСПАРЫ
ПЛАН земельного участка

Учаскенің мекенжайы, мекенжайының тіркеу коды (ол бар болған кезде): Алматы облысы, Іле ауданы, Ащыбұлақ ауылдық округі, Көккайнар ауылы, Байтерек көшесі, № 49 үй № 1 пәтер (1201300270554425)
Адрес, регистрационный код адреса (при его наличии) участка: Алматинская область, Илийский район, Ащибулакский сельский округ, село Көккайнар, улица Байтерек дом № 49 квартира № 1 (1201300270554425)



Шектес учаскелерінің кадастрлық нөмірлері (жер санаттары)*:
А-дан А-ға дейін: Жерлер

Кадастровые номера (категории земель) смежных участков*:
От А до А: Земли

МАСШТАБ 1: 500

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ½ ЧАСТИ ЖИЛОГО ДОМА С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Республика Казахстан, Алматинская область, Илийский район, п.Бораддай,
Шестнадцатое июня две тысячи двадцатого года.

Мы, гр. **Исаева Мехназ Аббаскулу-кзы,** *24.01.1968 года рождения, ИИН 680124402661, уроженка Армении, проживающая по адресу: город Алматы, Турксибский район, улица Майлина, дом № 77, квартира № 3,* с одной стороны в дальнейшем именуемая **"Продавец"** и *гр.* **Кожахметов Аманкул Советкалиевич,** *14.09.1976 года рождения, ИИН 760914301074, уроженец Алматинской области, проживающий по адресу: Алматинская область, Балхашский район, село Баканас, улица С.Сейфуллин, дом № 32, квартира № 2,* в дальнейшем именуемый **"Покупатель",** заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. «Продавец» (согласно заявления в браке не состоит) продал, а «Покупатель» (с согласия супруги гр. Бекбосыновой Римы Ердосовны, ИИН 791217400755) купил ½ часть жилого дома, состоящего из: трех жилых комнат, кухни; с общей площадью – 53,6 кв. м, из них жилой площадью – 40,2 кв. м.; с надворными постройками: холодная пристройка, сарай. Расположенный на земельном участке общей площадью – 0,1856 га, в том числе доля 0,0938 га, на право частной собственности на земельный участок общее долевое, земельный участок предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, ограничения в использовании и обременения земельного участка: обеспечить беспрепятственный доступ эксплуатирующим службам и предприятиям для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей, делимость земельного участка: неделимый.

Указанный жилой дом с земельным участком расположены по адресу: **Алматинская область, Илийский район, Ашибулакский сельский округ, село Коккайнар, улица Бәйтерек, дом № 49, квартира № 1,** кадастровый номер: **03-046-101-2779.**

2. Указанная ½ часть жилого дома с земельным участком, принадлежит продавцу на основании:

а) Догово купли-продажи ½ части жилого дома с земельным участком № 1746 от 29.10.2018 года, удостоверенный ЧН Алматинской области Ашимбековым С.Б., действуюший на основании лицензии № 0001755 от 15.01.2004 года выдано МЮ РК,

б) Распоряжение акима № 444 н/к от 07.12.2018 года

и зарегистрировано в Отделе Илийского района по Земельному кадастру и недвижимости филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация « Правительство для граждан» по Алматинской области 31.10.2018 года, 29.03.2019 года,

3. Продавец продал ½ часть жилого дома с земельным участком за 7 300 000 (семь миллионов триста тысяч) тенге, выдается покупателем продавцу при подписании настоящего договора.

4. До совершения настоящего договора, указанн1/2 часть жилого дома с земельным участком, никому не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит, по справке о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках, сформированного порталом электронного правительства № 10100417107417 от 16.06.2020 года.

5. Расходы по заключению данного договора оплачивает по соглашению сторон «Покупатель».

6. Договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается в делах нотариуса Ашимбекова С.Б., один экземпляр выдается покупателю.

СМОТРИ НА ОБОРОТЕ

7. Правовые последствия по сделке и ст. 380, 386 ГК РК, ст. 34, ст. 39 – 43 Кодекса «О браке (супружестве) и семье», п. 2, ст. 18 Закона РК «О нотариате» сторонам разъяснены. Брачный договор регулирующий имущественные отношения имеется.

8. При подписании настоящего договора стороны подтверждают, что в дееспособности не ограничены, под опекой, попечительством, патронажем не состоят, что не находятся в состоянии токсического, наркотического, алкогольного опьянения, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществить и защитить свои права и исполнить обязанности, не страдают заболеваниями могущими препятствовать осознанию сути подписываемого договора, не находятся под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения или стечения тяжелых обстоятельств.Текст настоящего договора составлен на русском языке согласно волеизъявлению сторон.

ПОДПИСИ:

1. Исаева Мехназ Аббаскулу-кзы
2. Кожахметов Аманкул Советкалиевич

« 16 » июня 2020 года. Настоящий договор удостоверен мной Ашимбековым Сериком Баймухамедовичем нотариусом Алматинского областного нотариального округа, действующий на основании лицензии № 0001755, выданной Министерством юстиции Республики Казахстан 15 января 2004 года. Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность сторон установлена, их дееспособность, а также принадлежность отчуждаемого недвижимого имущества гр. **Исаевой Мехназ Аббаскулу-кзы,** проверены.

Зарегистрировано в реестре за № 1282

ст.30-1 ЗоН, ст. 111 НК РК.

2080784

Прошито и пронумеровано

_____ листов

кол-во

Подпись